

Landschapsversterking Zevenhuizen-Oost

verslag workshop



Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
	1.1 aanleiding workshop	3
	1.2 doel workshop	3
	1.3 opbouw notitie	3
Hoofdstuk 2	Landschapsanalyse en verkenning ontwerpogave	4
	2.1 de lagenbenadering (triplexmodel)	4
	2.2 de abiotische laag	4
	2.2.1 geomorfologie en bodem	4
	2.2.2 hoogte	4
	2.3 de biotische laag	5
	2.3.1 vegetatie	5
	2.4 de antropogene laag	5
	2.4.1 ontginningpatroon (cultuurhistorische waarden)	5
Hoofdstuk 3	Verweving van landschap en woonwijk	7
	3.1 voorinvestering in het landschap	7
	3.2 kansen voor verweving van landschap en woonwijk	7
	3.3 hiërarchie	9
	3.4 relatie met de omgeving	9
	3.5 belangrijke aandachtspunten en onderzoeksvragen	9
Deelnemers workshop		11

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding workshop

In oktober 2009 is de Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS) Leek-Roden e.o. opgesteld met als doel: het zoeken naar nieuwe woon- en werklocaties binnen deze gemeenten. Het bijzondere aan het IGS Leek-Roden is dat het landschap als uitgangspunt heeft gediend voor de stedenbouwkundige structuur. Het landschappelijk raamwerk wordt verder versterkt. Het IGS Leek-Roden maakt daarbij onderscheid in twee categoriën:

1. Landschapsontwikkelingsgebieden
2. Landschapsversterkingszones

In het gebied Zevenhuizen-Oost, gelegen tussen het Hoofddiep, Kokswijk, Oostindië en Oostindischewijk, ligt een woningbouwopgave voor circa 240 woningen, met een dichtheid van ca. 10 tot 20 woningen per ha. Aan de ontwikkeling van deze locatie is een landschapsopgave gekoppeld (landschapsversterkingszone Zevenhuizen-Oost). Zowel de woningbouwopgave als de landschapsversterking in Zevenhuizen-Oost is opgenomen in het Integrale Uitvoeringsplan (IUP) Leek-Roden. Dienst Landelijk Gebied is verantwoordelijk voor de landschapsversterkingsopgave, de gemeente Leek voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan. Het college van de Gemeente Leek heeft in januari 2010 een Plan van Aanpak voor de ontwikkeling van de locatie Zevenhuizen-Oost vastgesteld. Vervolgens is de grondexploitatie vastgesteld door de raad. Op 22 juni 2010 is de startnotitie vastgesteld en kon het planproces beginnen.

Na het vaststellen van de startnotitie hebben twee bureaus de opdracht gekregen voor de verdere planvorming. Bureau Vijn stelt het stedenbouwkundig plan op, evenals het daaruit voortvloeiende bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. Royal Haskoning stelt een Project MER op.

De relatie tussen de woningbouwopgave en de landschapsversterking in Zevenhuizen-Oost was voor de gemeente aanleiding een workshop te organiseren met de betrokken partijen: buro Vijn, gemeente Leek, provincie Groningen en Dienst Landelijk Gebied. De inhoudelijke voorbereiding en begeleiding van de workshop was in handen van Dienst Landelijk Gebied.

1.2 Doel workshop

Het doel van deze workshop was het al ontwerpend onderzoeken en vastleggen van aanknopingspunten en randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp. De versterking van het landschap stond daarbij voorop. Aan het eind van workshop zijn

de resultaten gepresenteerd aan Jan van Gunster (projectleider) en Marjo Hageman (projectsecretariaat) van IGS Leek-Roden en Caroline Schrand van DLG (projectleider van de landschapsopgave uit het IUP Leek-Roden).

1.3 Opbouw verslag

In hoofdstuk 2 wordt de opbouw van het landschap kort toegelicht en wordt de ontwerpogave verkend. Hoofdstuk 2 gaat in op de kansen voor het versterken van het landschap in samenhang met de woningbouw, en eindigt met een aantal aandachtspunten en onderzoeksvragen. De lijst met namen van de deelnemers aan de workshop vindt u achteraan het verslag.

