Oostindie

Oostindie Leek

gemeente Leek

# Stedenbouwkundige visie De Hoven

Vastgesteld 3 mei 2016

Oostindie

Inhoudsopgave

# Inhoudsopgave


1. Inleiding 3
2. Plangebied 4
3. Historie De Hoven 6
   3.1. Het Structuurplan Oostindie Leek 6
   3.2. Plan Grontmij 8
   3.3. Ontwerp Arcadis 8
   3.4. Modellenstudie Arcadis 10
   3.5. Stedenbouwkundig ontwerp 2011 12
   3.6. Denkrichting december 2014 14
4. Ontwerpuitgangspunten 16
5. Richting een stedenbouwkundig ontwerp 20
6. Het stedenbouwkundig ontwerp 22
   6.1. Groen-, waterstructuur en zichtlijnen 24
   6.2. Infrastructuur 26
   6.3. Speelvelden 30
   6.4. De Buurten 32
      Havezathe Westerheijl
      De Tuin
      De Houtwallen
      De Besloten Wal
      De Winding
      De Rand
7. Bestemmingsplan 44
8. Beeldkwaliteitplan 48
9. Kavelpaspoort 50
10. Flexibiliteit en fasering 52
   10.1. Flexibiliteit 52
   10.2. Fasering 52
11. Duurzaamheid 54

1. Inleiding

# 1. Inleiding

Uit recente woningmarktonderzoeken is naar voren gekomen dat de woningbehoefte lager zal uitkomen dan waar eerder van was uitgegaan. Gevolg daarvan is ondermeer dat naar verwachting minder woningen worden gebouwd dan tot nu toe gepland in Leek. De verminderde opgave is aanleiding geweest opnieuw de volgende fase in Oostindie (De Hoven) tegen het licht te houden. Bij dat onderzoek is in grote lijnen helder geworden dat in de tot voor kort gepresenteerde plannen de kosten van aanleg in verhouding tot de uitgeefbare grond erg hoog is. Deels wordt dit veroorzaakt door de wijze waarop Oostinde zich als ruimtelijke eenheid presenteert aan de omgeving met daaraan gekoppeld het systeem van onsluiten. Een deel wordt ook veroorzaakt door de wijze waarop de openbare ruimten tot nu toe worden ingericht.

Bovenstaande was eind 2014 aanleiding een nieuwe denkrichting voor het gebied te ontwikkelen waarbij een nieuwe woonsfeer, goede prijskwaliteit verhouding, flexibiliteit, minder woningen en lagere aanlegkosten belangrijke elementen zijn.

Het feit dat de wijk Oostindie vrijwel tegen de provinciale grens met Drenthe ligt is mede aanleiding geweest Drentse landschapselementen te implementeren voor een nieuwe identiteit voor het deelgebied.

Op basis van de denkrichting is een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt dat vooralsnog de bestaande naam voor het deelgebied behoudt; De Hoven

# 2. Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het dorp Leek, in de wijk Oostindie en wordt omsloten door de wegen Oostindie, Roomsterweg, De Houtsingel en de voetbalvelden van VEV ‘67. Op de luchtfoto is goed waarneembaar hoe de landschappelijke structuren bepalend zijn geweest voor de eerdere deelgebieden in het plan Oostindie; de houtsingels in De Slagen en de watergangen in Het Buiten.

Verder is op de luchtfoto aan de bovenzijde van het Leekster Hoofddiep goed de structuur van de wijk Wolveschans te zien (opzet verwijzend naar de Groninger borgen en buitenplaatsen).
Links daarvan ligt het bedrijventerrein Diepswal.
Ten noorden van het bedrijventerrein is nog net de meer labyrintische structuur van de wijk Sintmaheerdt waar te nemen.
Ten oosten van de weg Oostindie ligt het landgoed Terheijl. De westzijde van dit landgoed is op de luchtfoto zichtbaar met de wegen Baggelveld (westelijke entree van het landgoed) en de Schapenweg.

-Baggelveld
Het plangebied

# 3. Historie De Hoven

## 3.1. Het Structuurplan Oostindie Leek

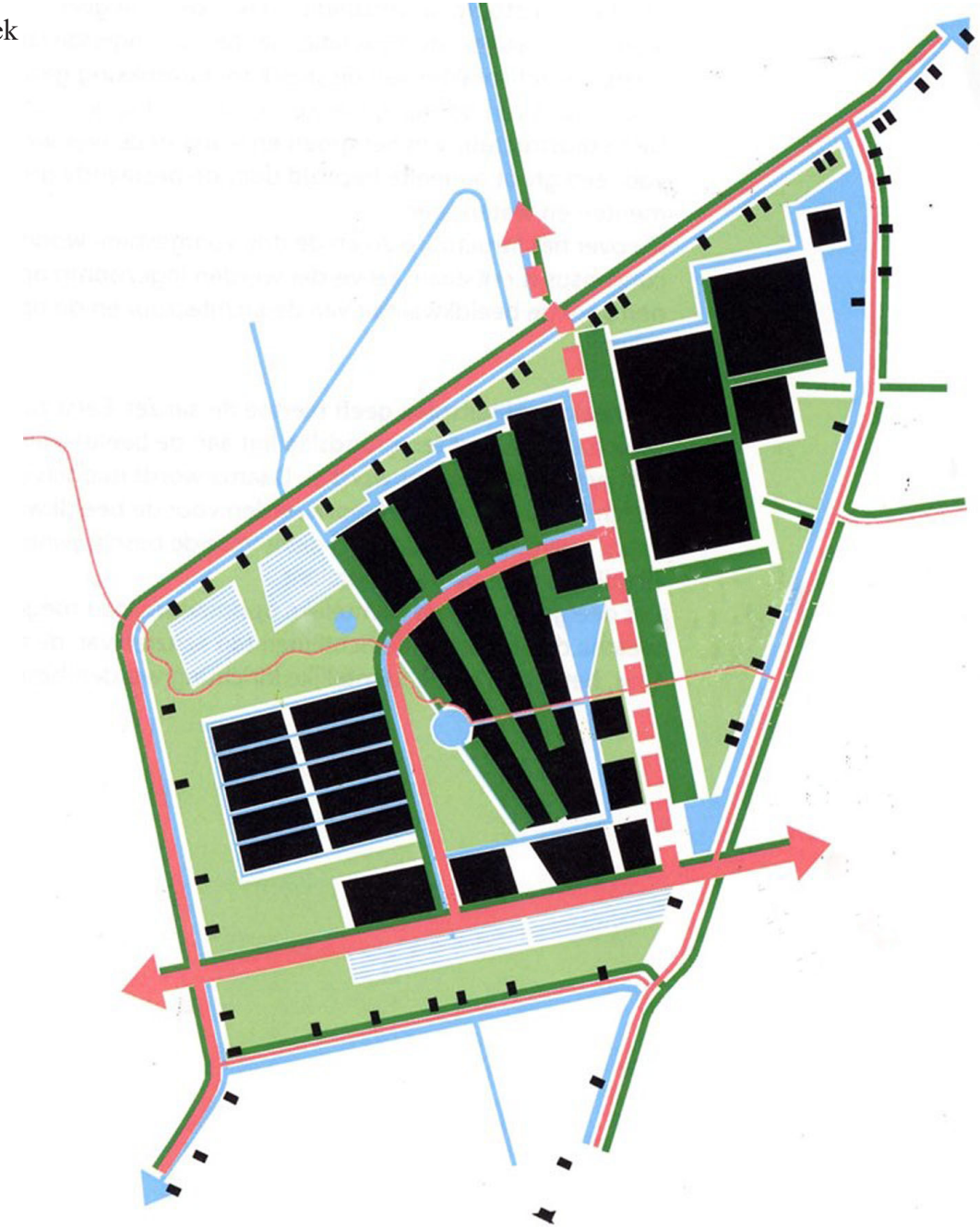
Voor het uitbreidingsplan Oostindie is in 2002 een structuurplan vastgesteld dat als basis dient voor de verdere uitwerking van het gebied. In het structuurplan zijn een aantal pijlers vastgelegd die de ruimtelijke opbouw van het plangebied bepalen. Zo zijn drie woonsferen voorzien (De Hoven, De Slagen en Het Buiten), elk met hun eigen karakter, deels gebaseerd op de aanwezige landschappelijke kenmerken in het gebied. Naast de drie woonsferen is voorzien in een centrumgebied met appartementen, een maatschappelijke zone en een woonwerkzone. De woonwerkzone is gekoppeld aan een geplande randweg om Leek en Tolbert. De rand van het plan is bewust los gelegd van de landelijke wegen die de begrenzing vormen van het plangebied. Grotendeels is het “los leggen” vormgegeven door brede waterpartijen. Het plan kent tevens een drietal parken die gesitueerd zijn tussen de woongebieden. Ook is een sportterrein opgenomen. De toegang naar het gebied wordt gevormd door een brede laan met vijf rijen eiken en een vrijliggend fiets- en voetpad.

In deelgebied De Slagen waren de aanwezige houtsingels basis voor de groen- en bebouwingsstructuur. In het deelgebied zijn deze houtsingels versterkt. De bebouwings- en wegenstructuur sluit aan bij de groenstructuur. Het Buiten werd vormgegeven door het bestaande slotenpatroon te verbreden en op (schier)eilanden grote kavels voor vrijstaande woningen te realiseren. Beide gebieden zijn als eerste ontwikkeld en zijn voor een groot deel bebouwd.
Het gebied De Hoven was niet gebaseerd op de landschappelijke onderlegger. Hier werd voorzien in een blokvormige verkaveling, refererend naar landgoederen en kent een meer stenige opzet en grachtachtige profielen.

Voor de beleving van het aangrenzende landschap is in het structuurplan vooral de nadruk gelegd op zichtlijnen door de centrale as, een tweetal zichtlijnen vanuit het landgoed Terheijl en een stedelijke zichtlijn naar de Waterborgh in de wijk Wolveschans.

In 2004 werd op basis van het structuurplan een beeldkwaliteitplan vastgesteld voor de gehele wijk Oostindie en een bestemmingsplan voor de eerste fase.

Het Structuurplan Oostindie Leek



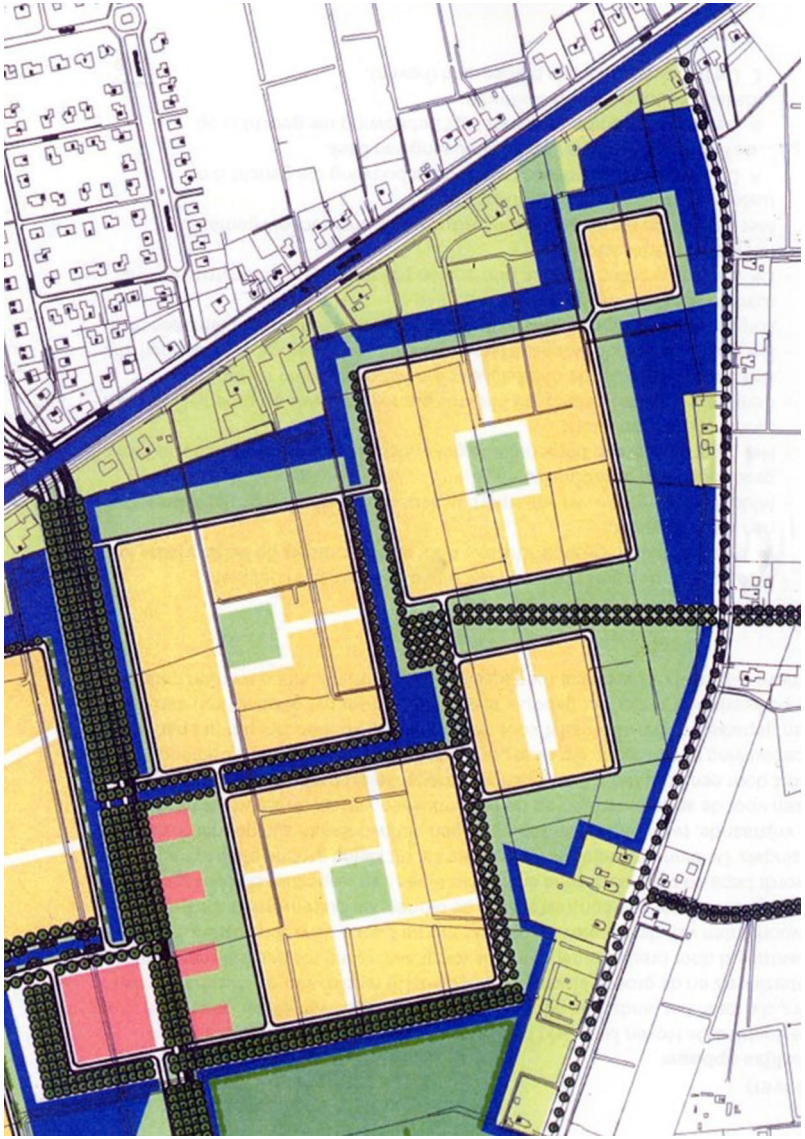
## 3.2. Plan Grontmij

Als onderdeel van het structuurplan is in 2002 door de Grontmij een stedenbouwkundig plan voor deelgebied De Hoven gemaakt dat gekenmerkt werd door rechte lijnen en in blokken opgestelde woningen met een relatief hoge dichtheid. Er werd gesproken over een formeel landgoedkarakter, waarbij stenige erfafscheidingen en massieve, gemetselde bruggen en -kademuren als uitgangspunt golden. De buitenrand vormde een gesloten wand door aaneengesloten woonbebouwing. De binnenrand had een meer open opzet. Beide hadden een sterke architectonische samenhang, waardoor de voorkeur bestond voor in hoofdzaak projectmatige ontwikkeling. Al met al moest De Hoven een strak, formeel en stedelijk karakter krijgen.

## 3.3. Ontwerp Arcadis

In 2007 werd de planuitwerking en uitvoering van een nieuwe fase in het plan Oostindie gegund aan Arcadis. Binnen deze fase viel ook het plangebied De Hoven. Ontwikkelingen in de woningmarkt (onderzoek woonmilieus, woonwensenonderzoek en signalen van marktpartijen) gecombineerd met de ontstane druk op de grondexploitatie hebben er in 2010 toe geleid de oorspronkelijk voor De Hoven geschetste woonsfeer te herzien. De optimalisering bleef uitgaan van het uitgangspunt in het beeldkwaliteitplan, dat De Hoven met een hoge kwaliteit en volgens een strak en formeel ontwerpprincipe moest worden vormgegeven. Echter dan met een groene uitstraling in plaats van een stenige en stedelijke verschijningsvorm. Dit zou worden bereikt door de volgende aanpassingen: geen kademuur, geen stenige bruggen, groene binnenterreinen met gestyleerde bomen, hagen in plaats van muurtjes op de erfafscheiding en een flexibeler en minder compacte verkaveling. Gevreesd werd echter dat voorgestelde ingrepen een dermate groot effect zouden hebben op de uitstraling van dit deelgebied, dat de voorgestane hoge kwaliteit niet meer gehaald zou kunnen worden. Gecombineerd met een geringe besparing heeft dit geleid tot het besluit een geheel nieuw ontwerp voor De Hoven te onderzoeken met als uitgangspunt het nieuwe ontwerp van De Hoven groener en flexibeler te maken, met behoud van de hoge kwaliteit.

