

# MASTERPLAN LEEK – TOLBERT

UITWERKING  
MASTERPLAN  
REGIOCENTRA

In opdracht van  
Gemeente Westerkwartier





GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





# INHOUD

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| VOORWOORD                                                  | 4  |
| INLEIDING                                                  | 6  |
| 1 – BREDE WELVAART & RUIMTELIJKE OPGAVEN                   | 12 |
| 2 – AANKNOPINGSPUNTEN VANUIT BESTAANDE STRUCTUREN          | 21 |
| 3 – ONTWIKKELVISIE                                         | 32 |
| 4 – VERSTERKING BREDE WELVAART                             | 44 |
| 5 – THEMA VERDIEPING                                       | 57 |
| 6 – PRIORITAIRE GEBIEDEN EN STRATEGIE                      | 67 |
| 7 – BEGROTING                                              | 74 |
| 8 – PARTICIPATIE, COMMUNICATIE, SAMENWERKING EN MONITORING | 77 |
| 9 – BIJLAGEN                                               | 82 |



# VOORWOORD



# VOORWOORD

Het is wenselijk om periodiek op te schrijven welke toekomstbeelden we voor ogen hebben voor onze kernen, waaronder in dit geval de kern Leek-Tolbert. Deze toekomstbeelden hebben we vastgelegd in het voorliggende masterplan.

Toekomstbeelden op zichzelf stellen niet zoveel voor; ze gaan pas leven als er ook een concreet uitvoeringsprogramma aan ten grondslag ligt. Daarom maakt een uitvoeringsprogramma ook onderdeel uit van dit masterplan. Burgers en ondernemers hebben op deze manier inzicht waar de gemeente met hen aan wil werken de komende 15 jaar voor de kern Leek-Tolbert.

De kern Leek-Tolbert heeft niet alleen een lokale functie maar ook een belangrijke regionale functie, voor woningbouw, bedrijfslocaties, winkels en maatschappelijke voorzieningen, zoals een middelbare school. Om voor Leek-Tolbert haar functie als regiokern te kunnen behouden is het belangrijk dat er in de kern wordt geïnvesteerd. In dit masterplan wordt beschreven op welke wijze deze investeringen het beste kunnen worden ingezet om zo goed

mogelijk te kunnen bijdragen aan versterking van de regiofunctie en de verbetering van de brede welvaart in Leek-Tolbert.

Om te voorkomen dat de inzet van beperkte beschikbare middelen te veel tot versnippering leidt en er een te zware belasting ontstaat voor de gemeente om alle wensen uit te kunnen voeren, zijn in het masterplan een aantal prioritaire gebieden aangewezen. De prioritaire gebieden zijn sterk aan elkaar verbonden; zo kan het verbeteren van de leefbaarheid, door bijvoorbeeld het uitplaatsen van bedrijven uit de bebouwde kom, alleen plaatsvinden als er ook ruimte is gecreëerd voor nieuwe bedrijfslocaties.

Niet alle prioritaire gebieden zijn in het masterplan even ver uitgewerkt; het masterplan is een momentopname in de tijd, waarbij de gemeente voor sommige onderdelen al vergoederd is met haar planvorming en op andere beleidsterreinen nog een start moet maken. Dat is ook niet erg, het gaat erom dat de onderdelen die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de versterking van Leek-Tolbert als regiokern als prioritair gebied worden

aangewezen. Dit doen we in dit masterplan voor een periode tot aan 2040, waarbij we dus 15 jaar vooruit kijken.

Wij zijn niet de enige gemeente die nu een masterplan opstelt, ook voor 10 andere regiokernen in de provincie Groningen worden masterplannen opgesteld. Het masterplan voor Leek-Tolbert maakt dan ook onderdeel uit van een groter geheel. De 11 masterplannen vormen samen het 'Masterplan Regiocentra Groningen'. Zo ontstaat er een investeringsagenda waarmee regiocentra in de provincie Groningen hun positie structureel kunnen verbeteren gericht op het verbeteren van de brede welvaart.

Ik wens u veel leesplezier toe en laten we samenwerken aan een toekomstbestendig Leek-Tolbert, daar hebben we elkaar bij nodig.

**Hans Haze,**  
Wethouder Gemeente Westerkwartier





# INLEIDING

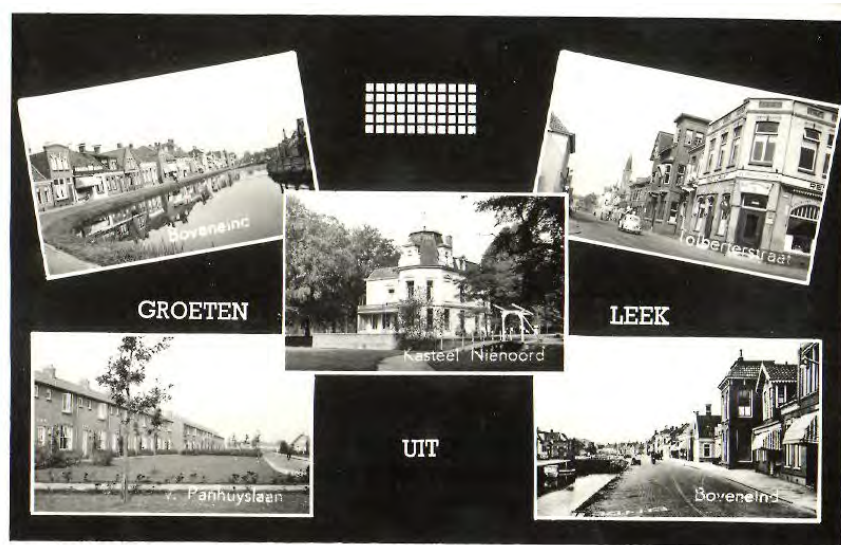
# OP NAAR NIEUWE TROTS

## Van oud optimisme naar nieuwe trots

Met het Masterplan wordt gezocht naar een nieuwe trots. Trots op dat wat Leek-Tolbert te bieden heeft, van Landgoed Nienoord tot de nieuwste woonbuurten. Net zoals in de tijd van oud optimisme op de ansichtkaart hier rechts, waarop zelfs gewone woonbuurten worden afgebeeld.

Verbetering voor de bestaande buurten en bedrijfslocaties gaat niet zonder aandacht voor nieuwe ontwikkelingen buiten het bestaand bebouwde gebied.

Ook aan binnendorps bouwen zit een grens, daarom is er ook aandacht voor uitbreidingen van Leek. Voor de veranderingen binnendorps vormen de historische en landschappelijke structuren een ruimtelijke basis voor de verbetering. Voor ontwikkelingen buitendorps zullen ontwikkelingen goed moeten worden afgewogen tegen overige belangen zoals landschappelijke en natuurwaarden.



▲ Ansichtkaart Leek-Tolbert

# DOEL EN AMBITIE

Leek is hét regiocentrum ten westen van de stad Groningen. Strategisch gelegen aan de rijksweg A7 – die het noorden met het westen verbind – is Leek een plek waar alles samen komt. Leek is vanaf de jaren '60 planmatig uitgebreid en – samen met Tolbert – gegroeid tot de kern die het nu is. Hier wonen 17.000 mensen. Alle voorzieningen op het gebied van winkels, scholen, sport, zorg en cultuur zijn hier te vinden. Al die activiteiten vinden plaats tussen het prachtige coulisselandschap, landgoed Nienoord en de rijksweg.

Niks mis met Leek zou je zeggen. Maar, als je goed kijkt, zie je toch grote uitdagingen voor de toekomst. Onze inwoners vergrijzen in een hoog tempo. En hetzelfde kan eigenlijk gezegd worden van veel voorzieningen. Het centrum, het wegennetwerk, scholen, sportaccommodaties, bedrijfslocaties en de woningvoorraad zijn op leeftijd geraakt en hebben dringend onze aandacht nodig. Tegelijkertijd hebben zich nieuwe uitdagingen en kansen aangediend, zoals het woningtekort, de energietransitie en wellicht – op lange termijn – de komst van de Lelylijn.

De uitdagingen van Leek vragen om een plan. Een integraal plan welteverstaan. Alles grijpt immers in elkaar. We kunnen groeien in kwaliteit en omvang, maar daarvoor moeten we wel belangrijke maatschappelijke belangen tegen elkaar afwegen. In het centrum is ruimte voor wonen, maar dan moeten we wel een parkeerprobleem oplossen, om maar een concreet voorbeeld te noemen. Maatschappelijke ambities vragen om publieke investeringen. Hoe ver reikt onze polsstok en waar liggen onze prioriteiten? Daarom willen we in dit masterplan alle ontwikkelingen in samenhang bezien en een goed toekomstperspectief voor Leek schetsen.

Dat doen we overigens niet op eigen houtje. In Groningen vinden we het belangrijk dat onze regiocentra hun functie ook op lange termijn goed kunnen vervullen. Daarom werken we samen met andere gemeenten en de provincie aan masterplannen voor de elf regiocentra in de provincie Groningen. Dit masterplan voor Leek is één van die elf.

Alle masterplannen zijn gericht op het verbeteren van de brede welvaart in de regiocentra. Het Planbureau voor de Leefomgeving omschrijft brede welvaart als volgt. 'Brede welvaart gaat in essentie over het welzijn van mensen. Het is een maatstaf voor alles wat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid. Het gaat zowel om het leven in het 'hier en nu', als om de effecten van onze manier van leven op het welzijn van mensen op andere plekken en voor toekomstige generaties.' De ontwikkelingen die we in dit masterplan beschrijven zijn dus geen doel op zich, maar een middel om de brede welvaart van onze inwoners te verbeteren.

# DE WEG NAAR DIT MASTERPLAN

De kernen Leek en Tolbert vormen samen 1 van de 11 regiocentra in de provincie Groningen. Vitale regiocentra zijn cruciaal voor het functioneren van de provincie Groningen als geheel, als basis voor de brede welvaart in dit deel van Nederland. De regionale centra staan onder druk. Fysiek-ruimtelijke, volkshuisvestelijke, sociale en economische problemen concentreren zich vaak in deze kernen. Om hun cruciale rol te kunnen behouden hebben de regiocentra nieuw elan nodig en perspectief. Dat vraagt om integraal investeren in brede welvaart; in economische vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke en sociale kwaliteit.

De 11 kernen werken samen aan 1 "Masterplan regiocentra Groningen". Het Masterplan regiocentra heeft als doel om de dragende functie van de regionale centra te versterken. Het is een instrument om in de regiocentra samenhangende, grootschalige ontwikkelingen teweeg te brengen. Het richt zich op de komende 15 jaar, op nieuwe initiatieven, gebundeld met bestaande ideeën die een impuls nodig hebben. Zo ontstaat een investeringsagenda waarmee de regiocentra hun positie structureel verbeteren gericht op het versterken van de brede welvaart.

Voor de regio is begin 2024 € 20 miljoen beschikbaar gesteld door het rijk, gemeentes dragen zelf ook € 20 miljoen bij. In totaliteit wordt daarmee door de deelnemende overheden € 40 miljoen geïnvesteerd. Eerder is er op 3 juli 2024 een beschikking afgegeven door de provincie Groningen om een deel van de voorbereidingskosten te dekken. De opzet hierbij is dat gemeenten (in dit geval 11 gemeenten), provincie en rijk de handen in 1 slaan om de brede welvaart te versterken. Deze samenwerking per regio wordt de Regio Deal genoemd. Leek/Tolbert is de deelnemende kern vanuit de Gemeente Westerkwartier.



# MASTERPLAN REGIOCENTRA GRONINGEN

Quickscan opgaven en toekomst-perspectief

In opdracht van de Provincie Groningen  
en de Groninger gemeenten

KAW | JANUARI 2024



# ONDERLIGGEND BELEID

## Masterplan Regiocentra Groningen Fase 1

Leek-Tolbert behoort tot een van de elf kernen in de provincie Groningen met een regionale functie én waar opgaven op het gebied van brede welvaart, zowel in sociale als fysieke zin, het breedst en meest intensief zijn. Met de investeringsagenda kan Leek-Tolbert haar positie structureel verbeteren gericht op het verstrekken van brede welvaart.

## De Omgevingsvisie Westerkwartier 2040

De Omgevingsvisie beschrijft de toekomstvisie voor de gemeente Westerkwartier tot 2040. De visie is opgebouwd rond vier integrale ambities:

- Verbonden met de omgeving, verbonden met elkaar
- Een toekomstbestendig Westerkwartier voor jong en oud
- Een bedrijvig en innovatief Westerkwartier in een sterke regio
- Een gastvrije, aantrekkelijke niet-stedelijke woongemeente

## Dorpswoonplan Leek-Tolbert (vaststelling in College d.d. 5 maart 2024)

In het dorps woonplan worden een groot aantal mogelijke ontwikkellocaties voor woningbouw benoemd met daarbij randvoorwaarden voor (binnendorpse) ontwikkeling, zoals verplaatsing van bedrijven en sportvoorzieningen én toevoeging van infrastructuur.

## Bedrijfslocatie visie gemeente Westerkwartier (mei 2024)

Het document "Ruimte voor Ondernemen" beschrijft de huidige situatie van de bedrijfslocaties, met focus op de 12 grootste terreinen, en analyseert de economische trends en ontwikkelingen die de vraag naar

ruimte zullen beïnvloeden. De visie schetst vervolgens een toekomstbeeld voor de economie van Westerkwartier, identificeert speerpuntsectoren en formuleert een aantal kernstrategieën voor het realiseren van nieuw aanbod, het beter benutten van bestaande ruimte, en het toekomstbestendig maken van de terreinen.