Hoofdstuk 2 Landschapsanalyse en verkenning ontwerpogave

2.1 De lagenbenadering (triplexmodel)

De opbouw van het landschap wordt toegelicht door middel van de lagenbenadering: van het abiotisch systeem (de ondergrond) via het biotisch systeem (ecologie) naar het antropogene systeem (het menselijk gebruik). Opmerkingen en vragen bij de landschapsanalyse zijn gecursiveerd.

2.2 Het abiotisch systeem

2.2.1 Geomorfologie en bodem

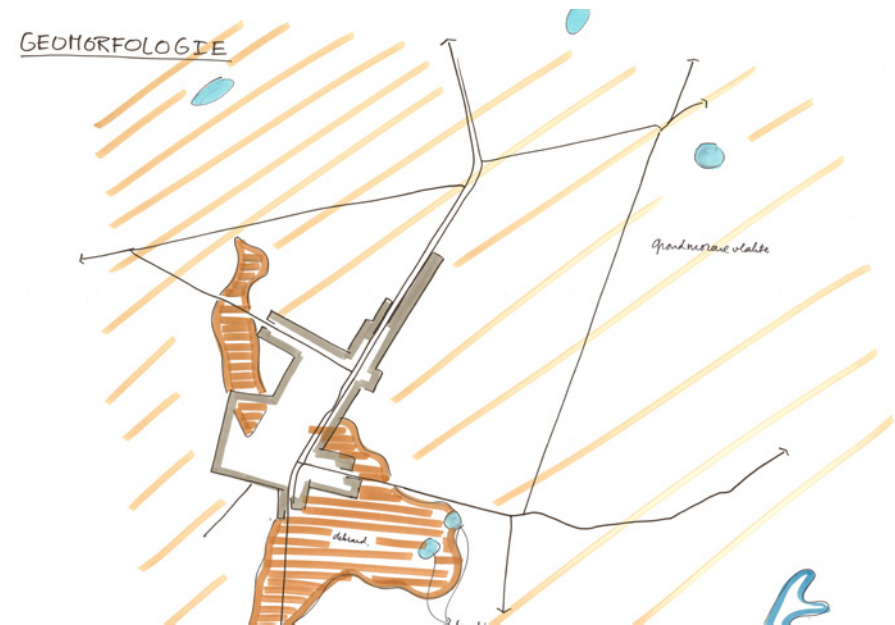
De geomorfologische kaart laat zien de kern van Zevenhuizen op een dekzandrug ligt. Het grootste deel van het landschap van Zevenhuizen-Oost is een grondmorenevlakte, dat wil zeggen een vlakte die is ontstaan onder invloed van de IJstijden. In die 'vlakte' -, anders dan de geomorfologische naam doet vermoeden kent het gebied wel degelijk reliëf - zijn grote hoeveelheden keileem afgezet (de rode arcering). De bodems in het gebied bestaan voor het overgrote deel uit vrij arme podzolgronden.

Waardevolle dalvormige laagte

Arcadis heeft in het Plan MER aangegeven dat in het noordwesten van het gebied een waardevolle dalvormige laagte voorkomt. Op de geomorfologische kaart die als onderlegger is gebruikt voor de schets in dit rapport is geen laagte aangegeven. Wel is op de hoogtekaart reliëf te zien dat als een laagte geïnterpreteerd kan worden. De groep heeft echter het idee dat er teveel waarde gehecht wordt aan de laagte, die in het veld immers niet echt goed herkenbaar is. Het is wel goed om dit punt nog even te onderzoeken aan de hand van eerder gebruikt kaartmateriaal (onder andere het Plan MER van IGS Leek-Roden).

2.2.2 Hoogte

De ligging van de dekzandrug is deels terug te vinden in het reliëf van het gebied (de hoogteligging). Over het algemeen kan gezegd worden dat Zevenhuizen-Oost van zuid naar noord afhelt. Zoomen we meer in op het gebied dan is goed te zien dat lagere en hogere delen elkaar op relatief korte afstand afwisselen in het gebied. In het veld is dit ook duidelijk terug te zien in het golvende maaiveld. Aan de randen van het gebied, de weg, vertaalt zich dat naar steilranden of laagten die ten opzichte van de min of meer vlak liggende wegen goed zichtbaar zijn.



bebouwing voor, vaak voorzien van redelijk forse erfbeplanting. Vooral het erf Blaauw is ook nu nog goed herkenbaar.