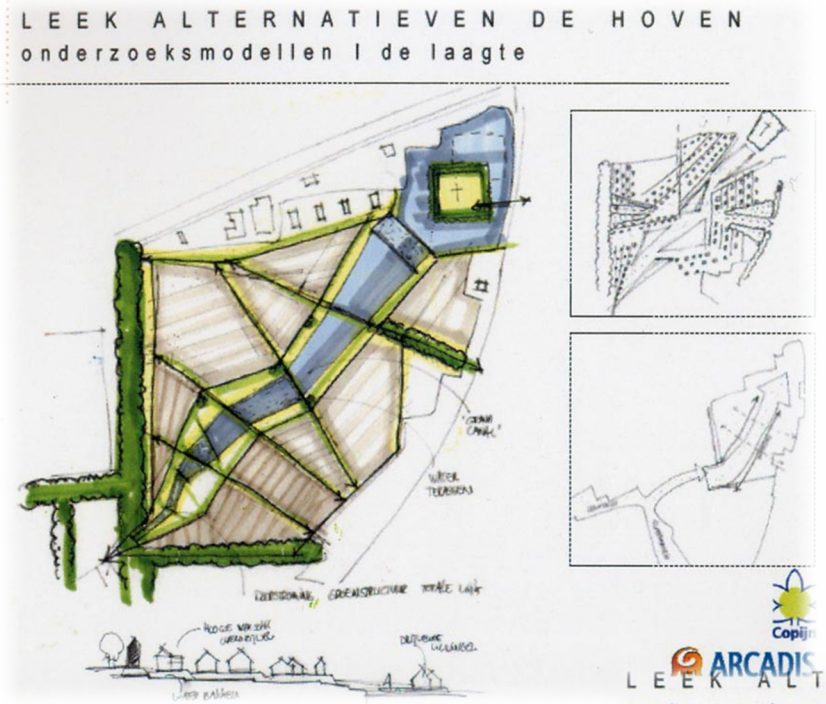
Plan Grontmij 2002



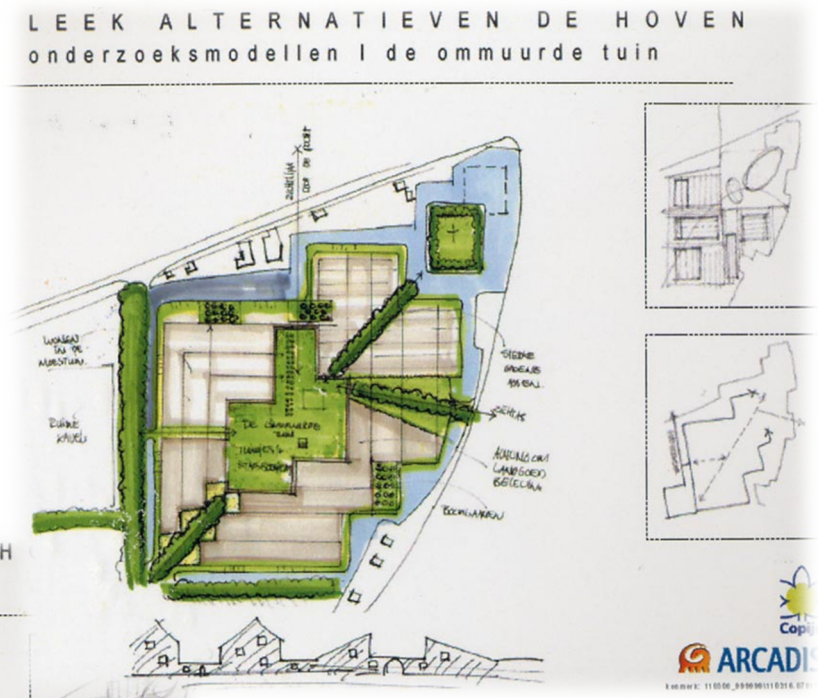
Ontwerp Arcadis 2007

## 3.4. Modellenstudie Arcadis

Door Arcadis werd vervolgens in het najaar van 2010 een drietal onderzoeksmodellen gepresenteerd waarvan de ommuurde tuin als het meest onderscheidend werd beschouwd ten opzichte van de andere deelgebieden. Daarnaast werd ook de waterscheiding met het lint en de formele opzet gewaardeerd. Een uitwerking van dat model werd aan marktpartijen gepresenteerd.
Gemeentelijke twijfels over het dichtbebouwde gevoel en de kwaliteit van de hoofdstructuur van het model werden versterkt door opmerkingen van marktpartijen die vooral de ruimte en het groen in de bestaande deelgebieden De Slagen en Het Buiten zo waardeerden. Verder maakten marktpartijen opmerkingen over de faseerbaarheid en de flexibiliteit van het plan. Na vorenstaande opmerkingen van de marktpartijen werd besloten tot een pas op de plaats met een interne bezinning op het gekozen model en de uitwerking daarvan.


LEEK ALTERNATIEVEN DE HOVEN
onderzoeksmodellen I de laagte
ARCADIS

LEEK ALTERNATIEVEN DE H
onderzoeksmodellen I de linten
ARCADIS


LEEK ALTERNATIEVEN DE HOVEN
onderzoeksmodellen I de ommuurde tuin
ARCADIS

## 3.5. Stedenbouwkundig ontwerp 2011

De interne bezinning leidde uiteindelijk tot het besluit in eigen beheer een nieuw model te ontwikkelen waarin de hiernavolgende ontwerpuitgangspunten zouden gelden:

- heldere en eenduidige hoofdstructuur
- kleinere en flexibele woonblokken
- groen en ruimtebeleving vanuit de woning
- begraafplaats optioneel als deze voldoende kan worden afgesloten van de woonbeleving.

Vorenstaande heeft geleid tot een ontwerp zoals hiernaast is afgebeeld. Het ontwerp is later nog geoptimaliseerd, vooral door te zoeken naar meer uitgeefbaar terrein en het beperken van het aantal benodigde bruggen. In mei 2011 werd besloten dit ontwerp als uitgangsunt te benoemen voor de ontwikkeling van De Hoven. Het stedenbouwkundig ontwerp was een verbetering ten opzichte van zowel de oorspronkelijke opzet als de groene variant daarop uit 2007.
Ook marktpartijen reageerden enthousiast. Het nieuwe ontwerp bood de volgende voordelen:

- het voldoet aan de wensen van toekomstige bewoners (veel groen, ruim opgezet);
- het biedt een hoge kwaliteit;
- het is flexibel te verkavelen;
- het is in fasen uit te voeren;
- uitvoeringskosten en beheer en onderhoud zijn lager.

Aan de rand van het plangebied was in eerste instantie een nieuwe begraafplaats opgenomen. Deze locatie voor een begraafplaats is later naar aanleiding van nader onderzoek komen te vervallen.

Het ontwerp is niet tot uitvoering gekomen vanwege nieuwe woningmarktgegevens die duidden op een lagere behoefte. Opeenvolgende crisissituaties hebben bovendien geleid tot een andere kosten/baten verhouding. Beide elementen leidden tot de conclusie dat voor het plan geen sluitende exploitatie kan worden behaald.

HOOFDVAART
B
FLEXIBILITEIT
FASEERBAARHEID
KLEINE KAVELS
OOSTINDIË
ONTWERP 2011
FIETSVERBINDINGEN
ZICHTLIJNEN
HOOFDINFRA
WOONVLEKKEN/ORIENTATIE
BEGRAAFPLAATS
GROEN
BOMENLAAN
WATER

de Hoven

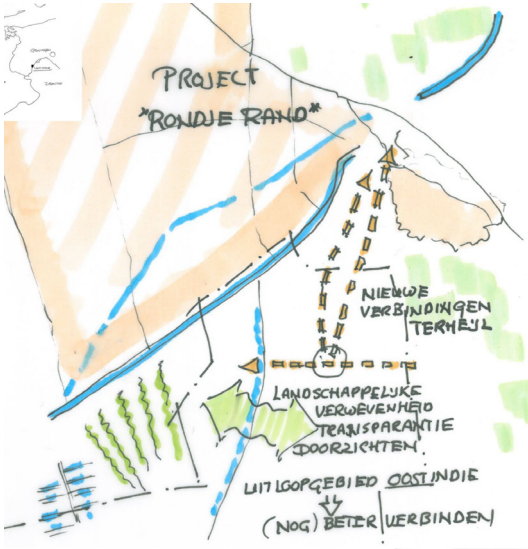
## 3.6. Denkrichting december 2014

De lagere woningbehoefte leidde eind 2014 tot het besef dat een nieuwe denkrichting zou moeten worden ontwikkeld met minder woningen, minder kosten en een hoger percentage uitgeefbaar gebied. De focus werd gericht op het benutten van unique sellingpoints met eveneens de gedachte dat “het unique selling point” verder kan reiken dan de kwaliteit van Oostindie als wijk op zich. Het heeft zeker ook een relatie met de kwaliteiten van het dorp Leek, zoals de in Leek aanwezige voorzieningen, maar ook met de omgeving.

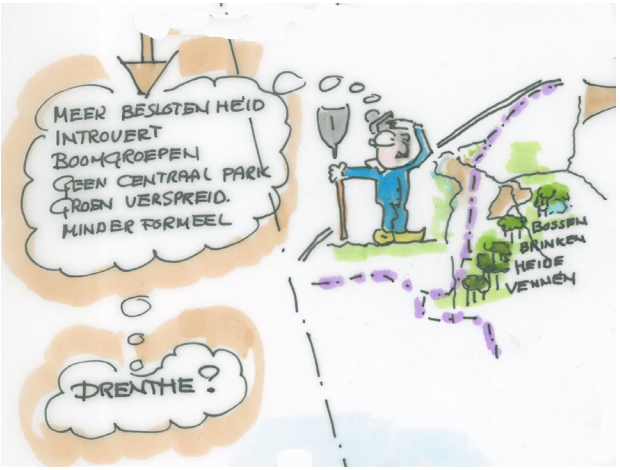
*Nienoord-Terheijl-Mensinge; een unique selling point.*
Deelgebied De Hoven ligt tegen de grens met Drenthe, waarmee een sterkere relatie met Drenthe als kwaliteit een aanknopingspunt zou kunnen zijn. In het project Quick scan Rondje Rand Leek-Nietap zijn de dorpsranden van Leek en Nietap geïnventariseerd en op hun lokale en regionale kwaliteiten beoordeeld. De versterking van de bereikbaarheid en koppeling met het landgoed Terheijl heeft daarin de hoogste prioriteit voor kwaliteitsimpulsen in de rand gekregen.
Het landgoed Terheijl ligt pal naast De Hoven. In dit landgoed wordt de komende jaren een omvangrijk investeringsprogramma “landschapsopgave Terheijl” uitgevoerd door de gemeente Noordenveld, Regio Groningen-Assen en de Provincie Drenthe, als onderdeel van de landgoederenzone Leek-Roden. Vanuit dit investeringsprogramma zijn er mogelijkheden goede overgangszones en verbindingen financieel te ondersteunen.

De zoektocht naar minder kosten leidde uiteindelijk tot de denkrichting van een meer introvert plan met daarin besloten groen/blauwe ruimten en transparante randen.
De nabijheid van de provinciale grens leidde tot de gedachte Drenthe “over de grens” te trekken om zo met Drentse elementen als heide, brinken en vennen een nieuwe identiteit te implementeren.

In maart 2015 werd besloten de schets verder uit te werken tot een stedenbouwkundig ontwerp.


PROJECT
"RONDJE RAND"
NIEUWE VERBINDINGEN TERMEIJL
LANDSCHAPPELIJKE VERWEVENHEID TRANSPARANTIE DOORZICHTEN.
UITLOOPGEBIED OOSTINDIE
(NOG) BETER VERBINDEN

ZICHTLIJN WATERBORGH
BOSVEN
TELHOEVE
WATERSCHEIDING
DIEREN WEIDE HEKTEN KAMP.
brink
DE ONTMOETING
FORMELE BOMENAS
FORMELE BOMENAS
DE HOUTSINGEL
PROJECTEN LANGS BINNEN WEGEN, RANDEN EN BRINKEN 1 & 2 LAGEN
BRINK SPEELVELD
INFORMELE DRENTSE AS
VRYSTAAND WONEN LANGS DE ASSEN 1 LAAG MET KAP
BRINK MET WATER
NIEUWE RAND OOSTINDIE COMBINATIE VAN VERBINDING, TRANSPARANTIE EN DRENTSE BESLOTENHEID.
ENTREE INFORMEEL.
DRENTSE REACTIE OP WATER-BORGH
N
CONCEPT 2014
"DE ONTMOETING"


MEER BESLOTENHEID
INTROVERT
BOOMGROEPEN
GEEN CENTRAAL PARK
GROEN VERSPREID.
MINDER FORMEEL
BOSSEN
BRINKEN
HEIDE
VENNEN
DRENTHE?

TREK "DRENTHE" OVER DE GRENS

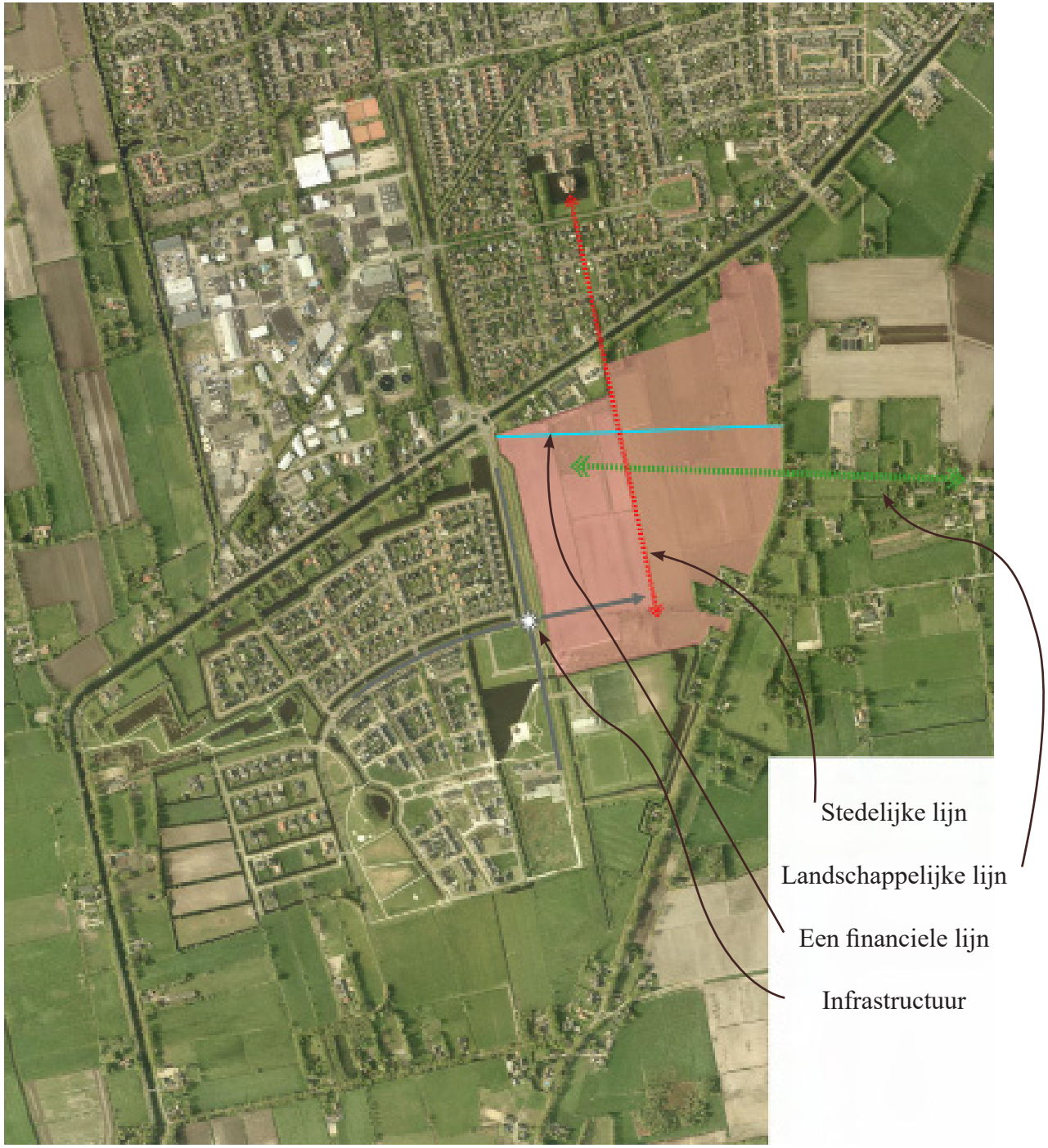
# 4. Ontwerpuitgangspunten

**De stedelijke lijn**
Parallel aan de hoofdstructuur van de wijk Oostindie loopt een zichtlijn richting de Waterborgh in de wijk Wolveschans.