## Woningbehoefteonderzoek Regio Groningen-Assen

Het woningbehoefteonderzoek van de regio Groningen-Assen (RGA) voor de periode 2024-2040 voorziet een behoefte aan 19.500 extra woningen tot 2030 en 12.000 extra woningen tussen 2030 en 2040. De vraag overstijgt de doelstelling van de Woondeal, die een netto uitbreiding van 20.100 woningen beoogt. De gemeente Westerkwartier, toont een van de sterkste groeipercentages in de regio.

Groningen, Assen en Westerkwartier blijven op lange termijn doorgroeien, terwijl andere gemeenten, zoals Noordenveld, Het Hogeland en Midden-Groningen, na 2035 mogelijk te maken krijgen met stabilisatie of krimp van het aantal huishoudens. Daarnaast is het van belang een regionale aanpak te hanteren om te voorzien in de woningbehoefte, rekening houdend met de toenemende vraag van specifieke aandachtsgroepen, zoals ouderen en arbeidsmigranten.

## Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden

In 2009 werd de Intergemeentelijke Structuurvisie uitgebracht, een samenwerking tussen de gemeenten Leek en Noordenveld. In dat document zijn vanuit meerdere disciplines mogelijke woningbouwlocaties onderzocht. Daarbij werd steeds een gedegen afweging gemaakt over de beste richtingen om uit te breiden, rekening houdend met o.a. landschaps-

en natuurwaarden. We benutten de kennis met name op het gebied van landschappelijke waarden.

## Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen

Ruimtelijke ontwikkelingen in Leek-Tolbert vallen nu binnen het verstedelijkingsbeleid van de Regio Groningen-Assen. De focus ligt hier meer op het ontwikkelen van binnenuit, rondom OV-knooppunten en het per fiets bereikbaar zijn van de kern. Ook de demografie is anders en er zijn andere woonwensen dan voorheen. We kijken onder meer om deze redenen minder snel naar uitbreiding op uitleglocaties en meer naar kansen voor wonen binnendorps. Leek-Tolbert kan zich 'dorps ontwikkelen': groeien met oog voor de schaal, het woonmilieu en groen in de wijk.

## Woonvisie 2020-2025 en Omgevingsvisie Westerkwartier

De gemeente Westerkwartier heeft een woonbehoefte die geraamd is op 1650-2200 woningen voor de periode 2023- 2030. Hierbinnen heeft de kern Leek-Tolbert een belangrijke opgave: opgeteld 700 tot bijna 900. Voor de periode 2030-2040: nog eens zo'n 300-500 woningen. De Woonvisie is voor het onderdeel wonen de basis geweest voor de Omgevingsvisie Westerkwartier die vastgesteld is in 2022.

## Omgevingsverordening Provincie Groningen 2023

Hierin worden in art. 2.9.3 aanwijzingen en instructieregels opgesteld over de omgang met het Houtsingellandschap ten westen van Leek. (Zuidelijk Westerkwartier)

# LEESWIJZER

## **Hoofdstuk 1 geeft inzicht in de ruimtelijke opgaven**

Dit hoofdstuk geeft een introductie op de ruimtelijke opgaven in Leek-Tolbert gezien vanuit de bouwstenen binnen de Brede Welvaart, vastgelegd in het 'Masterplan Regiocentra Groningen deel 1'. Samen met een beknopte analyse over de groei van Leek-Tolbert en de uitdagingen en kansen die daar uit voort komen worden een viertal ruimtelijke puzzelstukken geïntroduceerd. Deze vier puzzelstukken vormen de basis om ruimte te kunnen geven en bij te kunnen dragen aan de Brede Welvaart in Leek-Tolbert

## **Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke aanknopingspunten vanuit de bestaande structuren**

De ruimtelijke aanknopingspunten worden omschreven en hebben vooral betrekking op de kenmerkende ontwikkeling van Leek – Tolbert volgens schijven én het kenmerkende slagenlandschap dat zich als een weefgetouw aan elkaar hecht door herkenbare groenstructuren. Deze zijn samengevat in een aanknopingspunten kaart die de bestaande ruimtelijke kenmerken van Leek-Tolbert weergeeft.

## **Hoofdstuk 3 omvat de ontwikkelvisie**

Het masterplan bestaat uit een visie op de structuur van Leek-Tolbert en hoe deze bij kan dragen in het verbinden van diverse losse ontwikkelingen en veranderingen die in de loop der tijd worden uitgevoerd. Deze structuur bouwt nadrukkelijk voort op datgene wat in Leek-Tolbert al aanwezig is.

## **Hoofdstuk 4 toont de verbetering van de brede welvaart**

Dit vormt een terugkoppeling naar de zes bouwstenen die in het 'Masterplan Regiocentra deel 1' worden genoemd. Daarnaast geeft het hoofdstuk inzicht met welke ruimtelijk programmatische ingrepen dit wordt bereikt.

## **Hoofdstuk 5 toont uitwerkingen en verdieping op thema's**

De deelgebieden en een aantal thematische onderwerpen komen aan bod met telkens een relatie met de brede welvaartsthematiek. Enkele van die ontwikkelingen zijn duidelijker, andere zijn nog minder concreet. Voor alle onderwerpen geldt dat er uitwerkingen zijn of worden

gemaakt.

## **Hoofdstuk 6 beschrijft de prioritaire gebieden en strategie om te komen tot uitvoering**

Dit hoofdstuk geeft invulling aan de eerste projecten die aangepakt zullen worden: de prioritaire gebieden.

## **Hoofdstuk 7 toont de investeringsbegroting**

Hierin staat een overzicht van de kosten voor de uitvoering van alle prioritaire gebieden in het Masterplan.

## **Hoofdstuk 8 omschrijft participatie, communicatie samenwerking en monitoring**

Dit hoofdstuk omschrijft hoe we in het Masterplan omgaan met participatie, communicatie, samenwerking en monitoring.

## **Hoofdstuk 9 bijlagen**

Bevat op een aantal thema's een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag.



# BREDE WELVAART & RUIMTELIJKE OPGAVEN

# 1

# 1.1 BREDE WELVAART LEEK-TOLBERT

Dit document is het vervolg op de eerste fase van het Masterplan Regiocentra Groningen (gepresenteerd op 5 februari 2024 door Provincie Groningen en deelnemende gemeentes). De conclusies uit dat rapport zijn het startpunt voor deze ontwikkelvisie: het Masterplan voor Leek-Tolbert. Onderstaand de hoofdconclusies uit dat rapport.

## De voorzieningenkernel van West-Groningen

Leek vormt samen met Tolbert een van de grotere voorzieningenkernen ten westen van de stad Groningen, op de route naar Drachten, Flevoland, Randstad. Het is van oudsher een cluster van wonen, werken, middelbaar onderwijs, detailhandel en zorg voor een reeks omliggende kernen en het ligt in het kenmerkende landschap van het zuidelijk Westerkwartier. Anders dan in veel kernen in Noord- en Oost-Groningen is er beperkt risico op wegvallen van voorzieningen. Leek-Tolbert groeit en zoekt naar de juiste manier hoe die groei kan leiden tot toekomstbestendige oplossingen. Op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, maatschappelijke functies en ruimtelijke verbetering.

## Vooral een fysieke opgave in Leek-Tolbert

In Leek-Tolbert speelt sociale en economische problematiek op buurtniveau. Groter zijn de fysieke vraagstukken, die wel randvoorwaardelijk zijn voor behoud van brede welvaart. Er spelen vraagstukken rond verouderde huisvesting van onderwijs- en sportvoorzieningen, er zijn bedrijfslocaties die verouderd zijn en overlast geven, meerdere functies hebben een betere toekomst als zij (elders) nieuw onderkomen krijgen, er zijn verkeerskundige knopen, en de entrees en openbare ruimte vragen een impuls. De opgaven concentreren zich in hoge mate in de zone, die reikt van Landgoed Nienoord, Leek centrum naar Tolbertervaart langs de Lindensteinlaan (vanaf nu de groene centrale ontwikkel-as). Afzonderlijke aanpak van al deze opgaven leidt tot een suboptimaal resultaat - een integrale aanpak biedt Leek-Tolbert in potentie veel grotere kwaliteit op bovengenoemde onderwerpen.

## Kansen en ontwikkelingen

De groene centrale ontwikkel-as van Leek-Tolbert biedt een uitgelezen kans om opgaven tegelijk en integraal aan te pakken vanuit een overkoepelende ambitie. De woonvraag kan er grotendeels bediend worden, mits er een oplossing is voor een aantal opgaven. Dit zijn verouderde sportvoorzieningen, herhuisvesting van bedrijven en onderwijs, complexe ontwikkellocaties en verkeerskundige druk die nu al te hoog is en waarvoor een rondweg nodig is. Leek-Tolbert kan in de groene centrale ontwikkel-as inspelen op de veranderende woonvraag en deels voorkomen dat er onnodig in landschappelijk waardevol buitengebied gebouwd wordt. Zo kan een groot gebied ontstaan waarin wonen en verblijven centraal staat. Deze fysieke ingrepen dragen ook bij aan sociaaleconomische vooruitgang en versterking van Leek-Tolbert als regiocentrum.

## 1.2 LEEK ALS REGIOKERN



▲ Regiofunctie Leek-Tolbert, Masterplan Regiocentra Groningen (KAW, 2024)



RUIIMTELIJKE OPGAVEN

Leek is op meerdere manieren een belangrijke kern in de regio. Het ondersteunt meerdere dorpen in de omgeving: Roden wat betreft onderwijs, Nietap en Zevenhuizen voor detailhandel en zorg. Alle kleinere kernen eromheen zijn ook op Leek-Tolbert aangewezen voor veel voorzieningen. Hiernaast voorziet Leek-Tolbert ook een andere belangrijke regionale rol; namelijk die van woonkern in de directe omgeving van Groningen. In dit perspectief draagt het ook bij aan het in balans brengen van de lokale woningmarkt.



Middelbare school



Dorpshuis



Apotheek

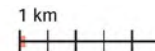


Supermarkt



Medisch

Bereikbaarheid huisartsenpost



Bereikbaarheid ziekenhuis



## 1.3 OPGAVE BREDE WELVAART

### Bouwstenen Masterplan Leek-Tolbert

Om werkelijk resultaat te boeken op thema's van brede welvaart én in de fysieke omgeving, bundelt Leek-Tolbert een reeks bestaande ambities aan nieuwe projecten en inzichten. In onderlinge samenhang maken zij het verschil.



▲ Fysieke bouwstenen Masterplan Regiocentra Groningen (KAW, 2024)

- 1. Aantrekkelijk woon- en leefgebied aan de groene centrale ontwikkel-as.** Herontwikkelen van de groene centrale ontwikkel-as: Landgoed Nienoord, Leek centrum naar Tolbertervaart, tot een binnendorps woon- en leefgebied. Met doorstromingsgerichte woningen voor jong en oud in een aantrekkelijke groene woonomgeving.
- 2. Toekomstbestendige maatschappelijke functies.** Verplaatsing en herhuisvesting van de nu kwetsbare scholengemeenschap rsg de Borgen, clusteren en/of vernieuwen van meerdere versleten sportvoorzieningen.
- 3. Ontsluiting in balans.** Verbetering van ontsluiting en verbindingen in de regio, auto, OV en fiets. Waaronder een mogelijke komst van de Lelylijn met een station. Betere ontsluiting, druk verlichten op de dorpsentree door bypasses en het versterken van de OV-Hub.
- 4. Tweede jeugd bestaande buurten.** Investeren in de buurten ten westen van het centrum van Leek, door te investeren in energetische waarde (en daarmee minder energiearmoede), betere uitstraling en gezonde groene woonomgeving. Mede gedragen door de herontwikkeling van de groene centrale ontwikkel-as waar ruimte is voor een nieuw woonmilieu.
- 5. Oplossen van hinder en onveilige situaties** Verplaatsen van bedrijven (categorie 3 en hoger). Deels vanwege overlast en veiligheidsrisico's. Het gaat om bedrijven (veelal) in de circulaire economie die toekomstwaarde hebben voor dit gebied.
- 6. Een aantrekkelijker winkelcentrum, beter verbonden met Landgoed Nienoord en met de omliggende buurten** Op stedenbouwkundig niveau verbeteren, waarbij over de provinciegrens heen gekeken is en meer gebruikgemaakt wordt van de kansen die liggen in Drenthe.

## 1.4 GROEI VAN LEEK-TOLBERT

### Van ontginningsdorp tot naoorlogse groei

Leek en Tolbert waren ooit twee kleine dorpskernen omgeven door veel open landschap. Dit landschap kenmerkte zich als ontginningslandschap door de strakke noord-zuid oriëntatie van de agrarische gronden. Tot aan 1950 was dit het beeld van de twee kernen, waar Leek als eerste op planmatige wijze uitbreide in westelijke richting in een halve ring rond het dorps hart. Het landgoed Nienoord aan de noordzijde en de provinciale grens tussen Groningen en Drenthe aan de zuid-/oostzijde van de historische kern bemoeilijkte de uitbreiding aan de andere zijde. Na deze eerste uitbreiding maakte ook Tolbert een kleine groei mee ten zuiden van de dorpskern. In 1959 werd Leek aangewezen als industriekern. Als gevolg daarvan groeiden de twee kernen exponentieel naar elkaar toe. Aan de structuur van de bebouwing is deze groei goed af te lezen door de verschillende planologische vormen en ideeën die toen der tijd vernieuwend waren.