Huidige topografie en ruimtelijke opbouw

De elzensingelsstructuur is ten opzichte van 1910 sterk versnipperd. Het is geen aaneengesloten raamwerk meer. De landschapsversterkingsopgave biedt de mogelijkheid het raamwerk robuuster te maken.

De ontsluiting van het gebied is matig. Er loopt een fietspad dwars door het gebied, maar verder zijn er hooguit een paar kavelpaden, vaak niet of maar halfverhard, en doodlopend. Carla Mol van Buro Vijn vraagt zich af hoe de doorgangsweg vroeger was (weg Evertswijk). Eventueel navragen bij Historische Kring. In de startnota staat dat de gemeente een woning heeft aangekocht voor de nieuwe toegangsweg recht tegenover de Evertswijk (Hoofdweg 43 en 45).



Hoofdstuk 3 Kansen voor verweving van landschap en woonwijk

3.1 Voorinvestering in het landschap

Het landschappelijk 'kapitaal' van Zevenhuizen-Oost bestaat uit de combinatie van kanalen, wijken, sloten, elzensingels en het reliëf. De landschapsinvestering vanuit het IGS maakt het mogelijk om het landschap te versterken voorafgaand aan de bouwopgave. Op die manier kan een robuust groen casco gemaakt worden, waar de woonwijk een plek in vindt. Mocht de woningbouw niet doorgaan of kleiner worden, het landschap oogt altijd af. Voor potentiële kopers is het aantrekkelijk dat de groenstructuur van de wijk vanaf het begin voor een groot deel uit volgroeide beplanting bestaat. Met voorinvestering wordt in dit geval dus bedoeld het investeren in het landschap voorafgaand aan de bouwopgave. Het gaat niet om de financiële uitleg van het begrip.

Tijdens de workshop wordt geconstateerd dat de vaart die als een ring om Zevenhuizen is gedacht, enigszins tegenstrijdig is aan de wens de relatie tussen woonwijk en landschap te versterken. De vaart wordt een barrière voor de woonwijk. Het landschap kan niet 'doorlopen'. Bovendien heeft de vaart volgens de tekening een breedte die gelijk is aan de grotere kanalen. Daardoor wordt het heldere onderscheid in kanalen, wijken en sloten doorbroken. In de discussie wordt duidelijk dat de dimensie van de vaart op de tekening overdreven is, en niet spijkerhard. Het kan ook een lichte verbreding zijn van de sloot die nu ook al op die plek ligt.