**De landschappelijke lijn**
De landschappelijke lijn ligt in het verlengde van het Baggelveld, een halfverhard pad op het landgoed Terheijl. Het Baggelveld was ooit één van de entrees naar de havezathe op het landgoed.

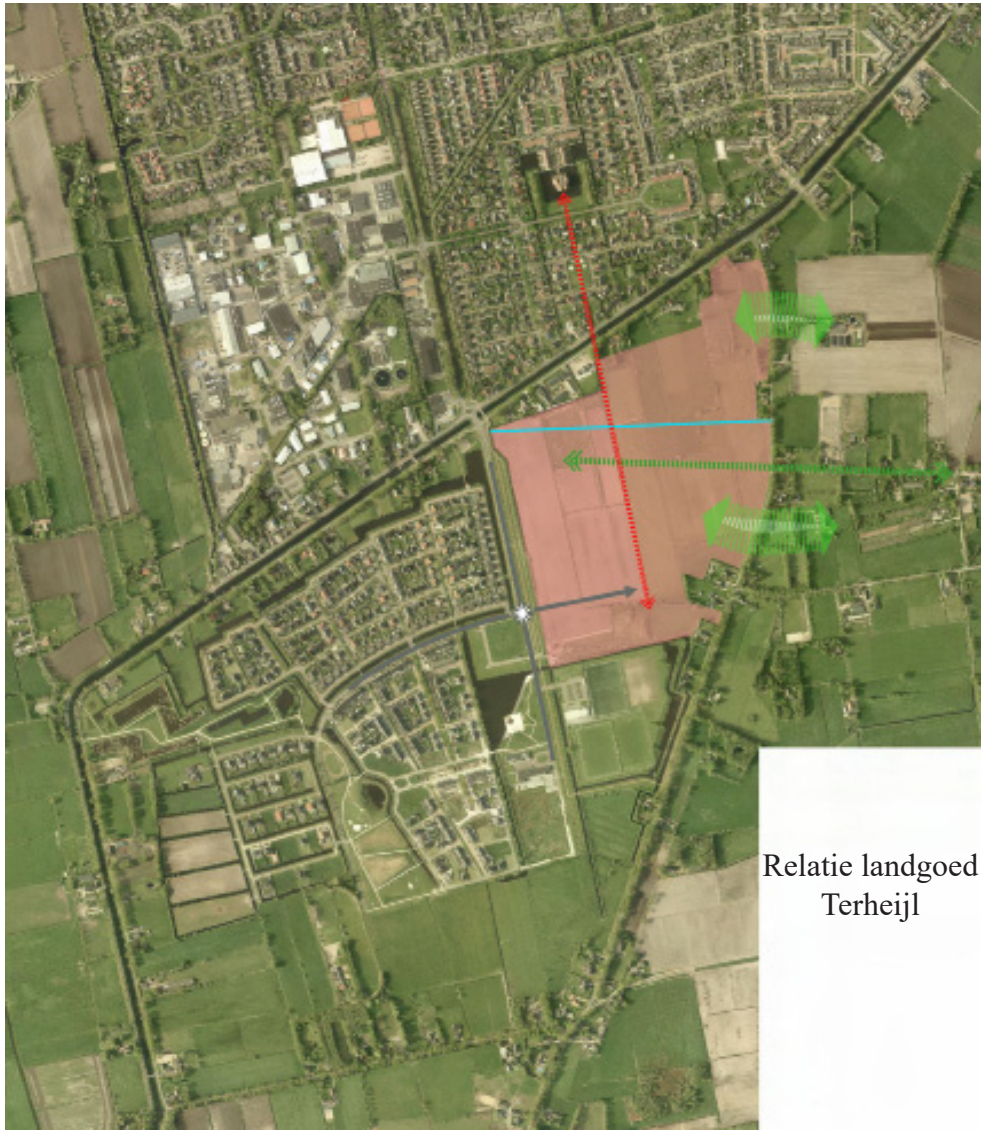
**Infrastructuur**
In de eerste plannen voor het deelgebied De Hoven was het de bedoeling de entree van het gebied meer naar het noorden, richting het Hoofddiep te plaatsen. In latere plannen is de focus meer gericht geweest op een entree nabij het centrumgebied. In samenhang met de optimalisering van het hoogwaardig openbaar vervoer is recent de keuze gemaakt op het kruispunt van de Houtsingel, de Knip en de Watersingel een rotonde te maken. Een rotonde bij dit centrale gebied wordt beschouwd als een logische keuze voor een entree van het nieuwe plangebied. Als richting voor de entree geldt de verlengde lijn van de Watersingel.

**Een financiële lijn**
Dwars over het plangebied loopt een hoofdwaterleiding. Met het waterleidingbedrijf is gesproken over de termijn waarop deze waterleiding moet worden vervangen. Ook is gesproken over de kosten van een vervroegde vervanging. De op de exploitatie rustende kosten van vervanging bedragen circa een miljoen euro. Bij handhaving is de voorwaarde dat een minimale afstand moet worden gehanteerd van 5 meter aan weeerszijden. Vanwege de hoge kosten is gekozen voor de optie het tracé van de leiding in te passen in het stedenbouwkundig plan.

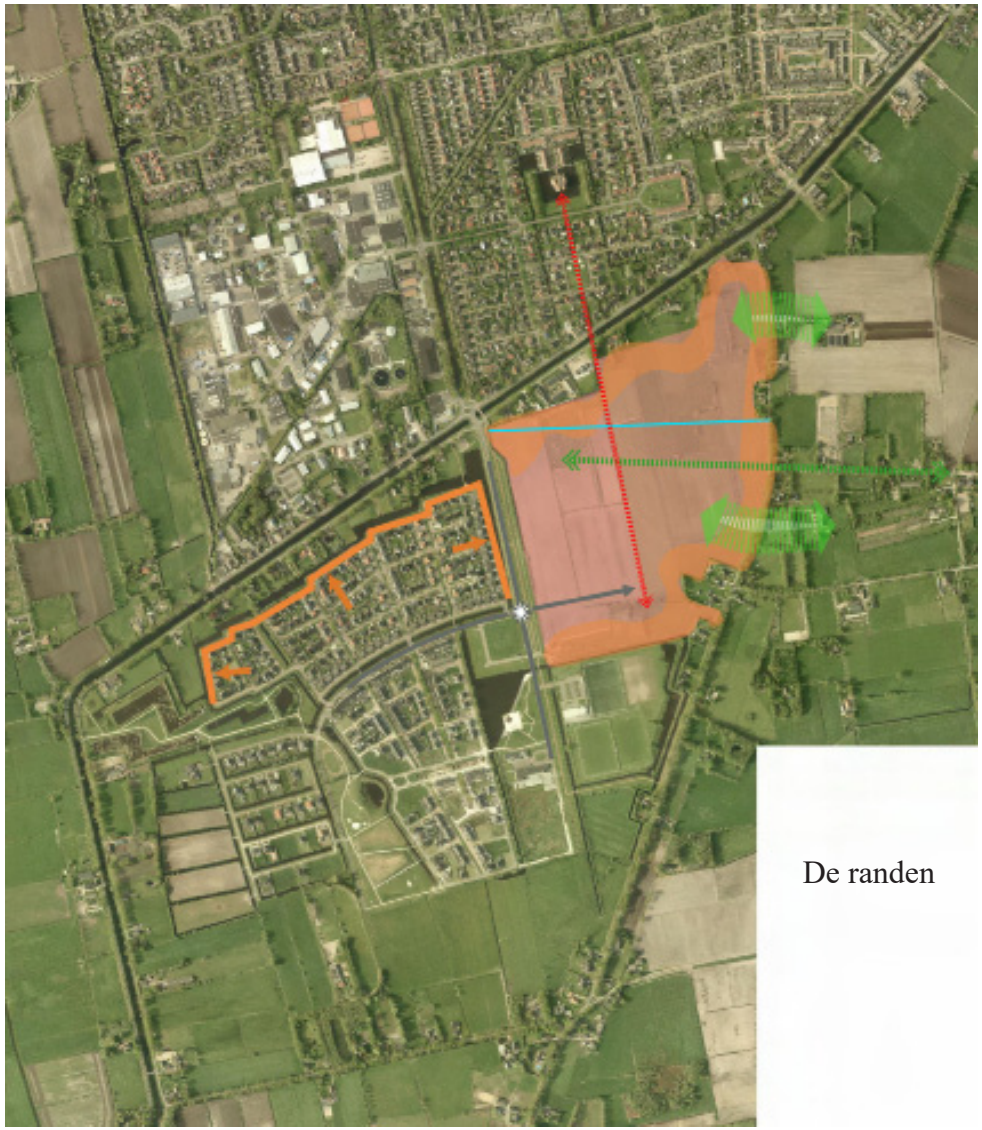

Stedelijke lijn
Landschappelijke lijn
Een financiele lijn
Infrastructuur

**Verwevenheid met Terheijl**
Op 4 november 2015 heeft de gemeenteraad van Noordenveld het ruimtelijk kader voor het plangebied Terheijl vastgesteld. Vanaf de start van het project zijn de inspanningen voor Terheijl er op gericht om water-, natuur- landschap en beheerdoelen in het gebied een sterke impuls te geven en Terheijl verder in het recreatieve regionale netwerk te plaatsen. Het ruimtelijk kader is de basis voor de uitvoering van die doelen. De gemeente Noordenveld werkt met de bewoners en verschillende partijen samen om hier uitvoering aan te geven. De gemeente Leek is betrokken om in overleg met genoemde partijen te bereiken dat ommetjes op elkaar aansluiten en de onderlinge verwevenheid tussen Terheijl en Oostindie versterkt wordt.

**Van presentatie aan de rand tot transparantie van de rand**
Het zou zo maar een zin uit een bekende reclameboodschap kunnen zijn. Tot nu toe werd uitgegaan van een stedenbouwkundig/landschappelijke opzet waarbij De Hoven los zou komen te liggen van de rand, net als De Slagen. Het plan presenteerde zich aan die rand vanuit de transparantie van het lint. Nadelig gevolg van die opzet is echter dat er veel eenzijdig bebouwde wegen moeten worden aangelegd. Dat is ongunstig voor de planexploitatie. De veranderde situatie met een lager aantal woningen in hetzelfde gebied vraagt om lagere kosten. Een optie daarvoor is minder eenzijdig bebouwen wat, gelet op de randvoorwaarden voor een transparant lint, leidt tot ongewenste achterkanten richting het lint. Oplossingen zijn gevonden in een combinatie van afscherming (noordwestzijde) en verwevenheid. Vooral aan de oostzijde is sprake van meer verwevenheid met het lint waarbij transparantie van de rand uitgangspunt blijft.



Relatie landgoed Terheijl



De randen

# 5. Richting een stedenbouwkundig ontwerp

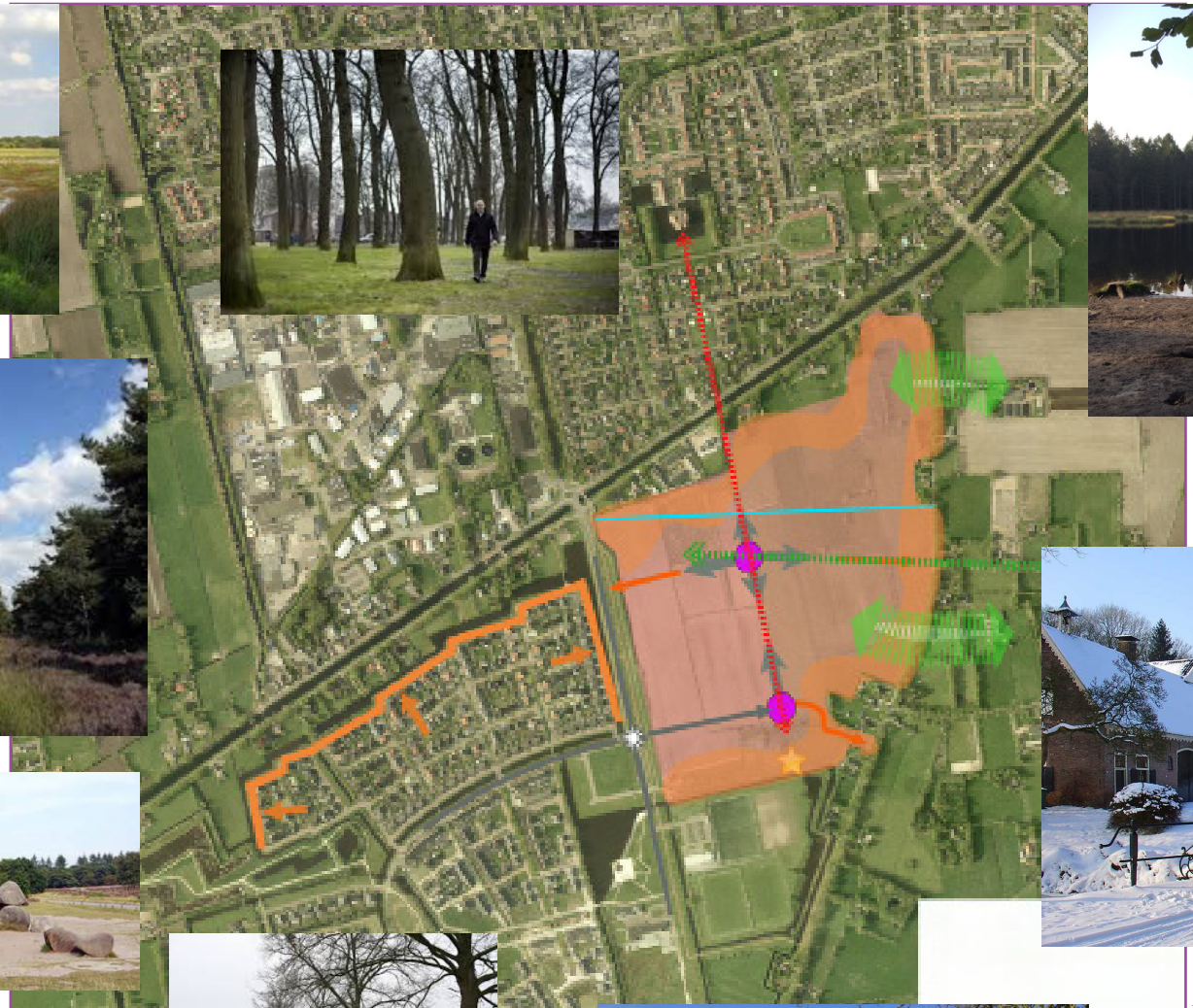
**Aanknopingspunt (Knooppunten)**
De kruisende (zicht)lijnen uit de omgeving vormen een belangrijk aanknopingspunt voor het ontwerp. Op de plek waar de lijnen kruisen ontstaan knooppunten. Het meest noordelijke knooppunt vormt de kruising tussen de stedelijke en de landschappelijke lijn. In het meest zuidelijke knooppunt kruist de stedelijke lijn de lijn van de infrastructuur die voortkomt uit het verlengde van de Watersingel. Knooppunten kunnen aanleiding zijn voor een bijzondere plek in het plangebied. Het knooppunt van de stedelijke en landschappelijke lijn is ook in eerdere plannen aanleiding geweest voor een bijzondere plek in het plangebied. Een bijzondere plek kan bijvoorbeeld een plein zijn of een verzamelpunt in een netwerk van (fiets) paden en wegen. In de situatie van De Hoven geven de knooppunten een mooie aanleiding om van daaruit verbindingen te leggen naar andere knooppunten of gebieden.