#### ► Groei van Leek-Tolbert

##### Legenda

- Vooroorlogse dorpskern
- Vooroorlogse dorpslinten
- 1<sup>st</sup> planmatige uitbreidingen
- Rationele dorpsuitbreidingen (vanaf begin jaren 70)
- Erfachtige rationele dorpsuitbreidingen (vanaf jaren 80)
- Bloemkoolwijken (vanaf jaren 90)
- Postmoderne dorpsuitbreiding (vanaf eind jaren 90)
- 2000-nu
- Onderwijs
- Sport
- Overige voorzieningen (winkels, recreatie, tankstations etc.)
- Bedrijfslocatie



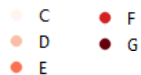
## 1.5 UITDAGINGEN IN DE WOONGEBIEDEN

### Uitbreiding naar één richting met eenzijdig woningaanbod

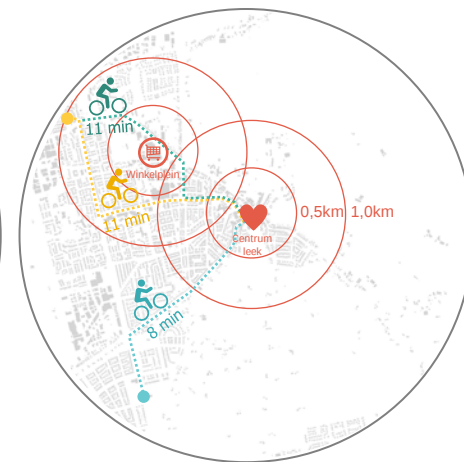
De snelle groei van Leek heeft geleid tot relatief eenzijdige woongebieden, met name woningen uit de jaren 60, 70 en 80. Doordat Leek sterk naar het westen is gegroeid vanwege de provinciegrens direct ten zuiden van het centrum is de afstand van de meeste westelijke woonbuurten tot het centrum vergelijkbaar van dat van een in alle richtingen gegroeide middelgrote stad. Zo is het tussen centrum van Leek en de meest westelijke woonbuurten al gauw 10 tot 15 minuten fietsen. Doordat Leek in een relatief korte periode een flinke groei heeft meegemaakt is er sprake van een beperkte variatie in de bebouwingsschaal en woningtypologie. In combinatie met het ontbreken van duidelijk ontworpen oost-weststructuren ontstaat hierdoor het beeld van één groot niet onderscheidend woongebied.

### Bestaande woongebieden deels versleten maar kansrijk

Doordat veel woningen in dezelfde periode gebouwd zijn, verkeren ze in veelal dezelfde onderhoudsstaat. Te zien is dat de woningen uit de jaren 60, 70 en 80 wat verouderd zijn en niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. De dichtheid van lage energielabels (label C of lager), veelal rond het centrum van Leek en Tolbert, toont duidelijk aan dat er een behoorlijk aantal kwetsbare woningen zijn.



▲ Bestaande bebouwing en energielabels



▲ Fietstijden in minuten tot aan het centrum Leek vanuit Tolbert en Oostindie

## 1.6 KANSEN EN TOEKOMSTPERSPECTIEF

### De schuifpuzzel van Leek-Tolbert

De ruimtelijk programmatische opgave voor de verbetering van Leek-Tolbert is een figuurlijke schuifpuzzel. Om ermee te beginnen moet er eerst ruimte worden gecreëerd.

Er moet bijvoorbeeld ruimte gevonden worden voor verplaatsing van overlastgevende bedrijven om kwaliteit in de kern te verbeteren. Substantiële binnendorpse woningbouw is bijvoorbeeld pas mogelijk indien er een aantal locaties vrij komt.

### Investeren in groen en transformatielocaties

Door te investeren in de herontwikkeling van vrijgekomen locaties, het versterken van de groene structuur en het verbeteren van de bereikbaarheid, kan Leek-Tolbert uitgroeien tot een aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige kern. Deze locaties ontwikkelen niet vanzelf. Door hun ligging biedt de transformatie van deze locaties dé kans om de samenhang en het functioneren van Leek sterk te verbeteren. Hier kan zowel een belangrijke

bijdrage geleverd worden aan de identiteitsversterking als de woningbouwdoelen.

Door juist op deze locaties de huidige en toekomstige vraag te bedienen met een gemixt woonprogramma van appartementen en grondgebonden woningen, kan ook een verandering plaats vinden zonder overal het dorp te verstedelijken. Gemeente Westerkwartier blijft daarmee, zoals in de Omgevingsvisie genoemd een niet stedelijke gemeente.



▲ Schuiven met bestemmingen en functies biedt nieuw perspectief

## 1.7 BREDE WELVAART EN RUIMTELIJKE PUZZELSTUKKEN

Zes fysieke bouwstenen uit het Masterplan Regiocentra Groningen bieden aanleiding om in Leek-Tolbert te verbeteren. Zij staan hieronder weergegeven. In aanvulling op deze bouwstenen zien we kansen om door een aantal ruimtelijk programmatische kansen, in de vorm van vier ruimtelijke puzzelstukken om de ruimtelijke kwaliteit van Leek-Tolbert te verbeteren. Dit staat ten dienste van het verbeteren van de brede welvaart in Leek-Tolbert en

het versterken van haar regionale positie. In hoofdstuk 3 tonen we hoe de onderstaande ruimtelijke puzzelstukken door middel van ruimtelijk programmatische ingrepen een plek krijgen in het masterplan. In hoofdstuk 4 beschrijven we uitgebreider hoe de fysieke bouwstenen terugkomen in het masterplan.



## 1.8 DE RUIMTELIJKE PUZZELSTUKKEN

### RUIMTE MAKEN

#### Bedrijvigheid



Verlichten, verduurzamen en deels verplaatsen van bedrijvigheid zorgt voor ruimte in de kern en een verbetering van het leefklimaat.

#### Maatschappelijke voorzieningen



Clusteren en beter ontsluiten van voorzieningen waardoor meer ruimte wordt vrijgespeeld in de bestaande kern.

### RUIMTE BENUTTEN

#### Woningbouw



Differentiëren door de vrijgekomen ruimte te benutten voor woningbouw voor groeiende doelgroepen in de vorm van een veelzijdig aanbod om zo doorstroom te stimuleren in bestaande buurten en zo de behoefte aan nieuwe uitleg ten gevolgen van de woningvraag te beperken.

#### Structuurversterking en bereikbaarheid



Het versterken en robuuster maken van de bestaande groenstructuren in combinatie met een aaneengesloten langzaamverkeersnetwerk en goede ontsluiting draagt bij aan een gezonde mobiliteit en een herkenbare ruimtelijke structuur en bereikbaarheid in en van het dorp.



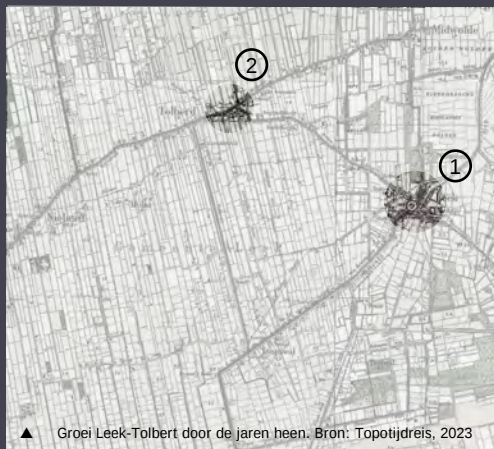
2

AANKNOPINGSPUNTEN  
VANUIT BESTAANDE  
STRUCTUREN

## 2.1 LEEK-TOLBERT DOOR DE JAREN HEEN

### 1950

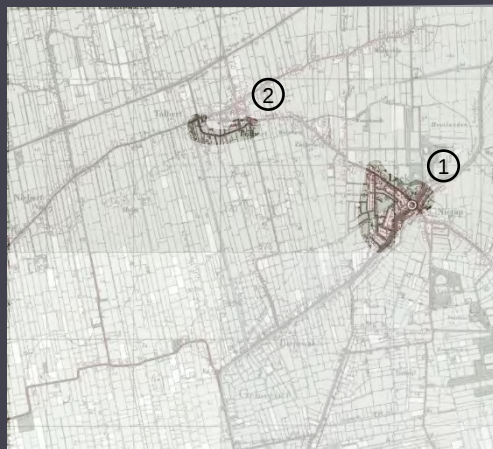
(1) Leek is ontstaan vanuit een ontginningsstructuur, (2) Tolbert als wegdoorp. De landschappelijke structuren van de houtsingels zijn duidelijk herkenbaar op de kaart aanwezig in noord-zuid richting. Bebouwing is voornamelijk geconcentreerd langs de wegen/linten die over de zandruggen lopen.



▲ Groei Leek-Tolbert door de jaren heen. Bron: Topotijdreis, 2023

### 1960

(1) Leek breidt voor het eerst planmatig uit naar het westen en volgt de verticale ontginning structuur van het landschap. (2) Tolbert breidt langzaam uit naar het zuiden en realiseert een rondweg om de kern.



### 1970

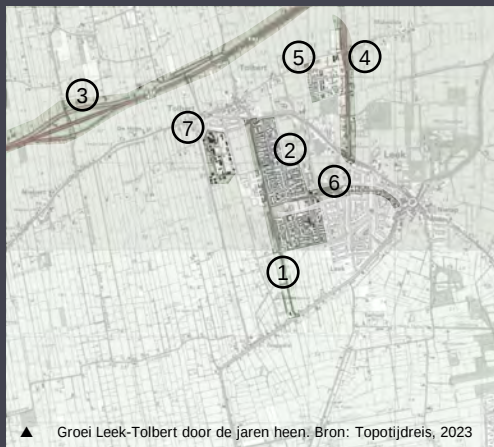
(1) De Oldebertweg wordt geïntensiveerd door sportvoorzieningen en bedrijven er aan te oriënteren en te ontsluiten. (2) Leek breidt verder uit naar het westen volgens rationele stedenbouwkundige opzet. Er ontstaat en derde (verticale) as tussen de Oldebertweg en het Boveneind. (3) De groene wig ten noorden van Leek krijgt vorm/invulling. Te zien is een toename aan bebost gebied rondom Landgoed Nienoord.



## 2.1 LEEK-TOLBERT DOOR DE JAREN HEEN

### 1980

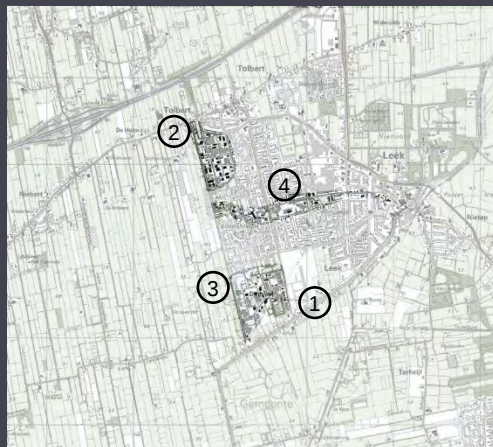
(1) Leek en Tolbert groeien meer naar elkaar toe. De Auwemalaan krijgt vorm als verticale verkeersader. (2) Naast rationele structuren zijn er erfachtige structuren te herkennen. (3) Knooppunt Boerakker is geïntensiveerd en loopt over in de nieuwe rijksweg A7 die de kernen via de (4) Oldebertweg sterker verbinden met de regio. (5) Een nieuwe buurt is gerealiseerd. (6) Een horizontale centrale as verschijnt. (7) Olderbert krijgt vorm.



▲ Groei Leek-Tolbert door de jaren heen. Bron: Topotijdreis, 2023

### 2000

Meer groei naar het zuid-westen, waarbij het (1) Leekster-Hoofddiep als natuurlijke grens fungeert. (2) Nieuwe bedrijven vestigen zich op Oldebert en (3) een nieuwe bedrijfslocatie verschijnt in Diepswal. (4) De centrale groene as heeft geen vervolg gekregen in de latere uitbreidingen en is grotendeels ingevuld met onderwijs en maatschappelijke voorzieningen.



### 2020

(1) Een postmoderne wijk is gerealiseerd naast Diepswal en (2) Oostindie wordt gerealiseerd als uitleglocatie ten zuiden van het Leekster-Hoofddiep. (3) Daarnaast vestigen nieuwe bedrijven zich op de uitleglocaties rondom de ontsluiting van de A7.



## 2.2 GROENSTRUCTUUR ALS ORDENEND PRINCIPE

In de 'Omgevingsvisie Westerkwartier 2040' en de 'Intergemeentelijke Structuurvisie' uit 2009 wordt het culturele slagenlandschap als een van de grote identiteitsdragers benoemd van Leek-Tolbert. Dit landschap kenmerkt zich door een sterk fundament van houtsingels die voornamelijk de ruimtelijke opzet van Leek-Tolbert heeft gevormd. Bij toekomstige ontwikkelingen zal deze structuur (waar kan) zoveel mogelijk gekoesterd moeten blijven om de identiteit van het dorp te kunnen waarborgen en zal in de toekomst de waarde van deze houtsingelstructuur goed afgewogen moeten worden tegen nieuwe ruimtebehoeftes, zoals woningbouw. Daarnaast zijn er veel koppelkansen bij het versterken van deze structuren. Denk aan het verbinden van langzaamverkeersroutes en natuurvriendelijke waterpartijen, om gezonde mobiliteit te stimuleren en bij te dragen aan klimaatadaptatie en natuur inclusieve woonbuurten.