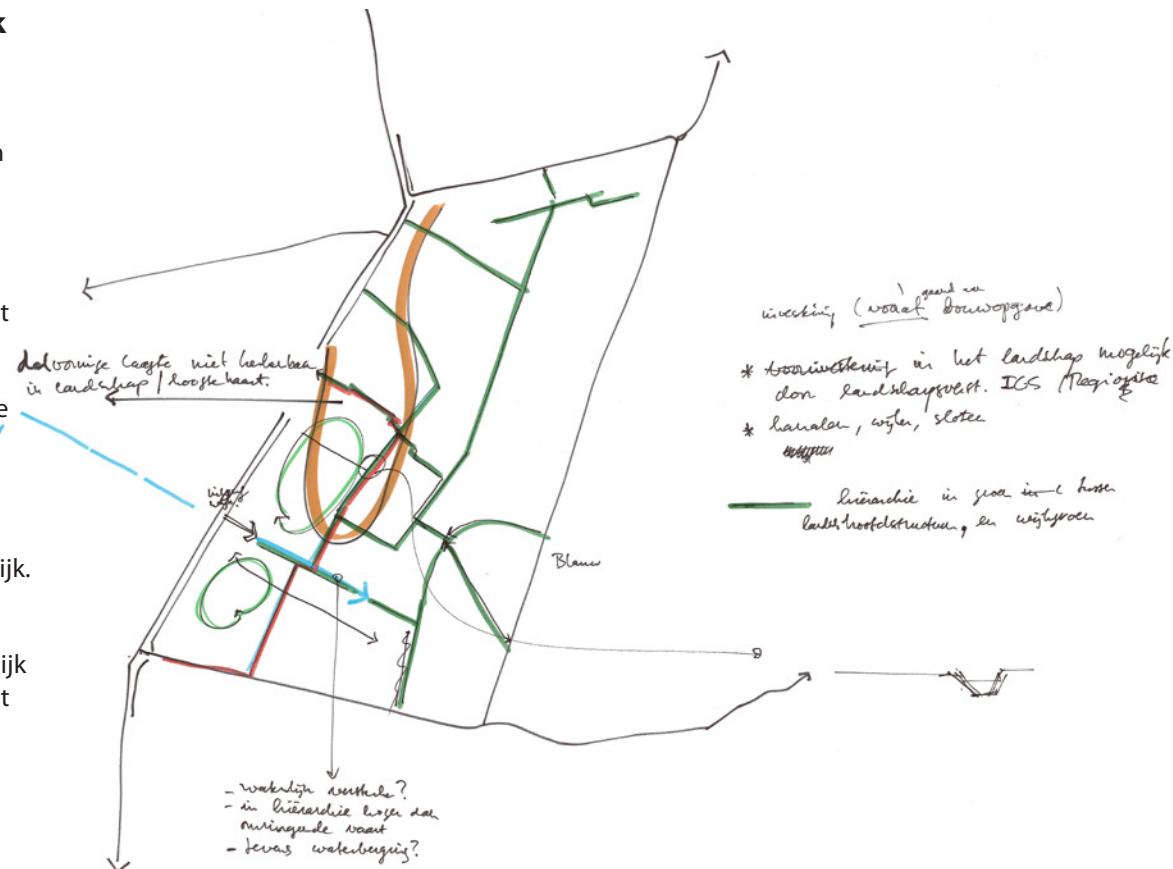
3.2 Kansen voor verweving van landschap en woonwijk.

Er zijn twee interessante kansen voor het verweven van het landschap en de woonwijk:

1. het verkavelingspatroon met de ontginningsblokken
2. de nieuwe toegangsweg naar de wijk recht tegenover de Evertswijk