**Beëindiging stedelijke lijn**
Nabij het knooppunt waar de doorgetrokken lijn van de Watersingel de stedelijke lijn kruist ontstaat een sterke aanleiding om een verbijzondering toe te passen. In het verlengde van de stedelijke as wordt daarom gedacht aan een gebouwde verwijzing naar Drentse buitenplaatsen, zoals de Waterborgh in Wolveschans een verwijzing is naar de Groninger Borgen.

**Inspiratiebeelden**
Inspiratiebeelden voor het openbare gebied zijn, met de wijzers van de klok mee, beelden van het Drents Friese Wold, een brink, een bosven, de havezathes Oldengaerde en Mensinge, een transparante boswal, een dichte wal, een hunebed en tenslotte de heide.

*Het grid*

**Kavelgrootte**
Een belangrijk aspect van de denkrichting uit zich in grotere en vooral diepere kavels aan te bieden. De diepere maat wordt deels gebruikt om een ruimer profiel te krijgen door middel van diepere voortuinen. Een ruimer profiel ondersteunt het Drentse karakter. Bij het ontwerpen is een grid (raster) van 85 meter toegepast. Dit resulteert in kaveldieptes tussen de 35 en 40 meter.



*Knooppunten, beëindiging van de stedelijke lijn en inspiratiebeelden*

# 6. Het stedenbouwkundig ontwerp

Gebaseerd op de denkrichting en de ontwerpuitgangspunten is hiernaast een afbeelding van het stedenbouwkundig ontwerp voor De Hoven weergegeven.

Drentse schakelpunten, onderling verbonden door brede assen, vormen de hoofdstructuur van het plan. Als pendant van de Waterborgh ondersteunt de Havezathe op de kop van de zichtas de Drentse identiteit.

De westzijde van het plangebied kent als gevolg van de aanwezige zichtlijn en aanwezige hoofdstructuur van Oostindie een rechthoekige verkaveling. Houtwallen en brinken bepalen hier de woonsfeer.

Aan de oostzijde maakt het rechthoekig verkavelingssysteem plaats voor een meer ontspannen spiraalvormige ontsluiting met steeds een ander perspectief.

De rand tenslotte is meer natuurlijk dan parkachtig ingericht met aan de oostzijde groene verbindingen naar het landgoed Terheijl om de verwevenheid hiermee te benadrukken.

*Vogelvluchtperspectief met De Besloten Wal op de voorgrond*

Рубежная
Транспортная
Рубежная
Рубежная
Стратегическая
Новая улица
N

## 6.1. Groen-, waterstructuur en zichtlijnen

**Groenstructuur**
De groenstructuur in het plan kent verschillende sferen welke allen zijn geïnspireerd door elementen uit het Drentse landschap. Het is een sober plan waarbij de kracht ligt in het duurzame gebruik van inheemse bomen en plantensoorten. Het gebruik van inheemse soorten heeft eveneens voordelen met betrekking tot ecologische kwaliteiten en de biodiversiteit. De sfeer is meer natuurlijk/landschappelijk dan parkachtig.
De verbindende brede assen tussen de entree en het zuidelijke- en centrale schakelpunt worden vormgegeven door heidevelden in middenbermen met solitaire bomen en struiken, zoals een grove den, brem of jeneverbes.
Aan de westzijde van het plan wordt, vanwege de rechthoekige verkaveling, gewerkt met houtwallen, zowel in transparante als in dichte vorm. De in het plan aanwezige brinken worden beplant met eiken en/of lindes. In het gebied rond de vennen wordt meer gedacht aan eiken en berken. Berken hebben ook een functie in de transparante rand van het gebied. De randen van het plan worden zoveel mogelijk als plasdras gebieden aangelegd. In hoofdstuk 6.4. wordt per buurt meer gedetailleerd ingegaan op het groen.

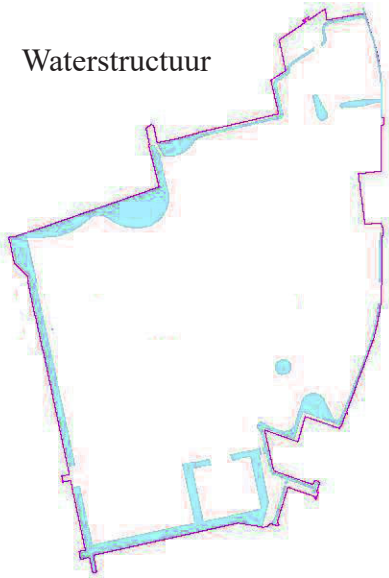
**Waterstructuur**
De aanwezige waterpartijen bevinden zich vooral aan de rand van het plangebied. Vanwege het Drentse karakter vormt water niet meer een onderdeel van de ordenende structuur. Anders dan in De Slagen en Het Buiten kennen de waterpartijen meer natuurlijke oevers die ook de kansen verhogen van de ecologische kwaliteit en de biodiversiteit. Mede vanwege de hoogteverschillen zijn de waterpartijen tussen de woningen aan de Roomsterweg en het plangebied gehandhaafd.

**Zichtlijnen**
Verschillende zichtlijnen in het ontwerp vormen de basis voor beleving van het aangrenzende landschap en de bebouwing. De stedelijke lijn vanuit Wolveschans en de landschappelijke lijn vanuit Terheijl zijn opgepakt en ingepakt in de brede hoofdassen van het plan. Het plan kent voorts diverse aardige doorkijkjes over de vennen en langs de houtwallen.

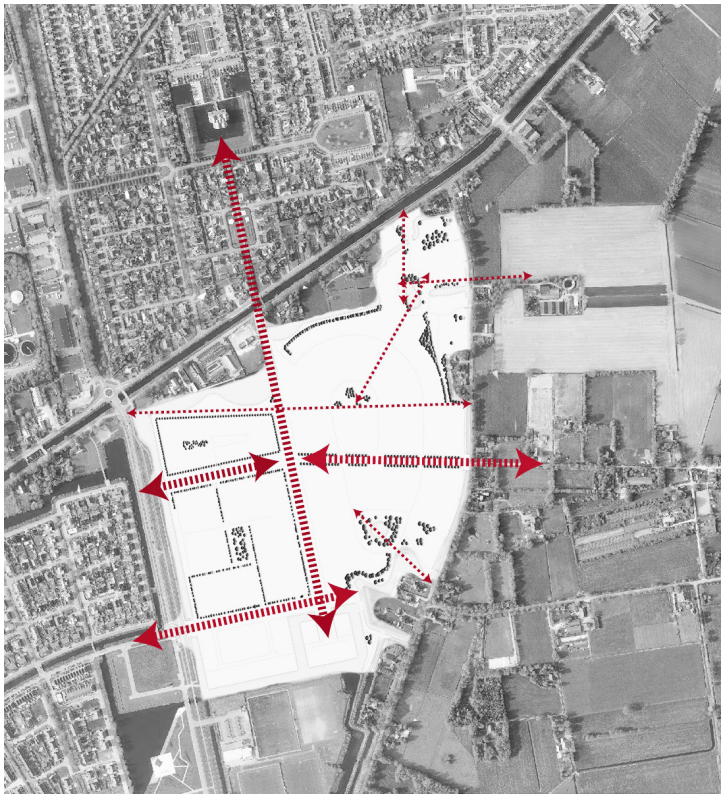
Groenstructuur

*Schets van het heideveld in de Hoofdstructuur*

Waterstructuur



Zichtlijnen



*Houtwallen*

*Drents-Friese Wold*

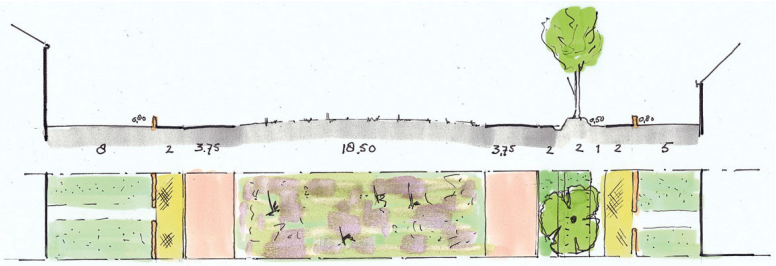
## 6.2. Infrastructuur

**Hoofdinfrastructuur**
De gebiedsontsluitende structuur bestaat uit een viertal brede assen met wegen welke door vierkante schakelpunten onderling verbonden zijn.
De schakelpunten hebben een maat van ca. 30 x 30 meter en worden belegd met kinderkopjes. Op de schakelpunten worden geen lijnen of banden aangebracht. Door het op een subtiele wijze plaatsen van grote zwerfkeien wordt de suggestie van hoofdrichtingen aangegeven. De karakteristieke plekken met grote veldkeien zijn herkenbare plekken in het gebied en vergroten daarmee de vindbaarheid. De wegen worden bestraat met roodbruin genuanceerde (gebakken) klinkers in dikformaat.

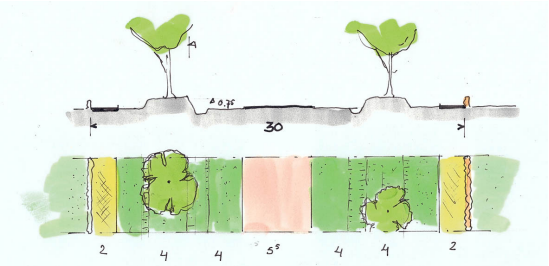
De entreeweg en de noordzuidas kennen gescheiden rijbanen met een brede middenberm. De middenberm bestaat uit een geaccidenteerd heideveld met solitair geplaatste grove dennen, een brem of een jeneverbes.

De as richting landgoed Terheijl bestaat tot het oostelijke schakelpunt uit een rijbaan, geflankeerd door boswallen. Bij het oostelijke schakelpunt stopt de rijbaan. Een fietspad vormt verder de verbinding met het landgoed Terheijl en sluit aan op het Baggelveld.

De noordwestelijke brede as richting de Houtsingel (entree van de wijk Oostindie) wordt geflankeerd door de houtwallen van twee buurten. Vanuit het centrale schakelpunt is schakelpunt west bereikbaar via een rijbaan. Vanaf schakelpunt west richting de Houtsingel wordt een fietspad aangelegd.