### Omgevingsvisie gemeente Westerkwartier:

"We zetten in op een gezond Westerkwartier. We benaderen het begrip gezondheid daarbij breed, namelijk vanuit het vermogen van mensen om zoveel mogelijk eigen regie te kunnen voeren (positieve gezondheid). In de fysieke leefomgeving betekent dit dat we aandacht hebben voor een stimulerende omgeving (groen, natuur en cultuur). Daarbij willen we bij het inrichten van onze leefomgeving proberen mensen te stimuleren om gezonde keuzes te maken. Dat kan bijvoorbeeld door goede mogelijkheden te bieden voor ontmoeten, spelen, sporten, wandelen en fietsen."

"Een boom voor elke inwoner"

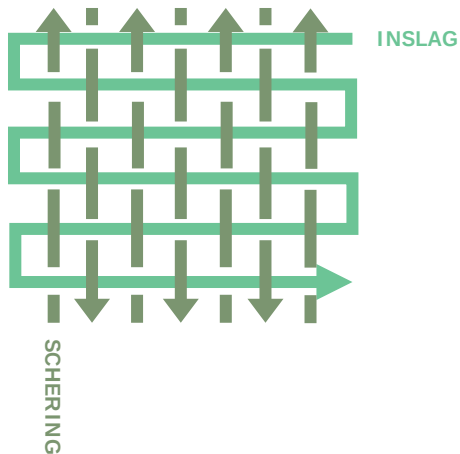
Er ligt een kans koppeling met "Een boom voor elke inwoner" zoals vastgelegd in coalitieakkoord en collegeuitvoeringsprogramma 2023-2026. Er moeten nog ca 40.000 bomen geplant worden.



▲ Groenstructuur Leek-Tolbert volgens ordenend principe

## 2.3 SCHERING EN INSLAG

In de bestaande groen-blauw structuur van Leek-Tolbert is een opvallend patroon te herkennen. Deze valt te vergelijken met een weefgetouw, waarbij een duidelijke aanhechting van horizontale inprikkers die “geslagen” worden (inslag) tussen een basis van meerdere verticale basislijnen (schering).



▲ Groenstructuur volgens schering en inslag principe



▲ Groenstructuur Leek-Tolbert



## 2.3.1 SCHERING

### Schering: In noord-zuid richting, de houtwallen versterken

In Leek-Tolbert zijn verschillende groenstructuren te herkennen. Het slagenlandschap waar Leek-Tolbert haar structuur aan dankt is terug te zien in de noord-zuid opzet van het groen. In de wijken rondom het historisch centrum zijn deze vooral te herkennen als groene lanen en plantsoenen, waar in de buurten Rodenburg en Diepswal veelal de oorspronkelijke houtsingelstructuur te zien is. Echter zijn dit vaak nog restanten hiervan en worden ze op veel plekken onderbroken door ontsluitingswegen. Op een enkele plek zijn de houtsingels nog als aaneengesloten noord-zuid structuur te herkennen, zoals bij de: Tolbertervaart, de Auwemalaan en de Leuringslaan. Langs deze structuren liggen mogelijkheden om het langzaamverkeersnetwerk te verbeteren en te verbinden met de rest van het groen. Zo kan een robuust groen-blauw verkeersnetwerk ontstaan dat de woonbuurten op een natuurlijke wijze aan elkaar hecht en de identiteit van het dorp versterkt. De versterking van deze groenstructuren levert in de buurten een bijdrage aan klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit.

► De verticale groenstructuur als schering

#### Legenda

- Houtsingels
- Restanten van houtsingels
- Binnendorps groen-blauw structuur
- Plantsoenenstructuur



# HOUTSINGELS

Het houtsingellandschap ten westen van Leek is een provinciaal waardevol landschap. De bescherming van dit houtsingelgebied is voor zowel de provincie Groningen als gemeente Westerkwartier een belangrijke zaak. Tevens is het vastgelegd in de omgevingsverordening van de Provincie Groningen.

De kwaliteit van dit landschap zal afgewogen moeten worden in relatie tot de vraag naar extra woningen in het kader van gedane afspraken en de geringe ruimte ten Noorden van Leek (Nienoord en natuurgebied) en ten Zuidoosten (andere gemeente *en* andere provincie).

Deze afweging zal integraal gemaakt moeten worden in goed overleg met provincie Groningen, waarbij op een passende manier omgegaan zal moeten worden met de natuurwaarden en het cultuurhistorisch belang van het landschap.



# WAARDEVOL EN STRUCTUREREND



## 2.3.2 INSLAG

### Inslag: De oost west richting, een groene centrale ontwikkel-as

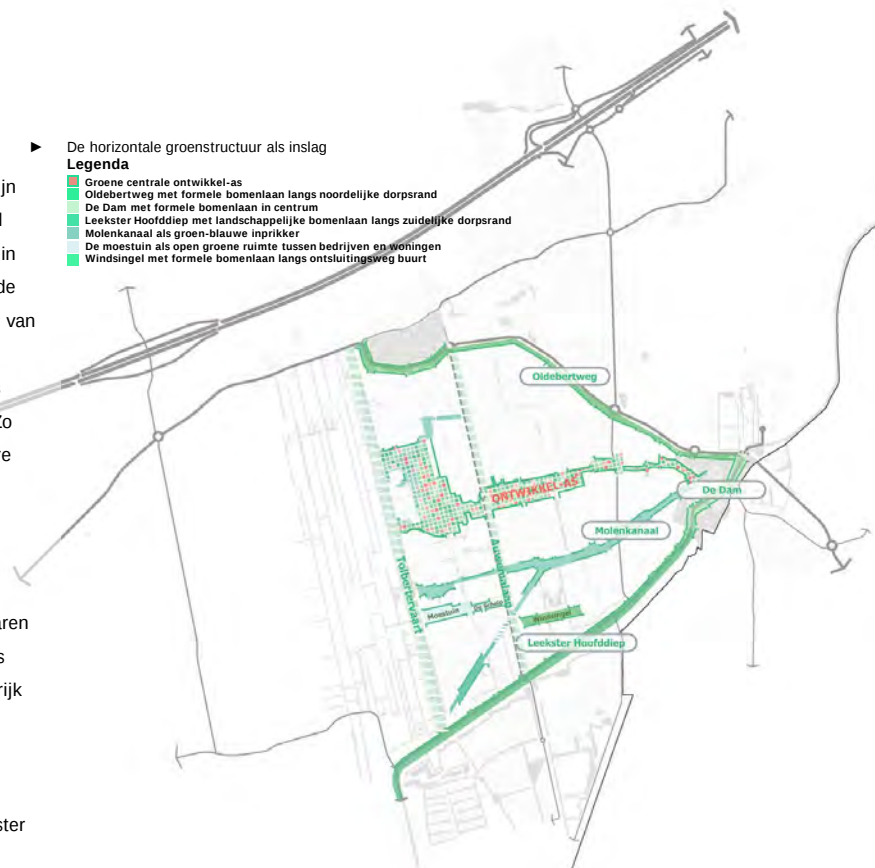
In de structuur van Leek is in oost west richting een aantal structuren te zien. Van noord naar zuid zijn dit de lijn van Leek Centrum via de Oldebertweg naar Tolbert. De belangrijkste bestaat uit een aantal groene ruimten gelegen van centrum Leek tot Tolbertervaart, beginnend bij het Vredewoldplantsoen in het centrum. De zone is te herkennen omdat deze in inrichting en gebruik verschilt met de omliggende woonbuurten. De zone wordt onderbroken door de Auwemalaan. Ten westen daarvan is geen sprake van een duidelijke groene as, maar wel een groen dooraderd gebied. Zo loopt er een plantsoenstructuur tussen de zorgcomplexen van de Zijlen tot aan de Tolbertervaart. In de toekomst biedt deze zone als geheel een mogelijkheid voor een sterkere identiteit door deze op enkele plekken te transformeren. Zo kan door herstructurering van bestaand vastgoed en aangrenzende buurtranden een nieuwe openbare ruimte ontstaan die als niet doorbroken geheel als centrale-as het buitengebied verbindt met de binnendorpse woonbuurten en het centrum van Leek.

Door met name langs en op deze centrale as te verdichten, ontstaat er dicht bij de vergrijzende woonbuurten meer ruimte voor doorstroming en ontstaat er ruimte voor nieuwe instroom. Door de jaren heen is deze zone steeds meer onderdeel geworden van het dorpse weefsel doordat er meer volumes (met maatschappelijke functies) in zijn opgenomen. Deze ontwikkel-zone vormt daarmee een belangrijk aanknopingspunt waarmee omliggende buurten beter verbonden zullen zijn met het buitengebied en voorzieningen en groen binnen handbereik liggen.

Tot slot zijn in het zuidelijk deel van Leek de lijnen van het Molenkanaal en verder zuidelijk het Leekster Hoofddiep te herkennen als structurerend element en grens van de bestaande buurten.

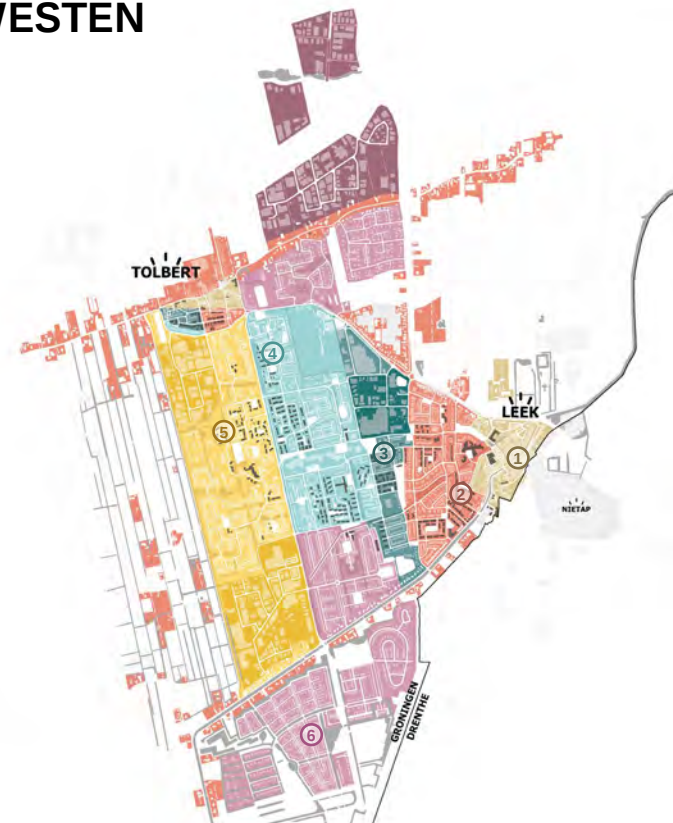
- De horizontale groenstructuur als inslag  
**Legenda**

- Groene centrale ontwikkel-as
- Oldebertweg met formele bomenlaan langs noordelijke dorpsrand
- De Dam met formele bomenlaan in centrum
- Leekster Hoofddiep met landschappelijke bomenlaan langs zuidelijke dorpsrand
- Molenkanaal als groen-blauwe inrikker
- De moestuin als open groene ruimte tussen bedrijven en woningen
- Windsingel met formele bomenlaan langs ontsluitingsweg buurt



## 2.4 HISTORISCHE ONTWIKKELING NAAR HET WESTEN

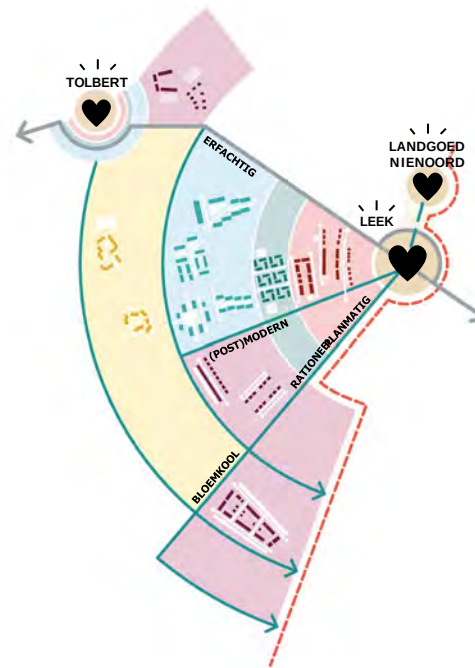
Vanuit het centrum van Leek naar buiten is Leek-Tolbert door de jaren heen overwegend naar het westen gegroeid. De groei is aan de hand van 'schijven' thematisch ingedeeld naar eigenschappen die kenmerkend zijn voor de ontstaansperiode. Op deze manier ontstaan een zes tal gebiedstypen. Deze indeling helpt bij het verkennen en herkennen van gebiedspecifieke opgaven om zo gerichte voorstellen te kunnen doen voor kwaliteitsverbetering.