Het verkavelingspatroon

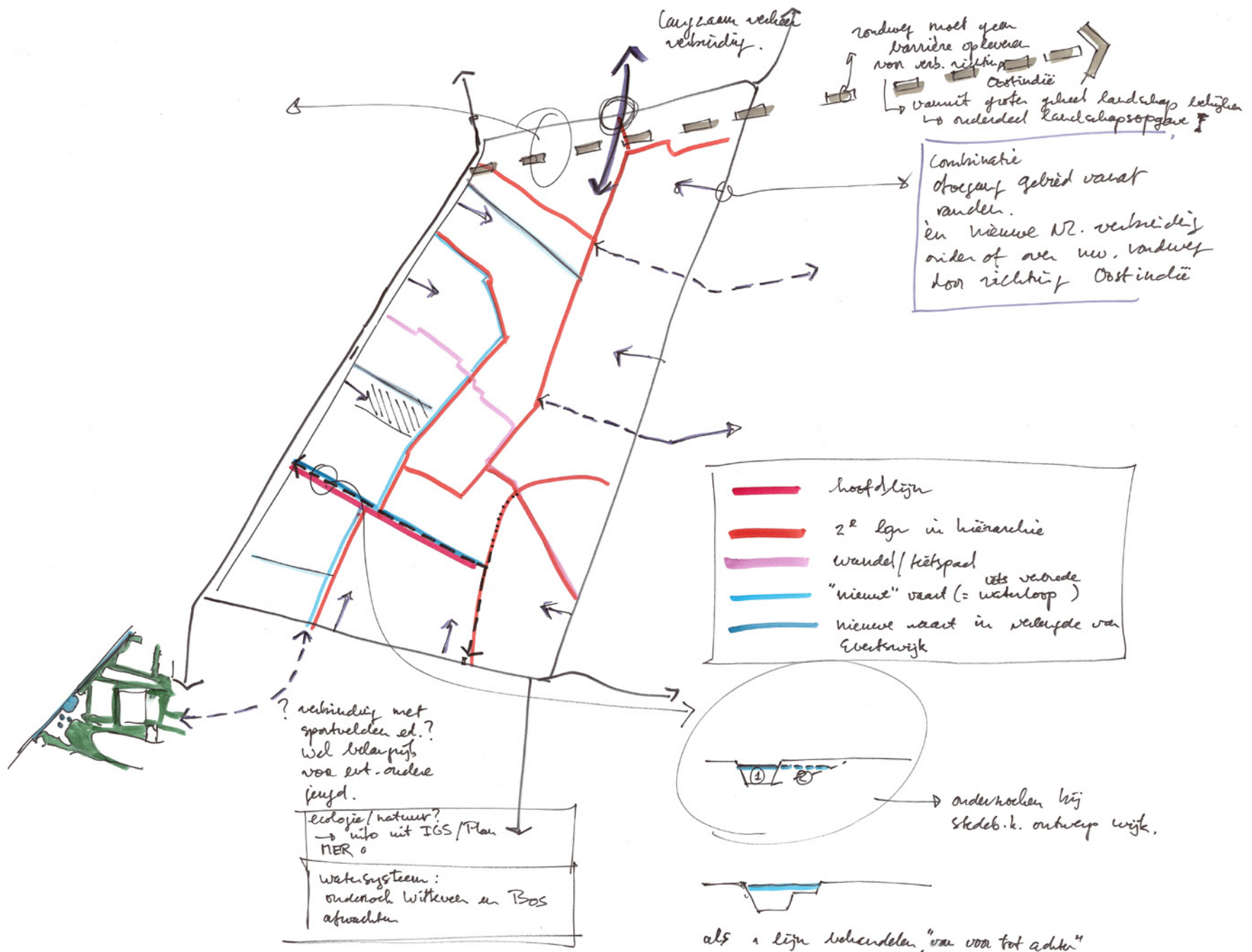
Zoals eerder opgemerkt bevat het landschap van Zevenhuizen-Oost een aantal ontginningsblokken, elk met zijn eigen verkavelingsstructuur en -richting. Het voorstel is de begrenzing van de ontginningsblokken te versterken met robuuste elzensingels daar waar keileem voorkomt, en met eikensingels waar geen keileem voorkomt. Iets ten zuiden van het midden van het gebied ontstaat een soort groene kamer, een ruimte omzoomd door elzensingels, die grenst aan de woonwijk. Zo ontstaat een krachtig casco dat ook doorloopt in de nieuwe woonwijk. Binnen het casco zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Tegelijkertijd wordt op een subtiele manier verwezen naar de ontginningsgeschiedenis van het gebied.



Bureau Eelerwoude heeft een rapport opgesteld over houtsingels: *Houtsingelhoofdstructuur Zuidelijk Westerkwartier. Wellicht dat dit rapport nog interessante aanknopingspunten bevat voor het verder aankleden van het landschappelijk casco.*

De nieuwe toegangsweg

De startnotitie geeft aan dat de panden Hoofddiep 43 en 45 zijn aangekocht voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. De nieuwe ontsluiting komt recht tegenover en in het verlengde van de Evertswijk te liggen. Tijdens de workshop ontstaat het idee



Carzaam verkeer
verbinding.

rondweg moet geen
barrière opleveren
voor verb. richting
Oostindie
→ vanuit grote gebied landschap behouden
→ onderdeel landschapsopgave

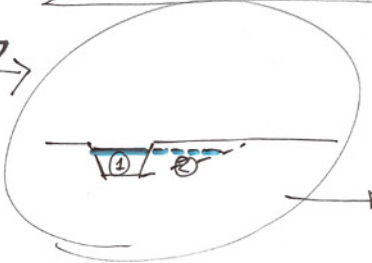
Combinatie
doorgang gebied vanaf
vanden.
en nieuwe N2. verbinding
ooster of over nu. rondweg
voor richting Oostindie

- hoofdlijn
- 2^e lgn in hiërarchie
- wandel/ fietspad
- "nieuwe" vaart (= waterloop)
- nieuwe vaart in vallei van
Grootwijk

? verbinding met
sportvelden ed.?
Wel belasting
voor evt. andere
jeugd.

ecologie/natuur?
→ info uit IGS/Plan
MER

Watersysteem:
onderzoek Witteren en Bos
afwachten



→ onderzoeken bij
stedeb.k. ontwerp wijk.



als 1 lijn behouden, "van voor tot achter"

om de nieuwe toegangsweg te flankeren met een watergang a la de Evertswijk. De waterloop kan ook als waterberging dienen. Op die manier ontstaat een kaarsrechte waterrijke ontsluitingsweg die in het zuidoosten van Zevenhuizen-Oost, buiten de woonwijk, aansluit op een houtsingel op de grens van twee ontginningsblokken. Zo wordt de woonwijk met het landschap verbonden. Een dergelijk profiel past bovendien goed bij de bestaande wegen in de omgeving.