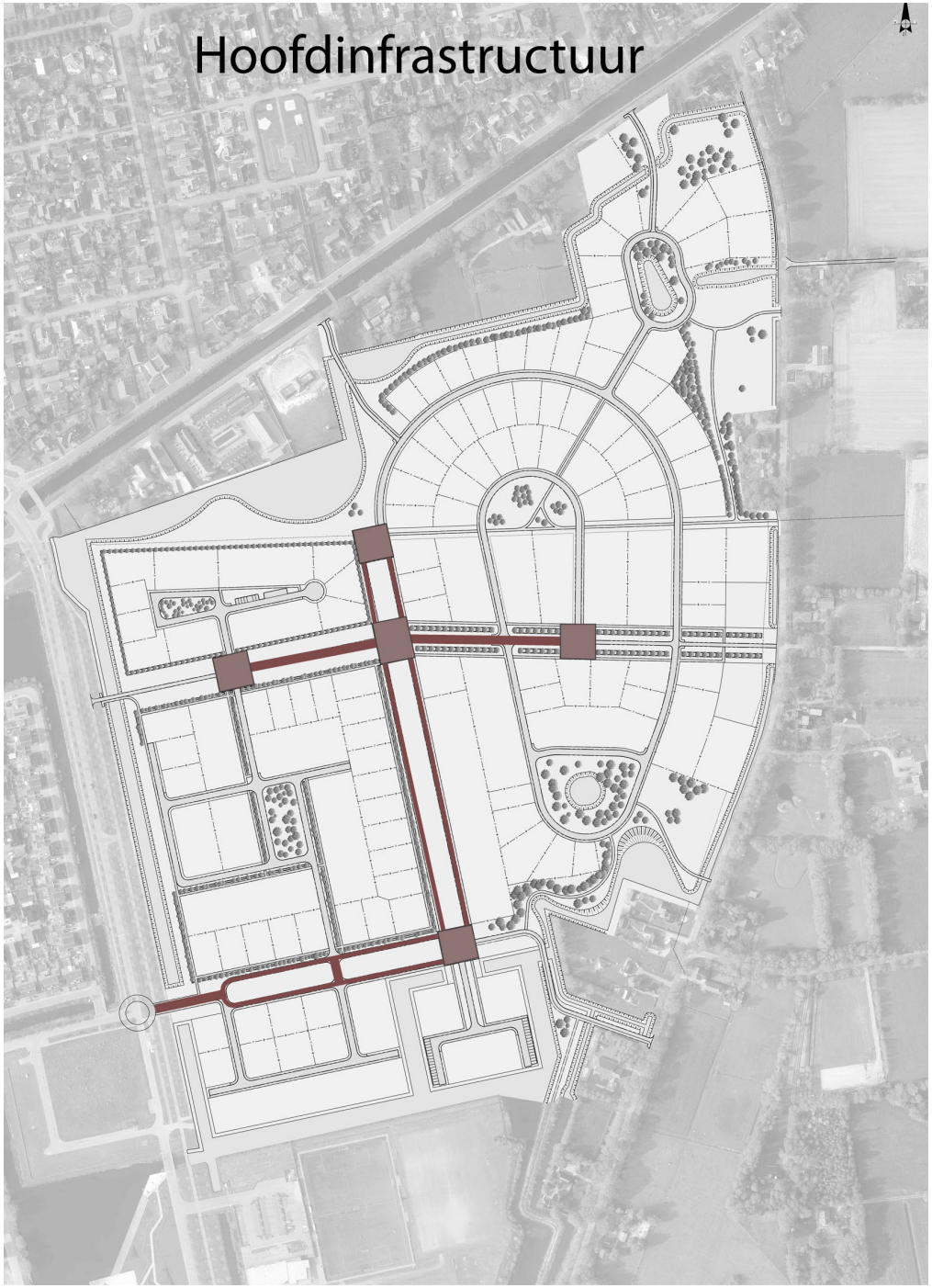


Doorsnede Hoofdstructuur



Doorsnede "Terheijl" as

*Kinderkopjes (boven) en grote zerf-keien (onder) op de schakelpunten*

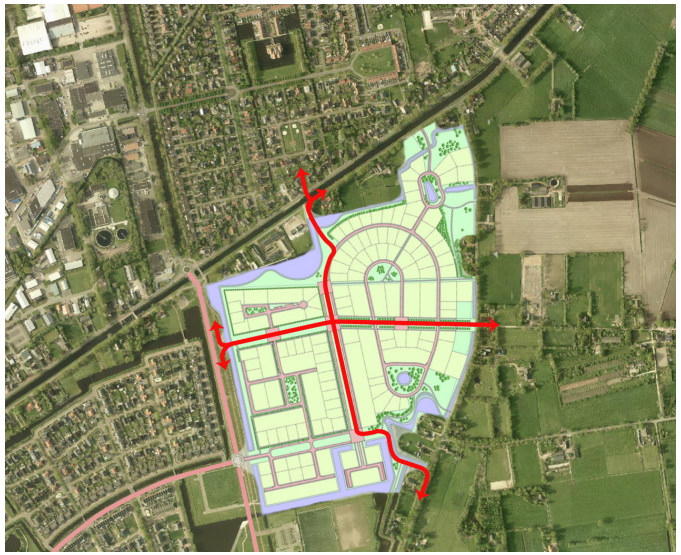


*formaat en kleurstelling klinkers*

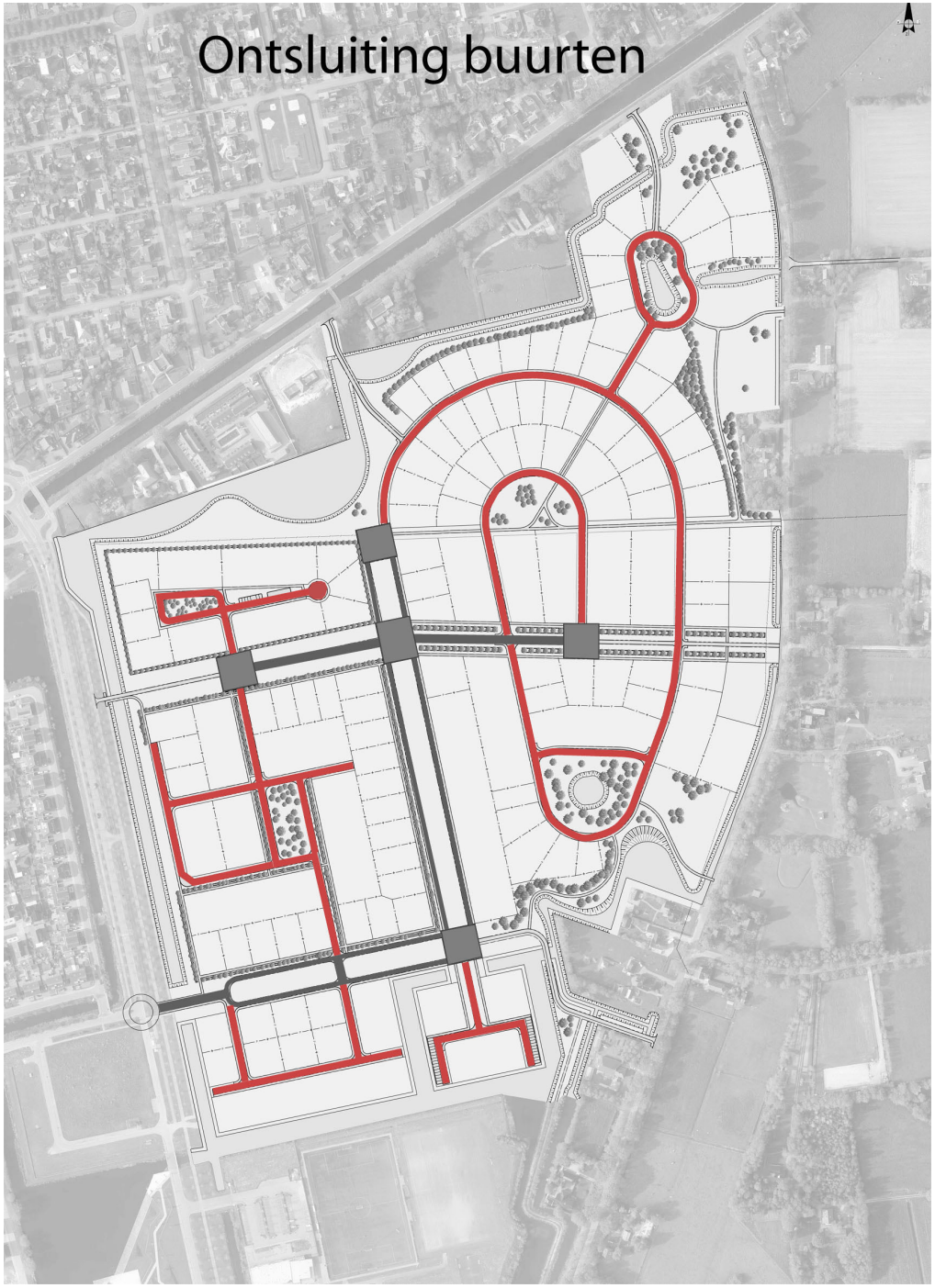
**Ontsluiting Buurten**
Met uitzondering van de aansluitingen op de entreeas vindt de ontsluiting van de buurten plaats via de schakelpunten. De buurtontsluitende wegen worden bestraat met dikformaat (gebakken) klinkers en hebben een smal profiel (max. 5 meter). De wegen hebben aan weerszijden een (gras)berm van 2 meter. Waar nodig worden voetpaden aangelegd in een van de rijbaan afwijkende kleur en verband.

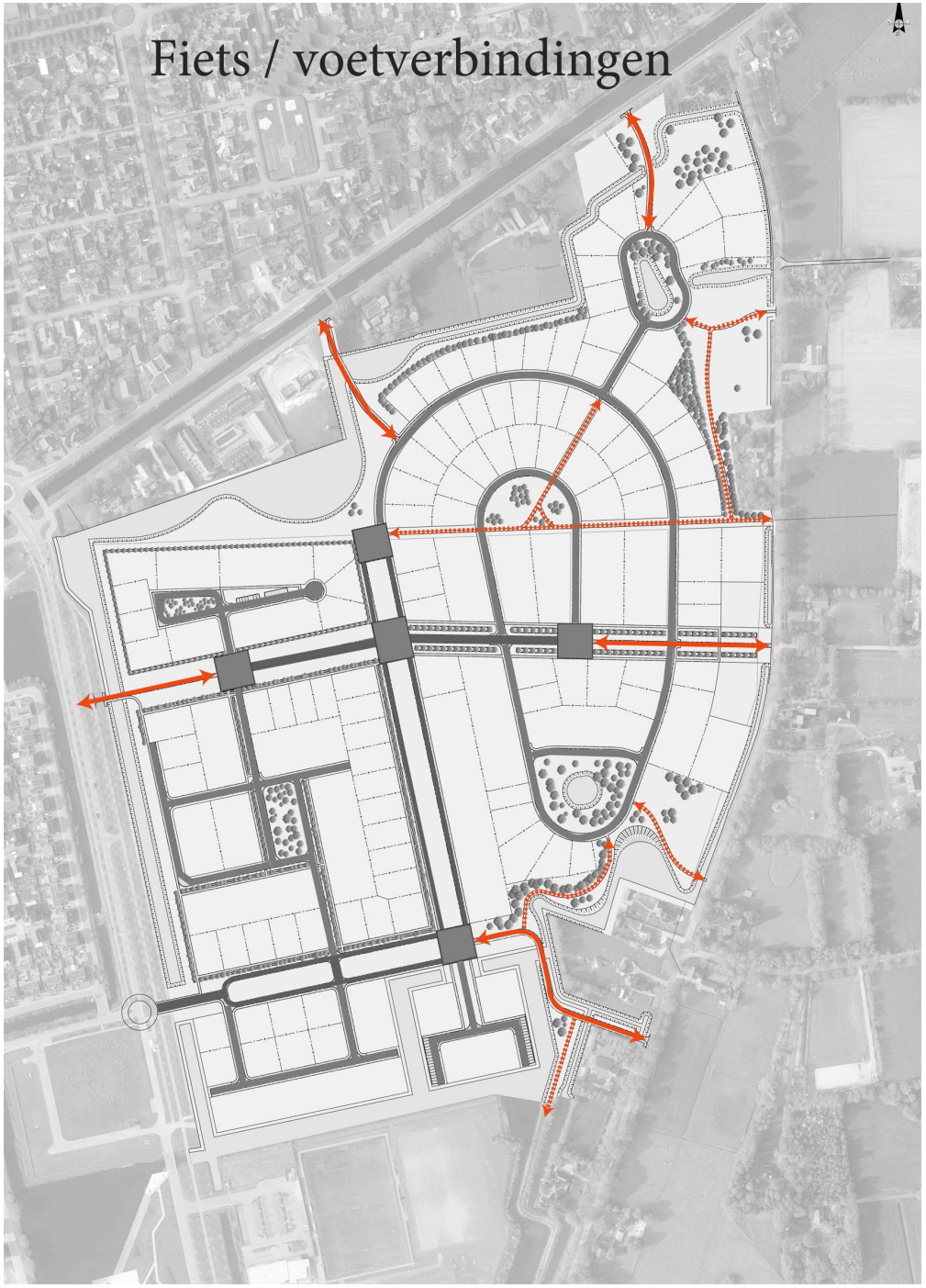
**Fiets- en voetverbindingen**
Gewerkt is met het principe dat de voetganger en de fietser een zo kort mogelijke verbinding hebben met welke bestemming dan ook. De verbindingen zijn op de pagina hiernaast aangegeven. De meer belangrijke fietsverbindingen, op de pagina hiernaast als doorgetrokken lijn aangegeven, worden uitgevoerd in rood asfalt. De overige paden zijn vooral bedoeld ommetjes te kunnen maken en een verbinding met het landgoed Terheijl te realiseren. Voor deze paden wordt een halfverharding toegepast.

De hoofdfietsroutes zijn de verbindingen tussen de Houtsingel en het Baggelveld/Terheijl en tussen de weg Oostindië en de Roomsterweg/Wolveshans.
Op het onderstaande kaartje staan deze routes schematisch aangegeven.



*Hoofdfietsroutes*


Ontsluiting buurten


Fiets / voetverbindingen

## 6.3. Speelvelden

**Natuurlijke speelterreinen**
Als kinderen van 5 – 12 jaar het voor het zeggen zouden hebben dan zouden zij de voorkeur geven aan ‘wilde’ landjes, braakliggende terreinen, boven speelterreinen met speeltoestellen. De gemiddelde nieuwbouwwijk biedt echter weinig mogelijkheden voor de kinderen van nu om dit ook te beleven. En zeker het speelterrein niet. Tenzij dat terrein is ingericht als een natuurlijk speelterrein.
Het is zeker niet zo dat een natuurlijk speelterrein geen speeltoestellen zou kunnen bevatten. Glijbaan en schommel zijn onverslaanbare favorieten bij kinderen. Maar als er toestellen zijn, bevinden deze zich wel in een heel andere context. Op een natuurlijk speelterrein is ruimte voor groen: gras, ruigte, bosjes waarin ook echt gespeeld mag worden. Soms is er reliëf, je kunt er heuvels op en af klimmen of rennen. Er zijn geheime plekjes of tunnels, die als huisje of te verdedigen burcht kunnen dienen. Er staan of liggen bomen waarin en -op je kunt spelen. Je kunt er bloemen plukken. Grote of kleine avonturen beleven met water. Graven in de grond, bouwen met takken. Kortom: er is ruimte voor allerlei spelmogelijkheden in een natuurlijk ogende omgeving.

Verspreid over het plan liggen locaties met mogelijkheden voor natuurlijk spelen waarbij ook de sociale veiligheid is betrokken. De speelvelden worden in overleg met de (toekomstige) bewoners ingericht.

# Speelvelden

## 6.4. De Buurten

**Havezathe Westerheijl**

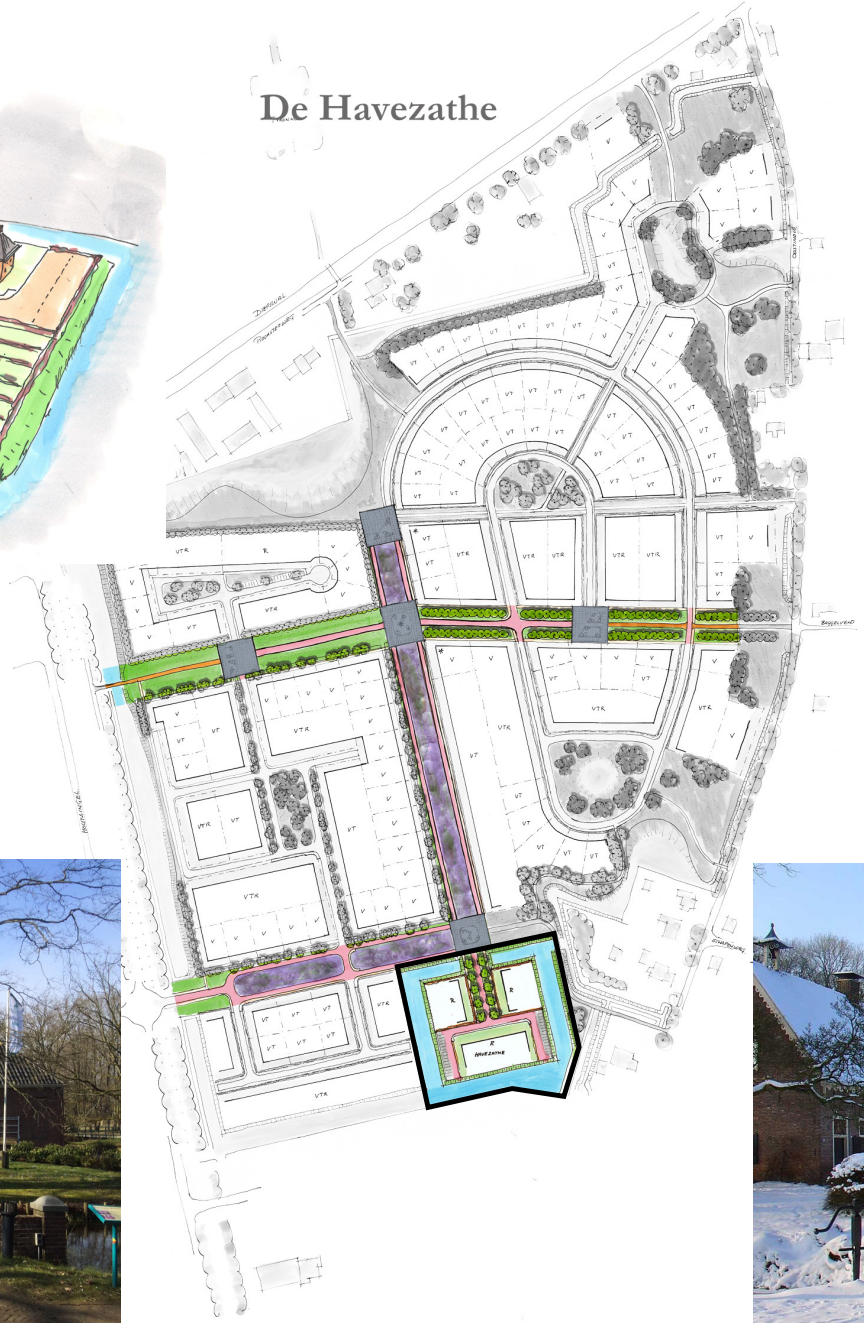
Naast de hoofdstructuur is de Havezathe een belangrijk element in het plan. De Havezathe is gesitueerd op de kop van de zichtlijn richting de Waterborgh in de wijk Wolveschans. Het is dan ook de Drentse pendant van de Waterborgh. Het geeft het plan een extra dimensie waarmee de Drentse identiteit wordt benadrukt.

De Havezathe met de bijbehorende koetshuizen zijn in een carrévorm opgesteld en door een brede gracht omgeven. De oprijlaan begint bij het zuidelijke schakelpunt en bestaat uit een rijbaan met vrijliggende voetpaden die door een brede berm gescheiden zijn van de rijbaan. Linden in de berm begeleiden de oprijlaan.

De Havezathe bestaat uit tenminste 2 lagen met een forse kap. Eventuele zijbeuken en koetshuizen zijn hieraan ondergeschikt.

Het programma kan bestaan uit eensgezinswoningen en/of levensloopbestendige woningen. In zeer beperkte vorm kan gedacht worden aan toevoeging van appartementen als dit wenselijk is om de hoofdvorm te benadrukken en er vraag is in de markt.

# De Havezathe



*De Havixhorst- De Schiphorst ( tussen Meppel en De Wijk)*

*Mensinge ( Roden)*

*Oldengaerde (nabij Dwingelo)*

**De Tuin**

Het gebied ten westen van de Havezathe en vlak na de entree wordt De Tuin genoemd, als referentie naar de tuinen bij havezathes.