▲ gebiedstypen met daarin donkere kleur de woningen in corporatiebezit

## 2.4.1 “SCHIJVEN” ONDERSCHIEDEND MAKEN

De her en der nog aanwezige groenstructuur van de noord zuid lopende houtsingels bepaalde iedere keer de maat van de nieuwe uitbreiding naar het westen. Op de grens tussen deze ontwikkelingen is vaak ruimtelijk de ligging van de voormalige houtsingel dan ook nog zichtbaar. Tussen de Oldebertweg en het Leekster Hoofddiep is de groei in opeenvolgende schijven te herkennen. Elke schijf verschilt in opbouw en bebouwingstypologie. Niet alleen woonbuurten, maar ook de bedrijfslocaties maakten lange tijd deel uit van deze ontwikkelwijze. In Tolbert is deze structuur minder helder want niet in elke periode is daar substantieel bijgebouwd. Meer oog voor landschappelijke en culturele waarden in elke ontwikkeling is daarin een deel van de oplossing om Leek als kern ruimtelijk te versterken. Zo worden en blijven de schijven duidelijker herkenbaar en het ruimtelijk beeld gevarieerder.



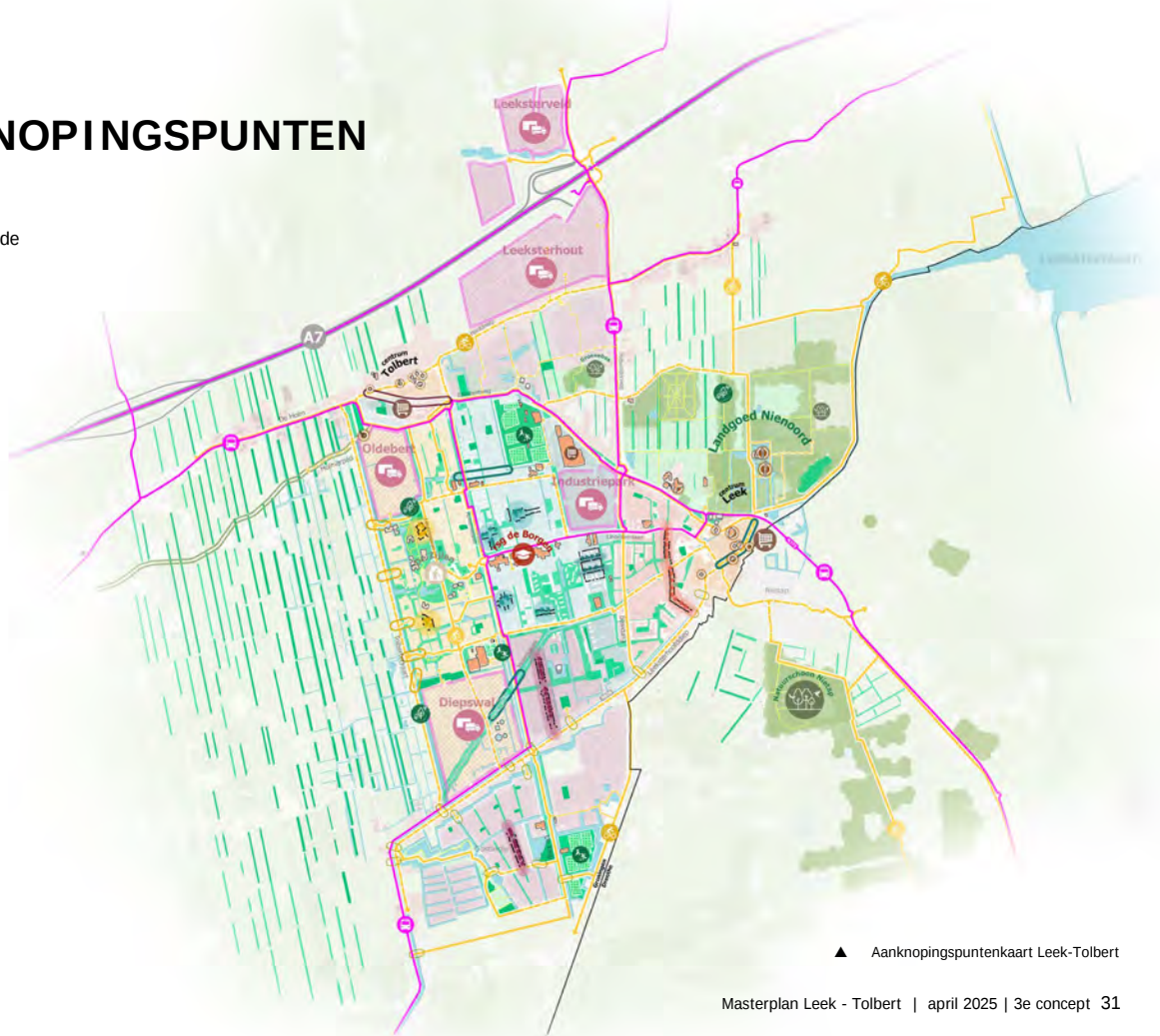
▲ Leek-Tolbert volgens groei schijven

## 2.5 RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN

De herkenbare ontstaansgeschiedenis volgens het principe van de schijven en de daarmee herkenbare ontstane groenstructuur binnen de verschillende buurten vormen samen met de houtsingels ten westen van de Tolbertervaart en Landgoed Nienoord ten oosten centrum Leek-Tolbert. Daarnaast is een langzaamverkeerstructuur te herkennen die op bepaalde plekken versterkt kan worden door deze herkenbaarder en zichtbaarder te maken. In latere uitwerking van projecten zijn dit mogelijk belangrijke karakteristieke ruimtelijke aanknopingspunten om de identiteit van Leek-Tolbert te versterken.

### Legenda

- Vooroorlogse kern
- Dorpslinten & 1<sup>ste</sup> planmatige dorpsuitbreidingen (begin naoorlogs)
- Rationele dorpsuitbreidingen (vanaf jaren 70)
- Erfachtige rationele dorpsuitbreidingen (vanaf jaren 80)
- Bloemkoolwijken (vanaf jaren 90)
- Postmoderne dorpsuitbreiding (vanaf eind jaren 90) aan de randen van de Oldebertweg en Tolbertervaart en rond het Molenkanaal, en ten zuiden van het Leekster Hoofddiep)
- Bedrijfslocatie
- Maatschappelijke voorziening
- De Zijlen
- Corporatie bezit
- Herkenbare bebouwing
- Hoofd groen-blauw structuur
- Bos
- Houtsingel
- Sportvereniging
- Langzaamverkeersverbinding – fietspad
- Langzaamverkeersverbinding – Fietsverbinding (kans om te versterken)
- Buslijn
- Snelweg – A7
- Verdwenen tramverbinding
- Verdwenen waterstructuur
- Verdwenen lint holmerpad
- Brug



▲ Aanknopingspuntenkaart Leek-Tolbert

# 3 ONTWIKKELVISIE

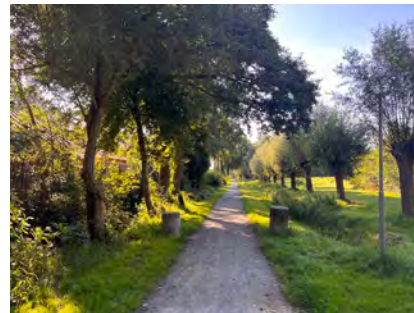
## 3.1 DE VISIE

De in het vorige hoofdstuk omschreven aanknopingspunten ingegeven door de groei met duidelijk herkenbare schijven, maar bovenal de groenstructuur met de kenmerkende “inslag” en deels nog herkenbare houtwallen vormen samen met de in hoofdstuk 1 genoemde opgaven de input voor het Masterplan. In dit hoofdstuk beschrijven we de visie voor de kern Leek Tolbert, en ontleden die vervolgens aan de hand van de schijven die verbonden worden door de groene centrale ontwikkel-as in oost-west richting “de inslag”. Hierbij gaan we ook in op de verschillende deelplannen en opgaven die in elke schijf aanwezig zijn.

▼ Groene inrikker langs De Zijlen vanuit de Tolbertervaart



▼ Restant van houtsingel aan de Leuringslaan



▲ Restant van houtsingel in woonbuurt



▲ Restant van houtsingel in woonbuurt

### 3.1.1 VISIEKAART

De visiekaart schetst een compleet beeld van de belangrijkste ontwikkelingen in de kern Leek Tolbert. Op sommige plekken globaler zoals de positie van een wenselijke rondweg en op andere plekken concreter zoals verdichting in de kern geven invulling gegeven aan de ambities van Leek-Tolbert.

Voortbouwend op de aanknopingspuntenkaart in paragraaf 2.5 is de groenstructuur in zowel binnen de kern als daarbuiten een belangrijk structurerend middel en toont de kaart het belang dat de gemeente hecht aan de bestaande kwaliteiten zoals Landgoed Nienoord. In het vervolg van dit document wordt dieper ingegaan op de verschillende elementen op deze kaart en hun bijdrage aan de versterking van Leek-Tolbert als regiokern.

#### Legenda

- Verdichtingspotentie op groene centrale ontwikkel-as
- Potentiële transformatielocatie
- Revitalisering bestaande bedrijfslocaties
- Uitbreiding Leeksterveld
- Nieuwe binnendorpse campus op Rodenburg
- Groene centrale ontwikkel-as
- Zoekgebied parallelweg A7
- Zoekgebied rondweg
- Zoekgebied Lelylijn, 380 KV-Lijn en station
- Zoekgebied woningbouw WVG-gebied
- Potentiële transformatie tunnelbak N372
- Aaneengesloten fietsnetwerk
- Buslijn
- Rijksweg A7
- Bestaande planvorming
- Kansen waterberging/ watercompensatie



▲ Visiekaart Leek-Tolbert

## 3.2 VERDICHTING LANGS INSLAG LINDENSTEINLAAN

### Inslag 1. de groene centrale ontwikkel-as langs de Lindensteinlaan

Vanuit Landgoed Nienoord richting het buitengebied ten westen van de Tolbertervaart is een groene centrale ontwikkel-as in oost-westelijke richting te herkennen. Deze as vormt een belangrijke structuurdrager binnen Leek-Tolbert en biedt de kans om diverse ontwikkellocaties op natuurlijke wijze met elkaar te verbinden. Op deze ontwikkellocaties ontstaat ruimte voor verdichting en het toevoegen van gestapelde woningbouw, zoals aangegeven in het geel op de bijgevoegde afbeelding. Een opvallend obstakel in het hart van deze groene centrale ontwikkel-as wordt gevormd door rsg de Borgen en de daarbij horende omheinde parkeervelden. Deze zorgen momenteel voor een afgesloten en weinig toegankelijke zone. Bij toekomstige ontwikkelingen liggen er dan ook duidelijke kansen om dit gebied te openen en te combineren met een groene, openbare ruimte. Dit zou niet alleen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, maar ook de omliggende buurten beter met elkaar verbinden.

Tegelijkertijd ontstaat er ruimte om de noord-zuid gerichte groenstructuren – de zogeheten 'schering' – te versterken. Ook op andere plekken in het gebied ontstaan kansen. Zo biedt de locatie van Industriepark Zuid mogelijkheden om woningen toe te voegen aan een nieuw plantsoen, passend bij het karakter van dit deel van het dorp waar woningen liggen aan groene lanen en plantsoenen. In samenhang met de herontwikkeling van de voormalige Jumbo-locatie, lopende initiatieven aan de Van Panhuyslaan en de uitvoering van projecten op het terrein van De Zijlen, ontstaat op deze manier een robuuste groene oost-west zone die een logische verbinding tussen het centrum en de toekomstige uitbreiding in het WVG-gebied mogelijk maakt. Binnen deze ontwikkelzone is niet alleen ruimte voor nieuwe bebouwing op transformeerbare locaties, maar ook voor het verbeteren van de groenstructuur, het vergroten van klimaatadaptieve kwaliteiten en het toevoegen van bijvoorbeeld extra bomen. Bovendien wordt de aanleg en versterking van langzaam-verkeersverbindingen in zowel oost-west als noord-zuid richting ruimtelijk mogelijk gemaakt. Een bijzondere aandachtspunt daarbij vormt de oversteek over de Van Auwemalaan, die op dit moment een uitdaging vormt in het geheel.



▲ Ontwikkelingen langs inslag Lindensteinlaan

## 3.2 VERDICHTING LANGS INSLAG OLDEBERTWEG / MOLENKANAAL

### Ontwikkelingen langs Oldebertweg en Molenkanaal

Naast de groene centrale ontwikkel-as zijn er nog twee inslag-assen te herkennen:

2. Oldebertweg en 3 Molenkanaal.

#### Inslag 2. Olderbertweg

Aan de Oldebertweg grenzen verschillende ontwikkellocaties: de realisatie van de sport- en onderwijscampus Rodenburg, de transformatie van het voormalige gemeentehuis en ULO locatie naar woningbouw én een mogelijkheid tot het verdichten achter de Oude Zuiderweg. Samen verstreken zij de noordrand van de bestaande kern Leek-Tolbert tussen het centrum Leek en het centrum van Tolbert.

#### Inslag 3. Molenkanaal

Aan het uiteinde van het molenkanaal doet de mogelijkheid zich voor om de locatie van de Topsportal (bij een mogelijke verplaatsing naar campus Rodenburg) te transformeren naar woningbouw. Deze ontwikkeling kan er voor zorgen dat in het zuidelijk deel van Leek een structuurversterking plaats vindt tussen de Leuringslaan, de Auwemalaan en de omringende buurt. Daarnaast kan deze transformatie een bijdrage leveren in een robuustere langzaamverkeersverbinding naar de ontwikkelkansen in het WVG-gebied ten westen van Tolbertervaart.