3.3 Hiërarchie

De combinatie van het versterken van de elzensingels op de ontginningsgrenzen met het creëren van een nieuwe toegangsweg en –wijk leidt tot een heldere structuur van groene en blauwe lijnen in het landschap. Maar niet elke lijn heeft hetzelfde ‘gewicht’; er is een duidelijke hiërarchie te onderscheiden. De hiërarchie maakt het landschap leesbaar en vergemakkelijkt straks de oriëntatie binnen de woonwijk.

Uit de discussie tijdens de workshop kwam naar voren dat de toegangsweg de belangrijkste lijn is in de hiërarchie (de rode lijn op de tekening). De volgende lijnen in de hiërarchie zijn de elzen- of eikensingels op de grenzen van de ontginningsblokken (oranje op de tekening). Een laag daar weer onder ligt het wandel-/fietspad door Zevenhuizen-Oost. Ook het groen in de woonwijk is ondergeschikt aan het landschappelijk casco.

In het watersysteem zit ook een bepaalde hiërarchie. De nieuwe wijk die de toegangsweg flankeert is de belangrijkste waterlijn (uiteeraard na de bestaande kanalen en wijken). De ruimte voor de waterloop is overigens beperkt. Tijdens het schetsen zijn verschillende oplossingen hiervoor bedacht, waaronder het smal beginnen aan het Hoofddiep en het verbreden van de wijk aan de zuidzijde daar waar meer ruimte is. Wel werd benadrukt dat het belangrijk is dat de lijn ‘van voor tot achter’ continu is en als één element wordt vormgegeven.

De nieuwe vaart op de grens van de woonwijk die ontstaat door de huidige sloot iets te verbreden is de tweede lijn in de hiërarchie. Bij het tekenen aan de vaart wordt voorgesteld het tracé van de huidige waterloop aan te houden. Dat is afwijkend van de bestaande prent uit het IGS waarin de waterloop de noordgrens van de woonwijk vormt. De wijk krijgt nu een open grens aan het landschap, de vaart ligt verder naar het noorden.

3.4 Relatie met de omgeving

Zevenhuizen-Oost ligt relatief geïsoleerd ten opzichte van zijn omgeving. Een betere verbinding van het gebied met zijn omgeving is gewenst. Niet alleen vanuit de

nieuwe woonwijk maar ook gezien vanuit de ontwikkelingen in de omgeving. De volgende verbindingen worden benoemd en getekend:

1. Een noord-zuidverbinding voor langzaam verkeer door het gebied, die in het noorden aansluit op de bestaande nieuwbouwwijk Oostindië. In het casco zoals dat nu geschetst is, is een doorgaande groene verbinding mogelijk met een aantal karakteristieke knikken erin. De knikken geven aan waar de grenzen liggen tussen de verkavelings-/ontginningsblokken.
2. twee oost-westverbindingen voor langzaam verkeer die aftakken van de centrale noord-zuidverbinding en bij de oostelijke grens van het plangebied aansluiten op de bestaande wijken Langewijk en Poolswijk
3. een nieuw pad dat voor een deel het tracé van een oud pad volgt in het zuidoosten van het plangebied. Het sluit aan de noordzijde aan op het pad bij het erf Blauw, aan de zuidzijde op het fietsbruggetje bij de Kokswijk en aan de westzijde op de nieuwe toegangsweg van de woonwijk.
4. een nieuwe verbinding tussen het plangebied en het bestaande sport- en recreatieterrein dat tussen het Hoofddiep, Molenweg en Haspelwijk ligt. Dit is vooral bedoeld voor oudere kinderen. Echte voorzieningen komen er namelijk niet in de nieuwe woonwijk, op kinderspeelplaatsen na. Via de verbinding kunnen ze op een veilige manier bij het sportcentrum komen.