In De Tuin van de Havezathe is ruimte de basisgedachte. De grote kavels zijn van het openbare gebied gescheiden door een beukenhaag welke de tuingedachte versterkt. In De Tuin is ruimte voor alle woonsegmenten.

Gebouwen staan op tenminste 10 meter vanaf de openbare weg. Om de ruimte en de tuingedachte nog verder te benadrukken hebben gebouwen als hoofdvorm 1 laag met een (forse) kap. Er worden elementen in de architectuur opgenomen die verwijzen naar Drentse erfgebouwen. Hierbij kan gedacht worden aan ongelijke goten, betimmerde zijgevels en wolfseinden.

Bijzonder in dit gebied is de plek voor een maatschappelijke functie. De maatschappelijke functie bevindt zich rechts vlak bij de entree van het plan. Qua architectuur wordt gedacht aan een schuur als referentie. Basisvoorwaarde bij de functie is dat het parkeren op eigen erf plaats vindt.

# De Tuin

*Wonen in De Tuin*

*Beukenhagen begrenzen de tuinen*

**De Houtwallen**

Houtwallen vormen de structurerende basis van deze buurt die deels omsloten wordt door de hoofdstructuur van het plangebied. De houtwallen bestaat uit grondwallen die ca. 2 meter breed en ca. 50 cm hoog zijn. Op deze grondwallen worden bomen geplant in een open structuur (zonder onderbeplanting). De houtwallen worden van de kavels gescheiden door een vrijliggend voetpad.

Op de grondwallen worden uitsluitend inheemse soorten bomen geplant. Duurzaamheid is de gedachte achter de uitsluitend inheemse soorten van de tweede of derde grootte. (beperkte hoogte/omvang). Dat betekent bijvoorbeeld dat de houtwal geen belemmering vormt voor het gebruik van zonnepanelen.

De kavels langs de rand zijn bestemd voor vrijstaande woningen om zoveel mogelijk doorbrekingen te voorkomen. De kavels langs de interne houtwallen zijn bedoeld voor tweekappers maar er kunnen ook vrijstaande woningen worden gebouwd. De overige kavels kennen geen belemmeringen voor rijwoningen en zijn vooral daarvoor geschikt.

Centraal in het buurtje ligt een brink met een speelveld. Vanwege de ruime afstand tot de woningen wordt deze brink beplant met eiken.

*Referentie voor de brink in De Houtwallen*

# De Houtwallen

*Een transparante houtwal*

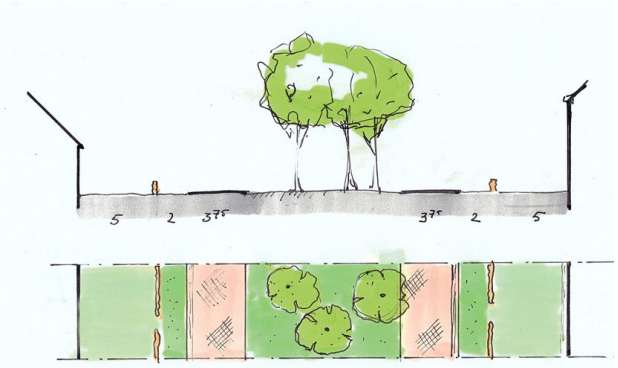
*Voorbeeld van een woonstraat met een houtwal die doorsneden wordt door inritten.*

*Schets van het straatbeeld met vrijliggend voetpad achter de houtwal.*

**De Besloten Wal**

De Besloten Wal ligt in het noordwestelijk deel van het plangebied en wordt bereikt via het meest westelijk schakelpunt. Het buurtje wordt omsloten door een groenstrook met grondwal van ca. 3 meter breed en ca. 1 meter hoog. De uitsluitend inheemse beplanting op de wal bestaat uit een samenstelling van bomen en struweelsoorten zoals meidoorn, lijsterbes, hazelaar, sleedoorn en hulst. De onderbeplanting zorgt er voor dat de wal dicht groeit. Net zoals in De Houtwallen zal de schaal van de beplanting geen belemmering opleveren voor het gebruik van zonnepanelen op daken.

De Besloten Wal maakt het mogelijk te kiezen voor een interne ontsluiting waarbij achtertuinen aan de wal grenzen. Het buurtje krijgt hierdoor een sterk introvert karakter. Dat biedt de mogelijkheid diverse bouwvormen en kwaliteiten toe te laten.
De Besloten Wal maakt bebouwing voor elk segment mogelijk, van levensloopbestendig in een rij tot grote vrijstaande woningen op kavels met veel privédomein.
De gekozen ontsluitingsvorm is een efficiënte mogelijkheid. Vooral geschikt voor een gemengd woningsegment. Centraal in het gebied is daarom een klein brinkje met speelvoorzieningen opgenomen.
De locatie is echter ook bij uitstek geschikt voor alternatieve (CPO) ontwikkelingen waarbij initiatiefnemers zelf keuzes maken in vormgeven van het wonen en (semi) openbare gebieden.



Doorsnede brinkje in besloten wal

# De Besloten Wal

*De kleine brink in het gebied*

*Eem dichtgegroeide houtwal*

*Schets houtwal met onderbegroeiing*

*Schets van mogelijke invulling van het gebied*

**De Winding**

Vanuit schakelpunt noord wordt De Winding bereikt. De buurt dankt haar naam aan de krommende weg die zich als het ware beweegt van schakelpunt naar schakelpunt en onderweg verrast door beelden van een afwisselend landschap en gevarieerde bebouwing.

De Winding start zoals gezegd bij het noordelijk schakelpunt waar men uitziet op het plasdras gebied dat de begrenzing vormt tussen het plangebied en de Borgh Hoeve. De weg vervolgt zich al krommend en begeleid door beukenhagen richting een dorpsven. Het perspectief wisselt voortdurend. Niet alleen vanwege de ruime en variabele bouwmogelijkheden op de grote kavels. Het perspectief wordt ook gekleurd door de afwisseling van half open bebouwing en groene ruimten.

Onderweg kruist De Winding diverse fietsvoetverbindingen en de landschappelijke as richting Terheijl. Bij de dorpsven opent het gebied zich en wordt de verwevenheid met het landgoed zichtbaar gemaakt door de omvangrijke verbindende groene randzones.

De Winding vervolgt haar pad richting een halfronde brink waar het kort omheen draait en eindigt bij het oostelijke schakelpunt.

*De Brink*

*Wonen langs een krommende weg*

*Een dorpsven*

**De Rand**

De randen van het plangebied hebben een meer natuurlijke dan een parkachtige uitstraling. Dit geldt zowel voor de overgangen naar de achterkanten van de Roomsterweg als voor de openingen richting het landgoed Terheijl.

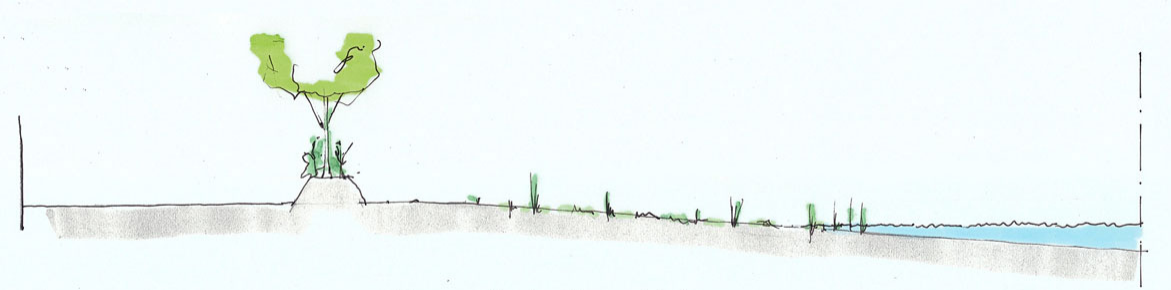
De noordrand tegen de achterzijde van de Borgh Hoeve wordt gevormd door een plasdrasgebied waar gedurende de seizoenen wisselende waterstanden kunnen voorkomen. Verderop richting het noordoosten wordt het hoogteverschil opgevangen door een watergang en een afsluitende strook bosplantsoen met berken en onderbeplanting.

In de noordoosthoek van het plangebied bevindt zich een bosven met openingen en voetfietsverbindingen richting Terheijl en het centrum van Leek. De opgaande beplanting bestaat uit een samenstelling van berken en eiken. De sfeer rond De Bosven leent zich uitstekend voor woningen met een landschappelijke uitstraling.

Aan het eind van de oostwestas wordt een poortconstructie ontworpen welke de entree van Terheijl ter hoogte van het Baggelveld vorm geeft en zo de verwevenheid benadrukt. Deze poort vormt een onderdeel van de familie van poorten bij de entreepunten van het landgoed Terheijl. Als uitvoering van het ruimtelijke kader Terheijl worden deze poorten in gezamenlijkheid met de gemeente Noordenveld ontworpen.

Aansluitend aan de dorpsven opent het plangebied zich opnieuw met een landschappelijke verbinding richting Terheijl en fietsvoetverbindingen met de Schapenweg.

Aan de Roomsterweg en Oostindië worden incidenteel kavels toegevoegd ten behoeve van vrijstaande woningen.

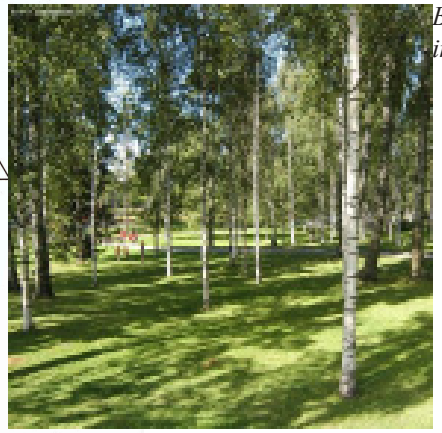


Doorsnede plas-dras gebied

# De Rand

*Plasdras gebied in het Fochteloërveen*

*De Bosven*



*Berken (Witte Wieven) in de rand.*

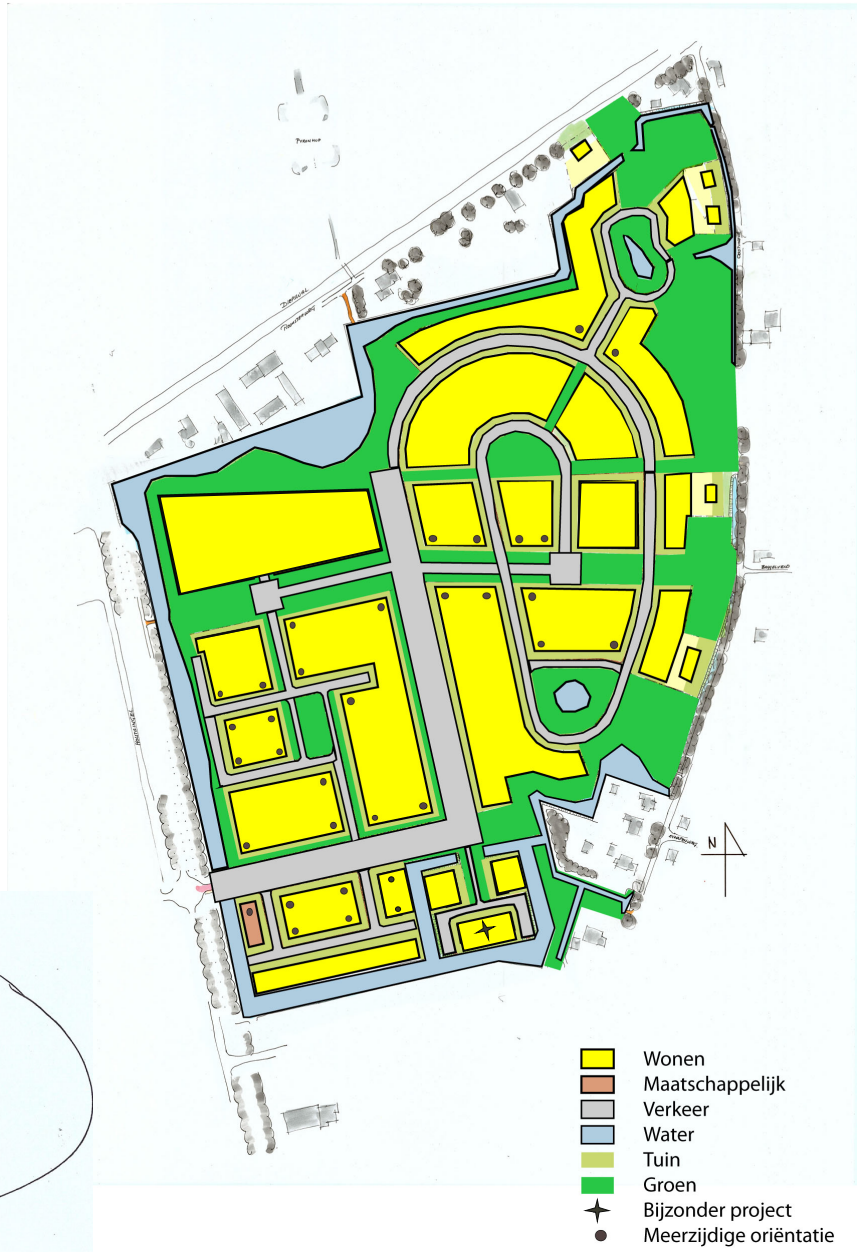
# 7. Bestemmingsplan

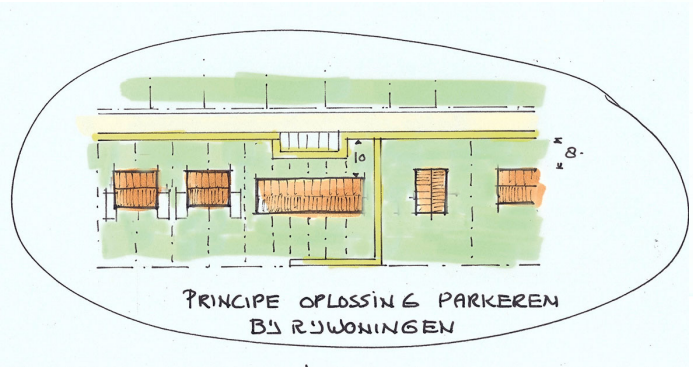
Op basis van het stedenbouwkundig plan is hiernaast de stedenbouwkundige visie op een nog te maken bestemmingsplankaart weergegeven. De afbeelding hiernaast heeft als doel een brug te slaan tussen de visie en de latere juridische vertaling daarvan.
Doelstelling bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied is ruimte te bieden voor een zo divers mogelijk woningaanbod en gelijktijdig de stedenbouwkundige kwaliteit te waarborgen. De gebruikte systematiek op de kaart hiernaast is overeenkomstig de gebruikelijke bestemmingsplannen en ook de regels vertonen veel overeenkomsten. Gebouwen worden gebouwd in 1 of 2 lagen met kap, bijgebouwen staan tenminste 5 meter achter de voorgevelrooilijn en de onderlinge afstand tussen woningen bedraagt 6 meter.
Wat anders is geregeld zijn rooilijnen, de wijze van parkeren, de herintroductie van de bestemming tuin en de minimalisering van bouwregels in de Besloten Wal. Op de kaart hiernaast is de Besloten Wal als één bouwvlak aangegeven om te benadrukken dat meer mogelijkheden voorhanden zijn. Op enkele bouwblokken in De Houtwallen en binnen in De Winding wordt gekeken naar bouwen zonder kap. Dit in verband met de toenemende vraag naar platte vormen voor levensloopbestendig wonen. In de rest van het plan geldt met uitzondering van de kavels langs de open zijde van de hoofdstructuur, in De Rand en in De Tuin een bouwvorm van maximaal 2 lagen met kap. Voor nader aangeduide hoekpercelen geldt een meerzijdige oriëntatie.