▲ Ontwikkelingen langs inslag 2. Oldebertweg en 3. Molenkanaal

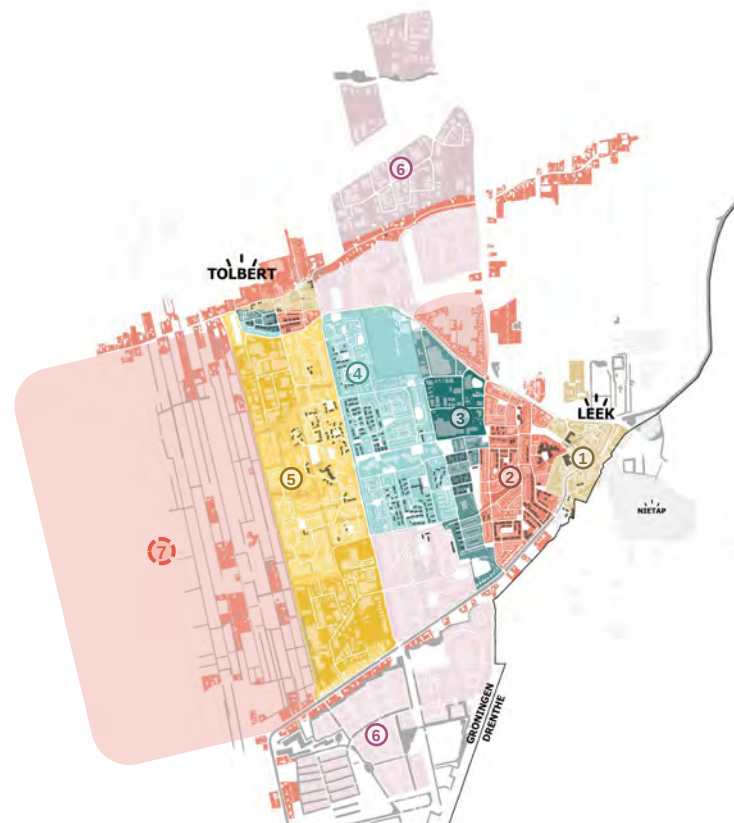
### 3.3 VERBETERINGEN PER GEBIEDSTYPE

Eén van de 8 bouwstenen die in alle kernen benoemd is, is het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad. Uit fase 1 van het Masterplan Regiocentra Groningen blijkt dat er in Leek-Tolbert relatief minder kwetsbare woningen voorkomen dan in sommige andere regiocentra. Toch zijn er wel degelijk verbeterpunten te benoemen in de bestaande voorraad. Er is een duidelijk onderscheid te herkennen in de fases waarin Leek/Tolbert is ontstaan. Deze indeling in schijven gebruiken we om de grootste uitdagingen (en kansen) te clusteren:

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| 'Vooroorlogse' kern (<1945)                                | ① |
| Dorpslinten & 1e planmatige dorpsuitbreidingen (1945-1960) | ② |
| Rationele dorpsuitbreidingen (1960-1970)                   | ③ |
| Erfachtige rationele dorpsuitbreidingen (1970-1980)        | ④ |
| Bloemkoolwijken (1980-1990)                                | ⑤ |
| Postmodernistische dorpsuitbreiding (1990-2025)            | ⑥ |
| Uitbreidingen (2025 en verder)                             | ⑦ |

In de kaart hiernaast is deze indeling schematisch weergegeven.

De vernieuwing van de woonbuurten hangt nadrukkelijk samen met de veranderingen in de groene centrale ontwikkel-as (inslag). Daarom beschrijven we op de volgende pagina's per jaarling de ontwikkelingen.



▲ gebiedstypen met daarin donkere kleur de woningen in corporatiebezit

### 3.3.1 DORPSLINTEN & 1E PLANMATIGE DORPSUITBREIDINGEN

#### Voor 1960

De kwaliteit van de bestaande voorraad in de eerste planmatige uitbreidingen is vanuit energieperspectief slecht, het zijn de oudste woningen in Leek-Tolbert. De landschappelijke onderlegger is niet meer zichtbaar in fysieke restanten van de houtsingelstructuur. De eerste planmatige uitbreidingen worden gekenmerkt door brede groene straten, bijvoorbeeld van Panhuyslaan met daarlangs relatief veel aaneengesloten grondgebonden corporatiebezit.

Het valt te onderzoeken of er in de nabijheid van het centrum kansen liggen om appartementen toe te voegen. Zeker als Wold en Waard nadenkt over vervangende nieuwbouw. In deze zone zijn diverse kleine plannen in ontwikkeling waaronder Klein Nienoord (voormalig gemeentehuis en voormalige ULO locatie) en de ontwikkeling aan de Van Panhuyslaan.

#### Centrum Leek

Met name in het centrum Leek zijn er kansen voor verdichting; het toevoegen van woningen. Dit zal gepaard moeten gaan met het revitaliseren van het centrum, dat met problemen kampt op het gebied van leegstand en ruimtelijke kwaliteit. Bovendien worden er kleinschalige ontwikkelingen belemmerd door huidige randvoorwaarden (zie par 5.1).

Er is ruimte voor een toevoeging van ca. 100-150 woningen



▲ Bestaande situatie met in grijs corporatiebezit

▲ Mogelijke nieuwe situatie

## 3.3.2 RATIONELE DORPSUITBREIDINGEN - 1960-1970

### 1960 – 1970

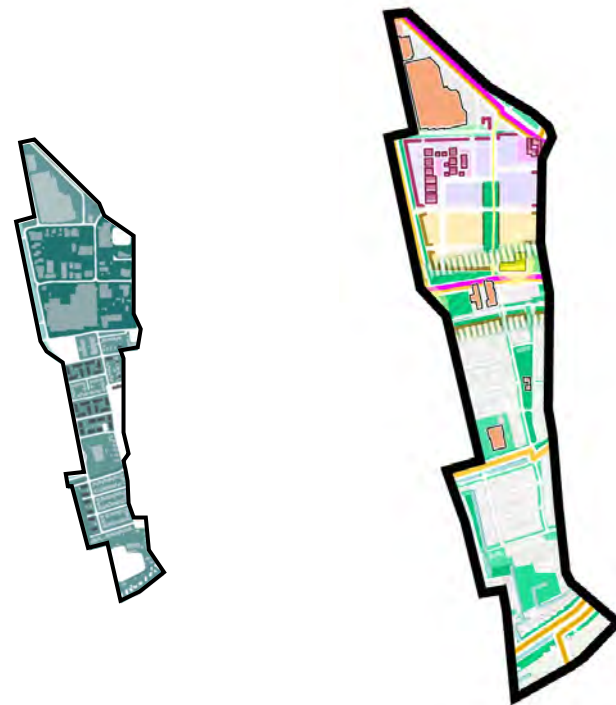
De hierop volgende uitbreiding van Leek-Tolbert; de jaren 60-70 schil, kenmerkt zich door eveneens slechte energielabels. In deze buurten is echter meer corporatiehuur aanwezig. Wold en Waard heeft plannen om haar bezit in Leek te verduurzamen. De landschappelijke onderlegger is niet meer zichtbaar in de fysieke restanten van de houtsingelstructuur. Echter nog wel in het noord zuid lopende hoofdstratenpatroon, bijvoorbeeld de Carel Hyronymuslaan met groen in de vorm van plantsoenen of losstaande gebouwen met daaromheen groen. De maat van de verkavelingsstructuren wordt op de meeste plekken bepaald door de richting van de ondergrond. Met name in dit gebied ligt het corporatiebezit tegen de groene centrale ontwikkel-as. Dit biedt bij herstructurering kansen voor kleine verdichting.

#### Industriepark Noord

Dit gebied wordt getransformeerd naar een gemengd gebied met daarin gebied met wonen, maatschappelijke functies, detailhandel en lichte bedrijvigheid.

#### Industriepark zuid

Dit gebied transformeert naar een woongebied, invulling kan deels met gestapelde bouw en de groenstructuur sluit aan op de voor dit gebied kenmerkende (te versterken) lanen en plantsoenen. Er is ruimte voor een toevoeging van ca. 350 woningen.



▲ Bestaande situatie met in grijs corporatiebezit

▲ Mogelijke nieuwe situatie

### 3.3.3 ERFACHTIGE RATIONELE DORPSUITBREIDINGEN

#### 1970-1980

In dit deel van Leek-Tolbert is sprake van eenzijdig woningaanbod. Veel rij- en hoekwoningen die eenzelfde kwaliteit kennen. De buurten kennen wel een robuuste groenstructuur die nog meer benadrukt kan worden. Deze buurten hebben goede kansen om een ander, nieuw woningtype aan te bieden. In dit deel is de onderlegger van de houtsingelstructuren nog duidelijk herkenbaar. Het behouden en versterken hiervan is een kans om deze gebieden te verbeteren met het oog op opgaven als klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

#### Campus Rodenburg

Op de sportvelden in Rodenburg wordt een nieuwe Campus gerealiseerd. Hierin zijn in ieder geval de schoolcomplexen van rsg de Borgen en bijbehorende sportvoorzieningen. Bij de inrichting van deze twee ontwikkelingen worden bestaande groenstructuren als uitgangspunt genomen.

#### Rsg de Borgen en Jumbo locatie

Op de locaties van zowel rsg de Borgen als op de voormalige Jumbo-locatie komt ruimte voor woningbouw met daarin een aanzienlijk aandeel appartementen in een groene omgeving. Deze opzet maakt een robuustere groenstructuur en het versterken van noord-zuidverbindingen mogelijk waardoor de houstingelstructuur weer meer zichtbaar wordt gemaakt. Er is ruimte voor een toevoeging van ca. 300 woningen



▲ Bestaande situatie met in grijs corporatiebezit

▲ Mogelijke nieuwe situatie

## 3.3.4 BLOEMKOOLWIJKEN

### 1980 – 1990

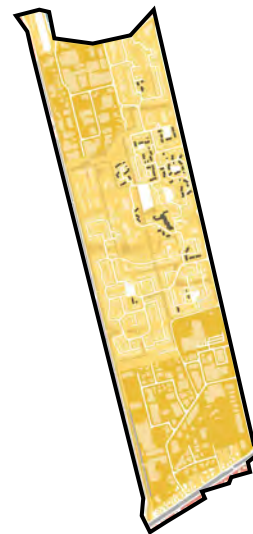
De gemiddelde bouwtechnische (en energetische) kwaliteit van woningen in deze bouwperiode ligt hoger dan die ervoor. Toch blijkt dat ook hier sommige woningen wel degelijk een inhaalslag te maken hebben. Echter ligt hier op de schaal van de gehele kern niet de hoogste prioriteit. Er is veelal particulier bezit, en het zijn grotere woningen die een behoorlijke waarde vertegenwoordigen. De verwachting is dat het merendeel van de bewoners van deze woningen ook in staat zijn om deze investeringen te dragen. Daarnaast zijn de buurten relatief ruim en groen opgezet. Koppeling met andere ambities uit het masterplan zoals vergroening van de ruimte en herontwikkeling van bedrijfslocaties maakt dat deze gebieden een sprong in aantrekkelijkheid maken. Dit gecombineerd met particuliere investeringen in de woningen maakt dit een toekomstbestendig deel van de woningvoorraad van Leek-Tolbert.

### Diepswal en Oldebert

Door de bedrijfslocaties Diepswal en Oldebert te verlichten op het gebied van de maximaal toegestane milieucategorie, kan de woonkwaliteit toe nemen in de omliggende buurten. Daarnaast liggen er kansen om de bedrijfslocaties te vergroenen en daarmee beter in te bedden in de bloemkoolstructuur.

### Topsporthallocatie

Een mogelijke verplaatsing van de topsporthal naar de campus op Rodenburg biedt ruimte voor woningbouw. Er is ruimte voor een toevoeging van ca. 140 woningen.



▲ Bestaande situatie met in grijs corporatiebezit

▲ Mogelijke nieuwe situatie

### 3.3.5 POSTMODERNISTISCHE DORPSUITBREIDING

#### 1990 – 2025

Na 1990 is Leek gaan uitbreiden richting het zuiden van het Molenkanaal en ten zuiden van het Leekster Hoofddiep, onder de naam van de buurt Oostindië. Een buurt met een strakke orthogonale ruimtelijke opzet die eer doet aan de noord-zuid structuur van de houtsingels. Het bezit is relatief nieuw en valt veelal in de sector koop. De laatste ontwikkelingen ten zuiden van Oostindië zijn momenteel in aanbouw.

Richting de toekomst betekent dit veelal dat de woningen in dit gebied al de benodigde bouwkundige kwaliteit hebben. Voor de oudere categorie woningen, bij benadering 1990-2005, is het noodzakelijk om in de isolatie van woningen nog stappen te zetten. Voor de nieuwste categorie (2005 tot heden) zal dit in veel gevallen niet nodig zijn in bouwtechnisch opzicht; woningen zijn voldoende geïsoleerd, maar zal er wel een duurzamere energiebron gevonden moeten worden dan gas.