3.5 Belangrijke aandachtspunten en onderzoeksvragen

Al schetsend worden een aantal aandachtspunten benoemd en worden ook onderzoeksvragen geformuleerd:

- Over *ecologie en natuur* is weinig kennis beschikbaar tijdens de workshop. Ook al zijn de waarden relatief laag, het is goed om het Plan MER voor het IGS Leek-Roden een keer na te lopen op beschikbare informatie over het onderwerp.
- Het *watersysteem* (waterkwantiteit en –kwaliteit) wordt onderzocht door bureau Witteveen en Bos. Het is mogelijk dat uit dit onderzoek nieuwe informatie naar boven komt die van invloed is op resultaten van de workshop. Het is immers een hydrologisch gevoelig gebied.
- *Toekomstig beheer*: het beheer van vooral de elzensingels moet goed geborgd zijn. De financiering is een probleem. Voor een groot deel van de houtsingels in dit gebied kunnen in het nieuwe subsidiestelsel geen beheerovereenkomsten gesloten worden. Er zijn verschillende oplossingen: gebiedsfonds, financiering vanuit Regiopark, TripleE principe (financiering door diegenen die er economisch profijt van hebben via een verrekeningsstelsel), keukentafelgesprekken. Er zijn al contacten gelegd met Edward Sie van het Regiopark over deze en andere thema's. Het voorstel is om hem uit te nodigen voor de volgende vergadering van de werkgroep Landschap. In het verleden (10 a 15 jaar geleden) zijn er al keukentafelgesprekken geweest in het gebied. Die verliepen goed en positief.

Dat biedt dus perspectief.

- De gemeente is contractueel verplicht om te zorgen voor een goede *bereikbaarheid* van de boer met zijn voertuigen.
- Het dorp Zevenhuizen wil niet *verbonden* worden met Oostindie. Dat zal echter ook niet gebeuren. Het landschap is zo verdicht met elzensingels dat Oostindië niet zichtbaar zal zijn vanuit Zevenhuizen.
- Een belangrijk aandachtspunt is de nieuwe *rondweg*. De rondweg moet geen visuele of functionele barrière opwerpen tussen Zevenhuizen-Oost en Oostindische wijk/de woonwijk Oostindië. Het lintje van de Oostindische wijk is nu een prettige plek. De ringweg komt er straks erg dicht tegenaan te liggen. Ook moet onderzocht worden op welke manier de geschetste noord-zuidverbinding over of onder de weg door gaat. Bureau Vijn zal dit aandachtspunt meenemen in de verdere planvorming.
- *Fasering*: op grond van de bouwclaim is de Gemeente Leek verplicht om de fa. Rotij 60 woningen te laten bouwen in 3 fasen. In totaal wordt er uitgegaan van de bouw van 240 woningen in 3 a 4 fasen voor ongeveer 10 jaar. Waarschijnlijk komt er in het voorjaar van 2011 uitsluitel over de start van de bouw. Er loopt nu nog een discussie tussen Groningen/Drenthe over de aanbesteding van het aantal te bouwen woningen. Maar ook de markt speelt een rol. Het kan dus later worden.
- *Exploitatie en grondbalans*: Bureau Vijn heeft de opdracht gekregen om met een werkbaar plan te komen. Van daaruit kan de vraag gesteld worden of het te betalen en te beheren is. Er is een bedrag in de exploitatie opgenomen en er wordt gekeken naar de externe dekking van kosten (Regiopark) en voorinvestering.
- Het *kwaliteitsteam* van het IGS kan ingeschakeld worden om de plannen voor Zevenhuizen-Oost te toetsen op het aspect Ruimtelijke Kwaliteit.

Deelnemers workshop

Stefan van Sloten	gemeente Leek	projectleider
Peter Jonk	gemeente Leek	beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Ubo Bezuynen	gemeente Leek	beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Jan Meijering	provincie Groningen	beleidsmedewerker Landschap
Carla Mol	Buro Vijn	projectleider en stedenbouwkundig ontwerper en adviseur
Gerda Prins	Mijn Secretariaat	notuliste
Martin van Dijken	Dienst Landelijk Gebied	landschapsarchitect en begeleider workshop