**Rooilijnen**
Om de ruimte in het plan te benadrukken worden voor- en zijtuinen dieper gemaakt. Rooilijnen worden ten opzichte van de huidige deelgebieden 3 meter opgeschoven naar 8 meter vanaf de perceelsgrens. Als er sprake is van een vrijliggend voetpad blijft de rooilijn 5 meter. In enkele gevallen, bijvoorbeeld als uitsluitend zijgevels grenzen aan de openbare weg, wordt de rooilijn bepaald op 5 meter vanaf de kavelgrens. Voor rijwoningen geldt een rooilijn van 10 meter vanaf de perceelsgrens. Dit heeft te maken met de afwijkende parkeeroplossing.

**Parkeren**
Voor vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen geldt dat parkeren op eigen erf wordt opgelost. Met tussenwoningen lukt dat niet. Voor het plangebied is daarom bedacht dat rijwoningen 2 meter terug worden geplaatst om haaks parkeren mogelijk te maken. De parkeeroplossing ten behoeve van de tussenwoningen wordt aangelegd door de gemeente maar gefinancierd uit de bouwontwikkeling.

# Stedenbouwkundige visie op de plankaart



**De bestemming Tuin**
Bij de vorige generaties bewoners was het vaak een goed gebruik de naar de openbare weg gekeerde gronden in te richten als siertuin. Hiermee presenteerde men de kwaliteit van de woning en tuin als één geheel. De grens werd niet bepaald door een verticaal gebouwd element maar door een verandering in de beplanting. Op deze wijze bleef en blijft de visuele ruimte van het straatprofiel intact waarmee ook de ruimtelijke kwaliteit behouden blijft.

De laatste decennia echter verschuift het beeld van presentatie naar afscherming van het privé domein. Soms met kwalitatief hoogwaardige oplossingen. In andere gevallen doen ingrepen een forse inbreuk op de ruimtelijke kwaliteit. Die forse inbreuk doet zich vooral voor op hoekpercelen. Door het plaatsen van schuttingen wordt het profiel en de visuele ruimte op een confronterende wijze afgeschermd en verliest de omgeving haar ruimtelijke kwaliteit.

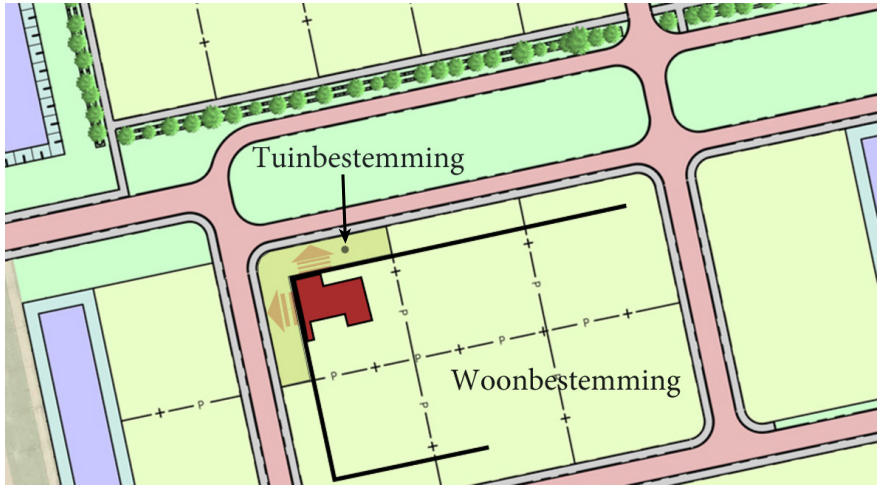
In het plangebied worden de rooilijnen 3 meter verder vanaf de weg geplaatst dan gebruikelijk in Leek. Die vergrote maat heeft de ruimtelijke functie het profiel nog meer “dorps” te maken. Diezelfde maat maakt echter het contrast met een eventuele schutting op een hoekperceel nog groter.

Vorenstaande is aanleiding in het bestemmingsplan de bestemming Tuin op te nemen. De bestemming Tuin is van toepassing op het deel van de kavel vanaf de rooilijn tot aan het openbare gebied.
In de bestemming Tuin mogen geen bouwwerken worden opgericht, met uitzondering van vlaggemasten en transparante aan- en uitbouwen van woningen. In de bestemming mag wel worden geparkeerd.

De gronden achter de rooilijnen houden gewoon een woonbestemming met mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Dat betekent dat alleen achter de rooilijn bouwwerken als pergola’s en erfafscheidingen mogen worden gebouwd

*Naar de openbare weg toegekeerde tuin ingericht als siertuin.*

*Vernauwd straatprofiel door plaatsen erfafscheidingen*




Woon- en tuinbestemming

# 8. Beeldkwaliteit

In het openbare gebied wordt met het gebruik van Drentse landschapselementen stevig ingezet op een Drentse identiteit. De vraag is welke beeldkwaliteitcriteria hierbij van toepassing kunnen en moeten zijn. Het “moeten” heeft dan betrekking op de vraag in hoeverre het ruimtelijk gezien wenselijk of zelfs noodzakelijk is de sfeer en identiteit te benadrukken. Het “kunnen” heeft vooral betrekking op aanvaardbaarheid van regels voor kopers. De Hoven moet geen stadskern De Veste in Brandevoort* zijn waarin de strenge klassieke stedenbouwkundige principes tot in detail zijn doorgevoerd. Anderszijds kan het gebrek aan afstemming tussen openbaar en privé afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het geheel.

Een andere vraag is: Wat is Drentse identiteit? Drenthe kent niet een omvangrijke architectuurhistorie als die van de provincie Groningen. Wat vooral ervaren wordt is kleinschaligheid, minder heldere kleurstellingen, rieten daken in oude nederzettingen en gepotdekselde delen op schuren. Meer dan elders zien we in Drenthe het fenomeen van de ongelijke goothoogten. Ook ongelijke kappen komen voor. Moderne varianten van oude schuren (schuurwoningen) zien we de laatste tijd veel verschijnen in het Drentse landschap.

**Hoofdgedachte beeldkwaliteitcriteria**
De hoofdgedachte is uit te gaan van een beperkt palet aan beeldkwaliteitcriteria waarbij de hoofdlijn wordt gevormd door bouwen met kap en gedekte roodbruine (aard)kleuren. Voor gevels ligt metselwerk het meest voor de hand maar hout kan ook zeer goed worden toegepast.

Binnen De Houtwallen geven de regels meer ruimte. Het betreft dan vooral de kleurtoon. In de Besloten Wal gelden geen welstandscriteria. In dit gebied kan bovendien zonder kap worden gebouwd. Het gebied leent zich ook uitstekend voor collectieve duurzame experimenten.

Meer afstemming in identiteit tussen openbaar en privé is gewenst langs de open zijde van de hoofdstructuur (bijvoorbeeld ongelijke goten), in De Tuin (referenties naar schuren) en rond De Bosven in het noordoostelijk deel van het plangebied (landschappelijk wonen).

De regels worden in een beeldkwaliteitplan vastgelegd.

** De Veste in Brandevoort: een vinex wijk in Helmond, aangelegd in de stijl van een 17e eeuws Brabants stadje.*

*Van links boven naar rechtsonder: rieten daken in Orvelte / ongelijke goten / gepotdekselde delen/ houten woning / Schuurwoning / Ywee lagen met kap (hout)/ arbeiderswoning (kleinschaligheid)/ landschappelijk wonen*

Straataanzicht oostzijde

9. Kavelpaspoort

# 9. Kavelpaspoort

Het op basis van dit stedenbouwkundig plan te maken bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zal een palet aan verschillende voorschriften bieden waar een aspirant koper en/of toekomstig bewoner aan zal moeten voldoen. De voorschriften hebben als doel de beoogde ruimtelijke kwaliteit binnen het plan te waarborgen en bieden, naast beperkingen van bijvoorbeeld bouwmassa's, ook bescherming van de ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe woonomgeving.
Naast voorschriften zijn er uiteenlopende opties bouwkavels op een duurzame wijze in te richten. Kennis over mogelijkheden en voorschriften is vaak beperkt aanwezig bij (toekomstige) bewoners. Met betrekking tot duurzaamheid speelt financiering van de extra investering een grote rol.
Het kavelpaspoort is een middel om op een populaire wijze de voor de toekomstige bewoner belangrijke informatie te verschaffen. Het paspoort vertelt in grote lijnen het verhaal van het stedenbouwkundig plan waarna het per kavel ingaat op de afmetingen, bouwregels, beeldkwaliteit, nutsvoorzieningen en prijs.
Bij dat laatste past ook nog een algemeen verhaal over de opbouw van die prijs: bouwgrond is hoger geprijsd dan tuingrond.
Met het verhaal over de prijs worden ook de beperkte mogelijkheden op de gronden met de bestemming Tuin extra gemotiveerd.
Voor wat betreft de duurzaamheid wordt gedacht aan verwijzingen in het paspoort naar websites met nadere informatie over maatregelen en de verhouding investering/besparing.

Het kavelpaspoort maakt onderdeel uit van de aanbieding van de bouwkavels en wordt zowel analoog als digitaal via de website beschikbaar gesteld. Op deze wijze kunnen kopers zich vooraf optimaal laten informeren over de mogelijkheden op een bouwkavel.

Kavelregels
De kavelregels voor Groote Veen 4 zijn:
Hoofdgebouw
Bestemmingsregels
Bestemmingsregels aan- en uitbouwen en bijgebouwen
Welstandsregels
Erfafscheidingen openbaar-privé
Parkeren en inritten
Kavelpaspoort
Kavelafmetingen
Het bestemmingsplan
WWW.HETEIKENDAL.NL
HET EIKENDAL
WONEN AAN HET PARK
KAVELPASPOORT
BOUWKAVELS KLINGELBEEK
Kavelregeling
Legenda
Arnhem