▲ Bestaande situatie met in grijs corporatiebezit

▲ Mogelijke nieuwe situatie

## 3.3.6 UITBREIDINGEN

### 2025 en later

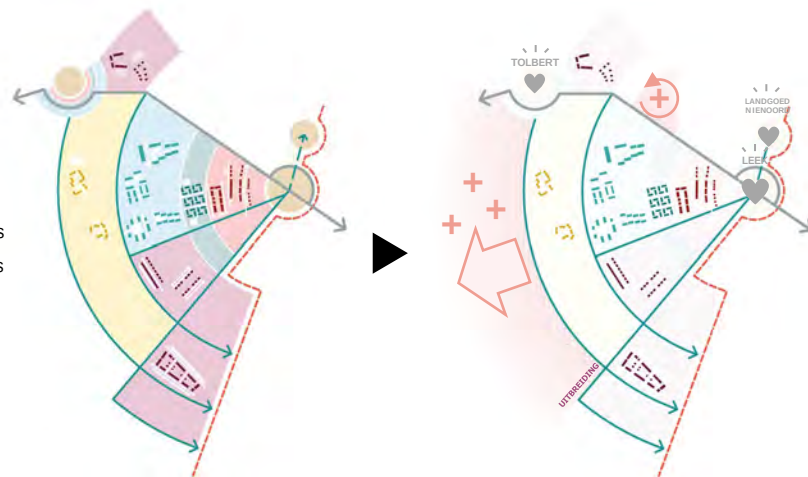
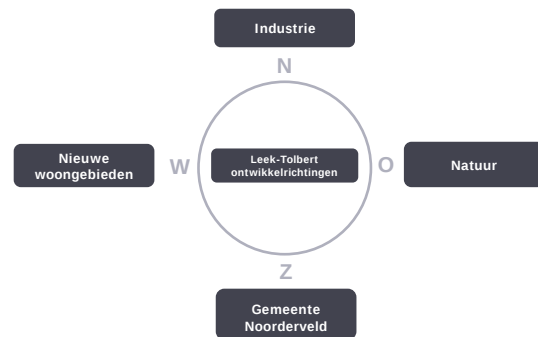
Vanuit de huidige opbouw van Leek-Tolbert en haar omgeving zijn eventuele uitbreidingen in sommige richtingen niet voor de hand liggend:

- In het zuiden wordt de kern begrensd door de gemeente Noordenveld, daar heeft de gemeente Westerkwartier geen uitbreidingsmogelijkheden.
- In het oosten geven sterke natuurwaarden alleen ruimte voor kleinschalige ontwikkelingen.

Naar het westen en naar het noorden

- In het noorden en westen ligt het meest voor de hand om voor nieuwe gebieden aansluiting te zoeken bij naastgelegen functies. In het noorden is dat bedrijvigheid in de A7 zone en naar het westen is dat woningbouw omdat de schaal hiervan beter in te passen is in het landschap dan van nieuwe bedrijfslocaties.

De wijze waarop en met welke verdichting woningbouw richting het westen kan worden vormgegeven is zowel bij de gemeente als bij de provincie onderdeel van discussie. Deze plannen bevinden zich op basis van de huidige Omgevingsverordening provincie Groningen in het buitengebied. We zijn ons er bewust van dat dergelijke ontwikkelingen worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Deze zijn, op basis van artikel 3.13 van de verordening, enkel mogelijk op locaties die aansluiten op stedelijk gebied en waarvoor geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen. Bij verdere concrete uitwerkingen komen we, gezamenlijk met de provincie Groningen, tot specifieke onderbouwing van de opgave en noodzaak.



▲ Ruimtelijke structuur Leek-Tolbert volgens schijven

▲ Leek-Tolbert met uitbreidingsrichting nieuwe woongebieden

4

## VERSTERKING BREDE WELVAART

## 4.1 SCHUIFPUZZEL

In het Masterplan Regiocentra fase I werd duidelijk dat er binnen Leek/Tolbert gebouwen en functies op plekken in de kern liggen die niet wenselijk zijn. Daar moet nog vaak ruimte gemaakt worden om deze vervolgens te kunnen benutten voor andere doelen zoals bijvoorbeeld woningbouw. Dit is geen doel op zich maar een voorwaarde om binnen-dorps te kunnen verbeteren en de in het vorige hoofdstuk omschreven visie te realiseren. Door deze ruimtelijke verschuivingen ontstaat letterlijk ruimte voor verbetering. Daardoor kan invulling gegeven aan de brede welvaartsdoelen zoals omschreven in het Masterplan Regiocentra. Om deze ruimte te creëren worden functies die beter tot hun recht komen op andere plekken als eerste verplaatst. In een aantal gevallen gaat dit ook in de vorm van uitbreiding bijvoorbeeld voor bedrijven.



## 4.1.1 RUIMTE MAKEN - BEDRIJVGIGHEID

### Verplaatsen en verlichten bedrijvigheid

De vraag naar nieuwe werklocaties komt deels voort uit de gunstige ligging van Leek aan de A7, maar ook door de mogelijke komst van de Lelylijn. Voor de verbetering van de kern van Leek Tolbert is echter ook verplaatsing van én verlichting van bestaande bedrijfslocaties nodig. Dit biedt ruimte voor vergroening met aandacht voor de bestaande houtsingelstructuur bij Leeksterveld en minder overlast voor de omgeving waardoor het wonen in kwaliteit wint. Het vrijspelen van Industriepark Zuid speelt een grote rol in de versterking van de kern van Leek. De ruimtelijke strategie ten opzichte van de bedrijvigheid is te herleiden uit de visie: "Ruimte voor ondernemen". Deze visie is eind 2024 door de raad vastgesteld en vormt daarmee een uitgangspunt voor dit Masterplan, het Masterplan brengt op dit beleidsterrein geen wijzigingen in de recent vastgestelde visie.

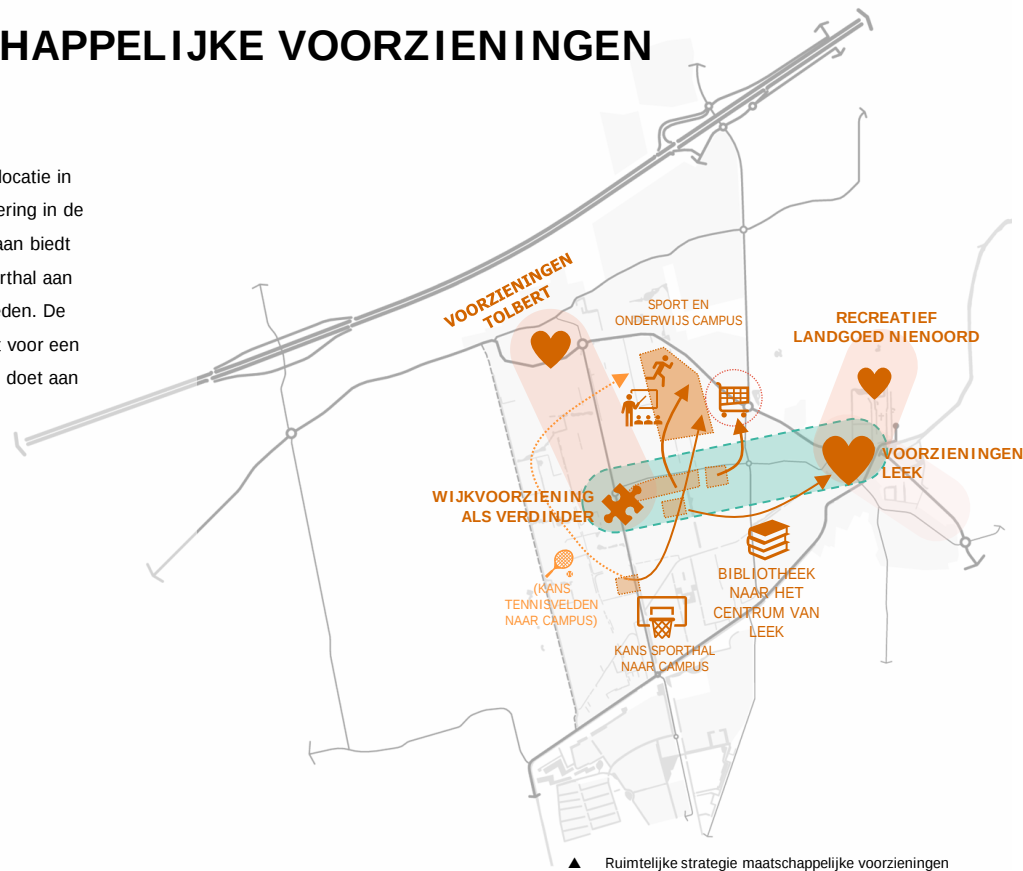


▲ Ruimtelijke strategie bedrijvigheid

## 4.1.2 RUIMTE MAKEN – MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

### Verplaatsen rsg de Borgen & bibliotheek

Enerzijds biedt de verplaatsing van rsg de Borgen naar de campus op de Rodenburglocatie in combinatie met de voorgenomen verplaatsing van de bibliotheek ruimte voor verbetering in de centrale-as. De transformatie van de voormalige Jumbo locatie aan de Waezenburglaan biedt kansen voor herontwikkeling in deze zone. Later zou een verplaatsing van de topsporthal aan de rand van de bedrijfslocatie Diepswal, naar de campus opnieuw ruimte kunnen bieden. De clustering van de regionaal georiënteerde sportvoorzieningen en rsg de Borgen zorgt voor een toekomstbestendige clustering van voorzieningen op een bereikbare locatie die recht doet aan het regionale belang van de voorzieningen.



▲ Ruimtelijke strategie maatschappelijke voorzieningen

## 4.1.3 RUIMTE BENUTTEN - WONINGBOUW

### Doorstroom stimuleren binnen de bestaande buurten

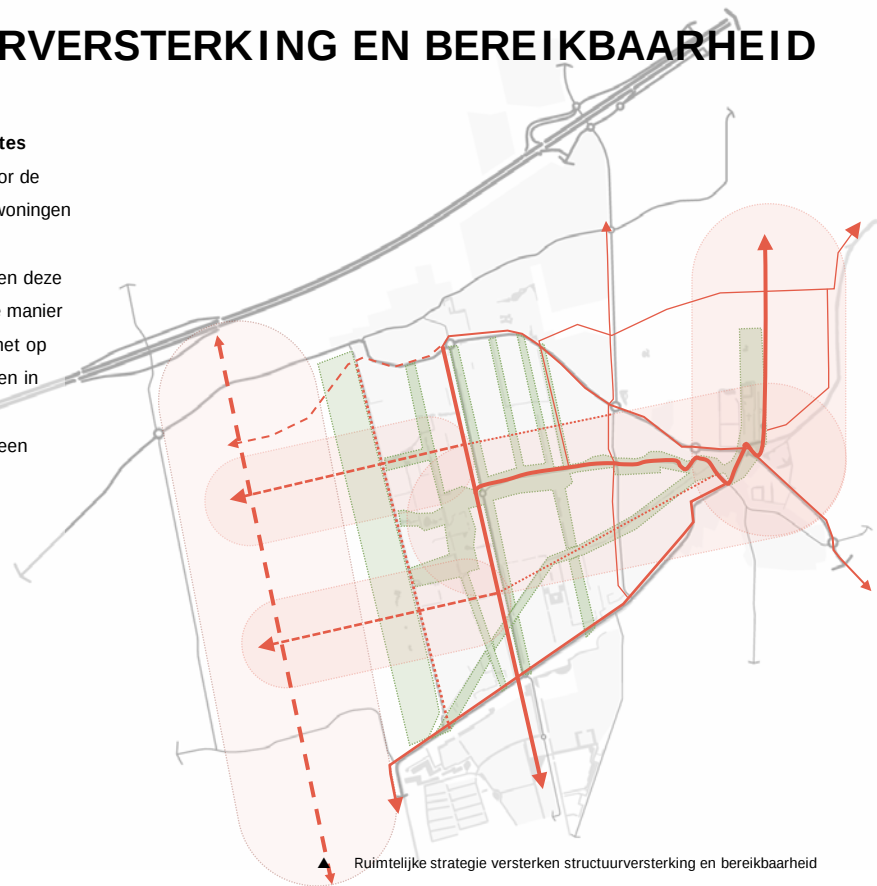
De ruimte die ontstaat in de centrale-as wordt benut door te bouwen voor doelgroepen die nu te weinig worden bediend. Voor starters en senioren biedt het bouwen van geclusterd gedifferentieerd woningaanbod kansen. Binnen en aan deze centrale-as liggen rsg de Borgen en het Industriepark Zuid waar binnenstedelijk het meeste potentieel ligt ten opzichte van doorstroming en nieuwe doelgroepen. Daarnaast ontstaat er op deze manier meer draagvlak voor aanvullende wijkvoorzieningen in centraal Leek-Tolbert. Bovenal wordt er op deze manier ruimte gecreëerd in de bestaande woningvoorraad. De doelgroep voor de seniorenwoningen bevindt zich momenteel in gezinswoningen in de bestaande wijken. Bij verhuizing hieruit laten zij een courante gezinswoning achter. Daarnaast zorgt een compacte footprint van de nieuwbouw voor het vrijspelen van openbare ruimte en kan de centrale-as een nieuw groen karakter krijgen.