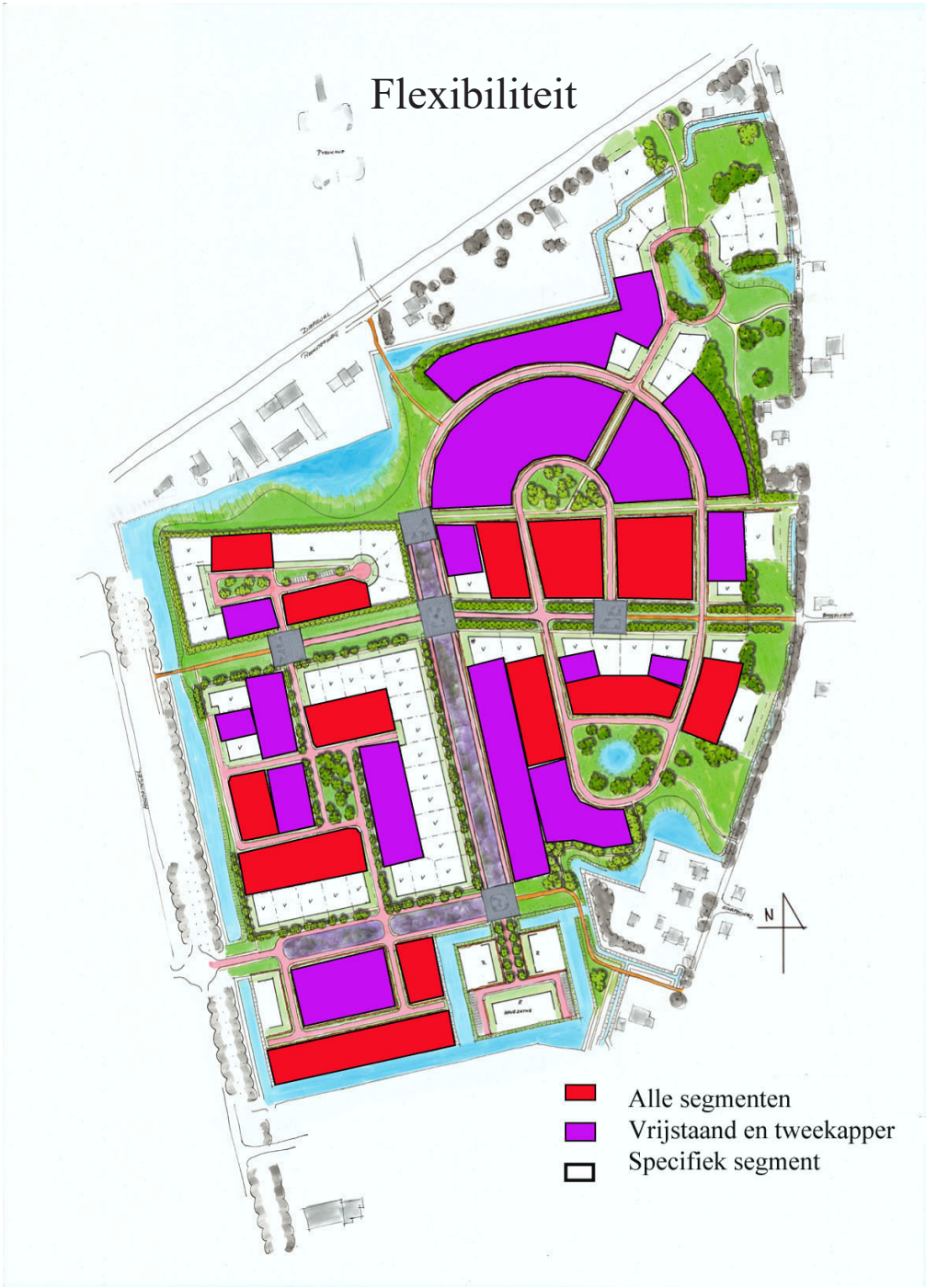
# 10. Flexibiliteit en fasering

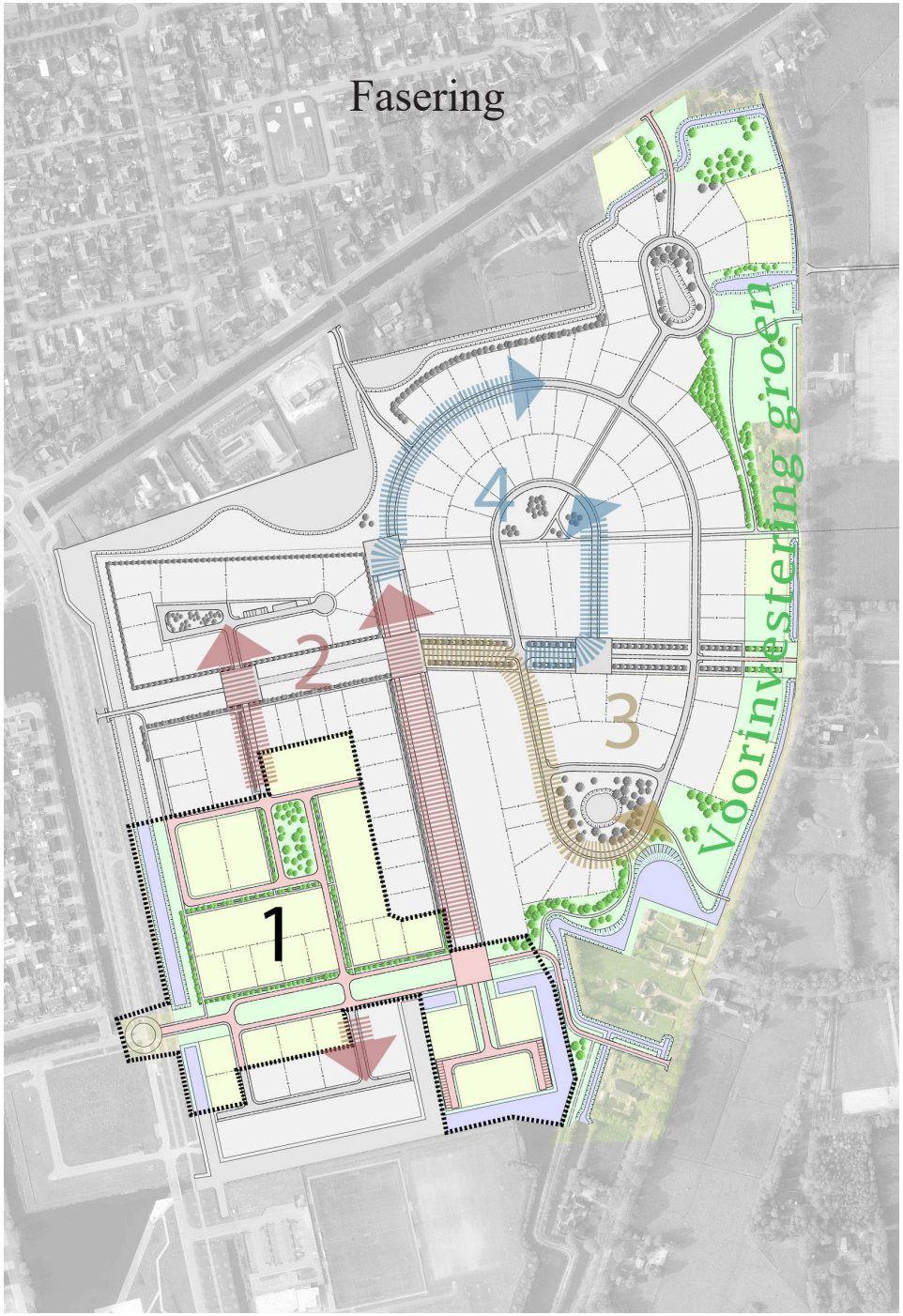
## 10.1. Flexibiliteit

Een belangrijk toetspunt bij planvorming in de huidige tijd is dat het plan op vele fronten flexibel moet zijn. Het gaat dan niet alleen over de geschiktheid van kavels voor een brede markt, maar ook over mogelijke wijzigingen binnen clusters of, op een hoger abstractieniveau, het faseren in afrondbare eenheden zodat zonodig eerder gestopt kan worden.
Op het kaartje Flexibilitet op de pagina hiernaast is te zien dat in elke buurt sprake is van een divers aanbod en van flexibiliteit tussen woonsegmenten. Voor ongeveer 1/4 deel van de te ontwikkelen woonkavels geldt om ruimtelijke redenen een specifiek segment. Het gaat dan bijvoorbeeld om vrijstaande percelen in de rand en langs de bosven. Ook de Havezathe valt onder een specifiek segment. Daarnaast zijn binnen de clusters voldoende mogelijkheden om te schuiven met woonstraten of kavel(achter)grenzen, mocht de behoefte veranderen en het aanbod moeten worden aangepast.
De huidige tijd vraagt ook om een ander soort flexibiliteit. Woningmarktonderzoeken van dit moment laten zien dat het plangebied zal worden volgebouwd. Morgen kan die voorspelling anders zijn. De krimp kan eerder toeslaan maar het kan ook anders lopen en dus sneller gaan.

## 10.2. Fasering

Bij fasering spelen een aantal belangrijke factoren een rol. Zoals eerder aangegeven moet er sprake zijn van afrondbare eenheden. Andere punten die van belang zijn bij het indelen in fasen zijn een in elke fase divers aanbod, goede bereikbaarheid, voorkomen van overlast door bouwverkeer en het realiseren van ruimtelijke kwaliteiten in de startfase om de aantrekkelijkheid te vergroten.
Daarom wordt zo spoedig mogelijk in samenwerking met de gemeente Noordenveld gestart met voorinvesteringen in de rand en de zichtas naar Terheijl om de verwevenheid met het landgoed te bevorderen.
Fase 1 start met de ontsluiting van een deel van De Houtwallen, De Havezathe en een klein deel van De Tuin.
In fase 2 wordt op de plek van het toekomstig fietspad een tijdelijke 2e ontsluiting gemaakt op de Houtsingel. In deze fase wordt ook de noord-zuid as gemaakt. De omvang van de tweede fase zal sterk afhankelijk zijn van de woningmarkt. Op de kaart Fasering op de pagina hiernaast is, met de kennis van nu, een indicatieve volgorde van fasering aangegeven.


Flexibiliteit
N
Alle segmenten
Vrijstaand en tweekapper
Specifiek segment


Fasering
1
2
3
4
Voorinvestering groen

# 11. Duurzaamheid

In het Nationale Pakket Duurzame Stede(n)bouw wordt duurzame stedenbouw als volgt gedefinieerd:

> *Duurzame stedenbouw is een vorm van stedenbouw die in alle stadia van het planproces kansen en mogelijkheden benut om een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een lage milieubelasting tot stand te brengen. Die beide in de tijd weet te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen.*

**Proceskwaliteit**
Voor wat betreft de proceskant heeft in het voorstadium van dit stedenbouwkundig plan overleg plaatsgevonden met overheden en marktpartijen over het definiëren van de opgave waaronder het functioneel programma en doelstellingen met betrekking tot duurzaamheid. Daarnaast vindt met het Waterschap overleg plaats over het duurzaam implementeren van de wateropgave. In de interne organisatie is gedurende het ontwerpproces intern gespiegeld aan beheerbewust ontwerpen, duurzaam omgaan met grondstromen, maakbaarheid en handhaafbare regels en voorschriften. De situatie op de woningmarkt en de beschikbaarheid van kavels in de overige gebieden heeft er toe geleid dat de communicatie met de omgeving en de toekomstige bewoners op een later tijdstip wordt ingebracht. De flexibiliteit van het plan maakt het mogelijk in een later stadium aanpassingen te verrichten.
Omdat vanaf 2002 aan het plan is gewerkt zijn inventarisaties met betrekking tot natuur, ecologie, hydrologie en cultuurhistorie beschikbaar. Het ontwerp is gebaseerd op de beperkt in de omgeving aanwezige cultuurhistorische elementen.

**Milieukwaliteit**
De milieukwaliteit van het plangebied met een relatieve lage dichtheid biedt vooral kansen op duurzaam waterbeheer. Vanwege de leemachtige grondsoort wordt niet gekozen voor wadi's

maar wordt het regenwater wel afgekoppeld en geloosd op het opervlaktewater. Kansen zijn ook benut voor het implementeren van meer “natuurlijke natuur” middels de plasdrasgebieden en het gebruik van inheemse bomen- en plantensoorten. Omdat sprake is van relatief grote kavels wordt in het kavelpaspoort aandacht geschonken aan natuurvriendelijk tuinieren.

*Meer natuurlijke natuur*

*Verkeer*
Het verkeerssysteem is gebaseerd op veilige korte routes voor het langzame verkeer en een heldere onstluitingssystematiek voor het gemotoriseerde verkeer. De systematiek is ontworpen voor zoveel mogelijk tweezijdig bebouwen, hetgeen resulteert in een vermindering van het verhard oppervlak. Daarnaast wordt het profiel van de rijbanen smal gehouden waarbij gebruik wordt gemaakt van waterdoorlatend, zo mogelijk gebakken, materiaal. De nabijheid van het hoogwaardig openbaar vervoer draagt bij aan de vermindering van het autogebruik.

*Leefbaarheid*
De kwaliteit en omvang van de openbare ruimte, in het plan vormgegeven door brinken en vennen, natuurlijke randen en verbindingen naar andere park- en landschapsgebieden, biedt een goede garantie voor de leefbaarheid van het plangebied. De flexibiliteit binnen het plan maakt het mogelijk diversiteit te bieden en daarmee alle doelgroepen te bedienen. Kansen voor functiemenging zijn benut door de inpassing van een maatschappelijke functie. De schaal van Leek laat verdere functiemenging niet toe daar dit ten koste zou gaan van andere voorzieningen.

*Energie*
In het eerste plan van De Hoven (Grontmij) is de keuze gemaakt voor het compacte-, meer stedelijk bouwen. Dit wordt in beginsel als de meest duurzame vorm van bouwen beschouwd. Marktonderzoek heeft echter uitgewezen dat deze vorm van ontwikkeling niet past bij de woonwensen. Het nieuwe stedenbouwkundig plan is gestoeld op een andere leest. De lagere woningbouwopgave biedt ruimte de kavels zodanig te maatvoeren dat individuele oriëntatiekeuzes ten behoeve van zonne-energie prima gemaakt kunnen worden. In De Houtwallen en De Besloten Wal wordt rekening gehouden met het gebruik van zonnepanelen door in de wallen derde categorie bomen te planten.
Met marktpartijen is gesproken over mogelijkheden gasloos te ontwikkelen. Er bestaat

twijfel of deze ingreep niet te vroeg komt voor de woningmarkt in Leek. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat, indien een bewoner vraagt om gas, de gemeente alsnog gedwongen kan worden deze voorziening aan te laten leggen. Andere mogelijkheden, zoals een EPC van nul, nul op de meter / nul op de elektriciteitsmeter worden verder onderzocht. Goede voorlichting, gebaseerd op gedegen onderzoek, is vooral belangrijk. Binnenkort wordt een onderzoek gestart naar onder andere de gebruikerservaringen met warmtepompen in Oostindie.

**Ruimtelijke kwaliteit**

Zoals eerder aangegeven is gebruik gemaakt van eerdere inventarisaties ten behoeve van Oostindie. Voor wat betreft de cultuurhistorie wordt één van de toegangen van landgoed Terheijl gebruikt als mededrager van de nieuwe structuur. De verbinding met een stedelijke lijn vanuit Wolveschans zorgt eveneens voor een drager en een inspiratiebron voor een nieuwe landmark. Tenslotte zal de groene investering in de rand zorgdragen voor verwevenheid met het landgoed Terheijl.

Er is een bewuste keuze gemaakt voor het creëren van een sterke- en houdbare kwaliteit en identiteit op wijkniveau boven een rigide zongerichte verkaveling. De grootte van de kavels maakt het mogelijk individuele keuzes te maken. Daarnaast geldt voor aaneengebouwde woningen dat zonnepanelen bij oostwest oriëntatie nog 80% rendement opleveren. Een niet vaak genoemd voordeel van deze oriëntatie is dat de hoeveelheid op de zon gericht dakvlak groter is dan bij een noordzuid oriëntatie.

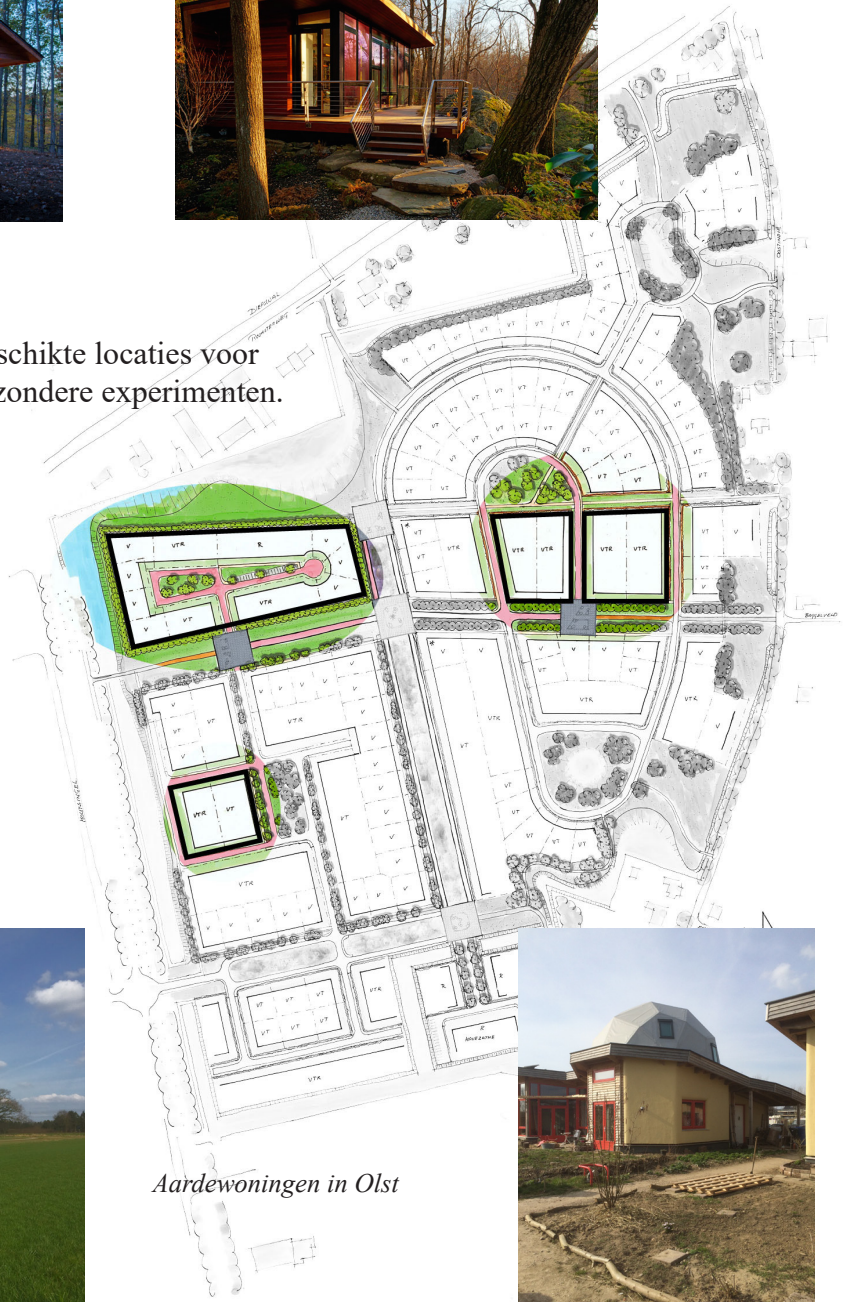
Voor wat betreft de grondbalans wordt het plangebied geconfronteerd met een omvangrijk gronddepot, ooit bedoeld om de verschillende hoven als Drentse essen uit het landschap te laten verrijzen. Het gebruik van nieuwe houtwallen in het gebied lost een deel van de problematiek op. In het verdere planproces wordt bekeken welke plandelen kunnen worden opgehoogd en hoe verder om te gaan met de gesloten grondbalans.

De opbouw van het plan in verschillende buurten en woonblokken van verschillende afmetingen maakt het mogelijk nieuwe initiatieven aan te trekken, ook bijzondere duurzame initiatieven. Bijvoorbeeld de aardehuizen in Olst of tiny houses (zie pagina hiernaast). Een bij uitstek geschikte locatie hiervoor is de Besloten Wal. Andere locaties binnen De Winding en in De Houtwallen zijn door de positie ten opzichte van de openbare wegen ook geschikt voor bijzondere initiatieven.

*Tiny houses*

*Popup house*

Geschikte locaties voor
bijzondere experimenten.



*Aardewoningen in Olst*

# (Inspiratie)Bronnen

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is gebruik gemaakt van de hiernavolgende documenten / websites.

- Structuurplan Oostindie Leek (Grontmij 2002)
- Beeldkwaliteitplan Oostindie Leek (Grontmij 2002)
- Modellenstudie voor De Hoven (Arcadis 2010)
- Nieuw ontwerp De Hoven (gemeente Leek 2011)
- Project Rondje Rand Leek-Nietap 2014
- Besluitvorming rond nieuwe denkrichting (gemeente Leek 2015)
- Grote Historische Atlas Drenthe
- Luchtfoto gemeente Leek 2005
- Luchtfoto gemeente leek 2015
- www.doelbeelden.nl
- www.googlestreetvieuw.nl
- afbeeldingen uit drenthe via diverse websites
- www. marjoleininhetklein.nl
- www.popup-house.nl
- www. coutryliving.com
- kavelpaspoorten uit diverse gemeenten
- www.tuinen.nl
- Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw
- Sustaineble Urban Design. The next step

gemeente Leek
afdeling Ruimte / Reo
april 2016
Ubo Bezuijen