## 4.1.4 RUIMTE BENUTTEN – STRUCTUURVERSTERKING EN BEREIKBAARHEID

### Gezonde beweging stimuleren door sterke groenverbindingen aan langzaamverkeersroutes

De groene centrale ontwikkel-as biedt ruimte voor een ander type stedenbouwkundige opzet dan voor de rest van Leek. Een compactere woontypologie met een mix van appartementen en grondgebonden woningen laat ruimte om de groenstructuren te versterken. De noord-zuid lopende houtsingels kunnen worden versterkt, waarbij vaak al aanwezige waterlopen robuuster ingericht kunnen worden. Daardoor kunnen deze waterlopen een grote rol spelen in de ontwatering van de bestaande én nieuwe bebouwing. Op deze manier kan deze centrale zone juist een centrale verbindende ruimte worden in plaats van een barrière die het op enkele plaatsen nu is. Door het koppelen van groen aan aantrekkelijke langzaam-verkeersverbindingen in zowel noord- zuid als oost-west richting met de focus op missende schakels hierin en aansluiting op bestaande routes buiten de kern ontstaat een versterkt langzaam-verkeersnetwerk dat uitnodigt tot een duurzame gezonde mobiliteitskeuze. Dit draagt bij aan zowel de functionele mobiliteitsvraag als de recreatieve kwaliteit.



Ruimtelijke strategie versterken structuurversterking en bereikbaarheid

## 4.2 VERBETERING BREDE WELVAART

Door een brede focus op zowel woningbouw, centrumversterking, bereikbaarheid, bedrijfsverplaatsing en groen-blauwe structuren, wordt Leek-Tolbert klaargemaakt voor de toekomst waar inwoners graag wonen, werken en recreëren. De regio functie van Leek-Tolbert wordt hiermee versterkt. Aan de hand van de bouwstenen zoals in hoofdstuk 1 beschreven tonen we de meerwaarde van het masterplan en de bijbehorende ingrepen aan.



▲ Toekomstbeeld uit Masterplan Regio-centra Groningen



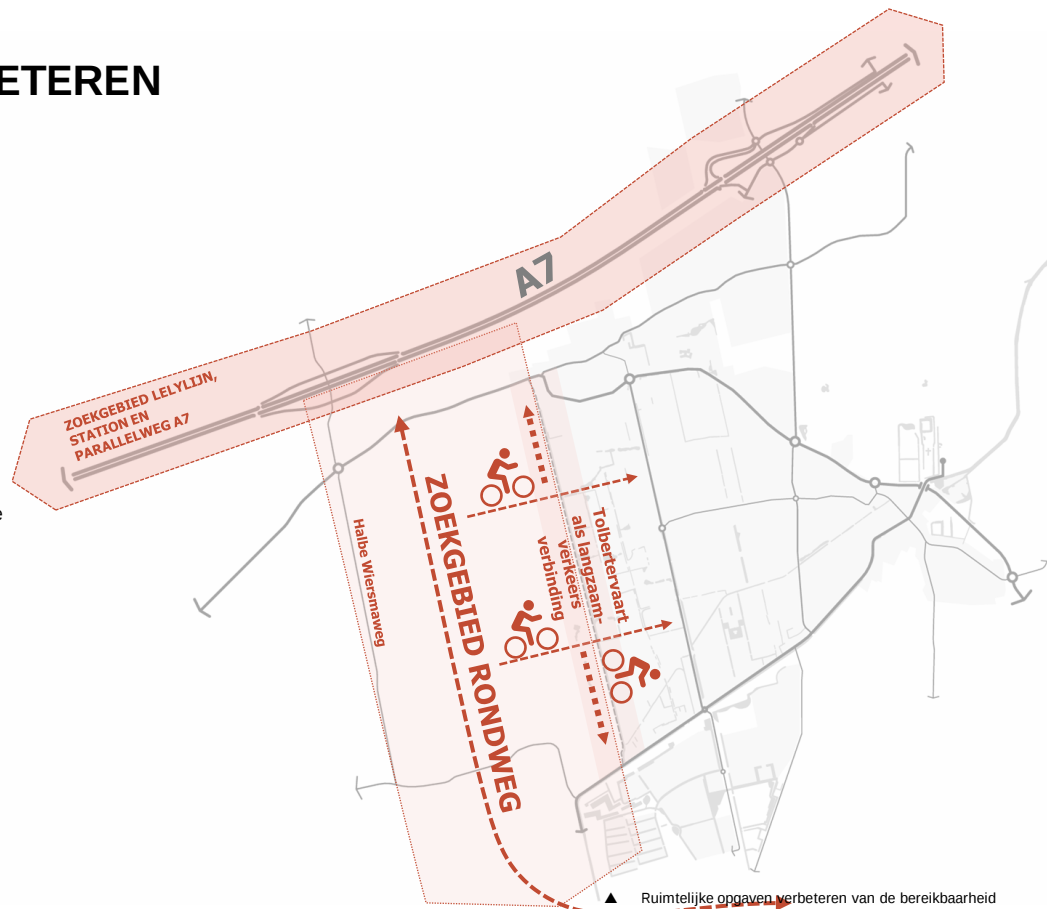
## 4.2.1 BEREIKBAARHEID VERBETEREN



Eén van de grootste doelen van het Masterplan is het verbeteren van de bereikbaarheid in en naar Leek-Tolbert. Hieronder staan de grootschalige ontwikkelingen die de bereikbaarheid van de kern (als onderdeel van de regio) op termijn zullen verbeteren:

- Een rondweg in combinatie met een parallelle verkeersstructuur langs de A7 is noodzakelijk. Niet alleen om toekomstige activiteiten te kunnen faciliteren, maar ook met de huidige invulling van de kern is de ontsluiting verre van ideaal en vraagt dit nu ook al om maatregelen. De exacte locatie kan nu nog niet worden weergegeven, dat hangt o.a. af van nader onderzoek naar praktische mogelijkheden voor de aanleg en de omvang van de uitleggebieden. Daarom wordt er in het ~Masterplan alleen een globaal zoekgebied aangegeven.
- Op termijn biedt de komst van de Lelylijn met een station in Leek-Tolbert kansen om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren.

Binnen de kernen ligt de focus op verbetering van langzaam-verkeersverbindingen en de bestaande ontsluiting van de A7 die worden behandeld bij de laatste paragraaf van dit hoofdstuk, verbinden met groen.



## 4.2.2 WINKELGEBIED VERNIEUWEN



Leek verzorgt voor een groot aantal omliggende kernen een belangrijke regionale functie. Dorpen als Nietap, Midwolde, Boerakker, Niebert en mindere mate Marum en Zevenhuizen zijn voor hun winkelbehoeftes aangewezen op Leek (zie ook bladzijde 13).

Er zijn kansen om het centrum van Leek beter te verbinden met het aantrekkelijke recreatiegebied Nienoord. Het versterken van de relatie van het landgoed Nienoord met het centrum zorgt ervoor dat het cultureel erfgoed een sterkere betekenis krijgt voor de kern Leek Tolbert. Tevens zijn er binnen het centrum kansen om de ruimte beter te benutten. Denk hierbij aan het toevoegen van meer wonen boven winkels. Ook zijn er gedachten over het verplaatsen van voorzieningen naar centrum, dit bestendigt de vitaliteit van het centrum op de lange termijn. De betere ontsluiting en de vergroening van het centrum zijn raakvlakken met andere Brede Welvaart doelen.

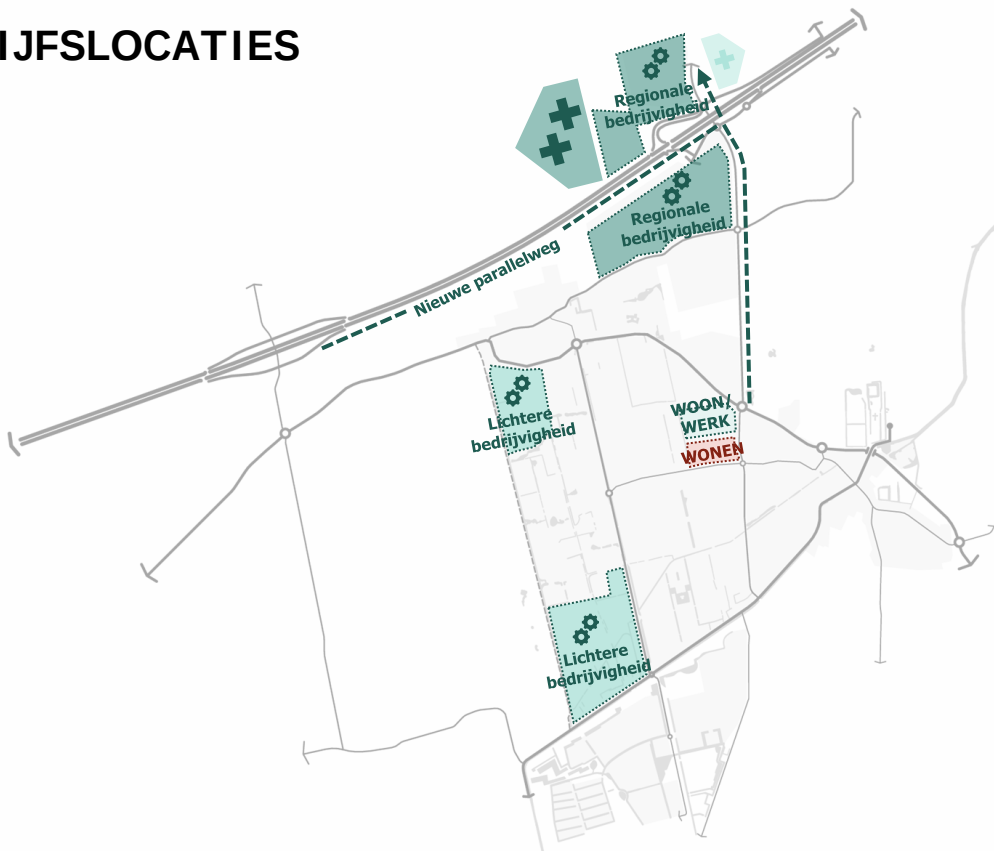


▲ Ruimtelijke opgaven revitaliseren van het winkelgebied

## 4.2.3 HERONTWIKKELING BEDRIJFSLOCATIES



De meest centrale bedrijfslocatie 'Industriepark Zuid' wordt aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie. Om de huidige capaciteit en een mogelijke groei in de toekomst te kunnen blijven waarborgen wordt een uitbreiding van het Leeksterveld mogelijk gemaakt in combinatie met een verbetering van de aansluiting op de A7. Bedrijven met een hoge milieucategorie zullen hier de ruimte vinden, waardoor een verlichting van de milieucategorie op de bedrijfslocaties Oldebert en Diepswal mogelijk is. Als gevolg hiervan ontstaat er meer ruimte voor kwalitatief wonen en groen in de bestaande kern. Deze ontwikkelingen sluiten aan bij de visie "Ruimte voor Ondernemen" die is vastgesteld door de gemeente Westerkwartier in 2025.



▲ Ruimtelijke opgaven herhuisvesten en herontwikkelen van bedrijfslocaties

## 4.2.4 MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



Leek beschikt met rsg de Borgen over een grote middelbare school. Veel omliggende dorpen leunen sterk op Leek voor deze voorziening. Hetzelfde geldt voor het behoorlijk uitgebreide sportaanbod, met grote overdekte hallen en een divers aanbod aan activiteiten. Deze voorzieningen komen in de integrale opgave in het dorp in een ander daglicht te staan: zij komen niet te vervallen maar zullen verplaatst worden.

De verplaatsing van rsg de Borgen naar de Campus op Rodenburg creëert ruimte voor woningbouw en andere functies. Ook de mogelijke verplaatsing van de Topsportthal op termijn draagt hieraan bij. Daarnaast ontstaat er een goed bereikbaar cluster van sportvoorzieningen met een dorpsoverstijgende functie. Dit cluster komt centraal in het dorp te liggen, aan een belangrijke ontsluitingsweg. Om het centrum te versterken is een verplaatsing van de bibliotheek naar het centrum onderdeel van de visie.



## 4.2.5 WOONGEBIED VERNIEUWEN



In bijlage A en B staat een uitgebreide analyse van de kwaliteit van de huidige woongebieden. Deze analyse vormt een startpunt voor onze keuzes over het programma zoals hier beschreven. De binnen-dorpse locaties rsg de Borgen, Industripark, Rodenburg, Jumbo locatie worden aangewezen als potentiële nieuwe woningbouwlocaties. Het programma is daar meer gestapeld dan in Leek tot nu toe gewoon is. Door deze verdichting langs de centrale groene as een plek te geven biedt dit de kans voor doorstroming van senioren. Er komt namelijk geschikt programma in de nabijheid van hun eigen woonbuurt. Daardoor blijven de woonbuurten vrij van verdichting en blijven deze geschikt voor gezinnen met relatief grote woningen in ontspannen woonmilieus.

Ook door in het centrum te verdichten door toevoeging van appartementen wordt er aan bijgedragen dat de gezinswoningen in de buurten vrij komen voor een passende doelgroep. Hiernaast gaat de bijbehorende doorstroom (en dus ook instroom) gepaard met een ideaal moment voor investeringen in de bestaande woningvoorraad, wat de kwaliteit van de woningen en buurten als geheel ten goede komt. Naast binnendorpse transformaties is de toekomstige woonvraag dermate hoog dat er ook buitendorps gekeken zal moeten worden naar mogelijkheden om te wonen. Het gebied dat hiervoor verkend wordt ligt ten westen van de huidige kern.



## 4.2.6 VERBINDEN MET GROEN



De groenstructuur van Leek-Tolbert is het primaire structurerende principe waarbinnen alle ingrepen geplaatst worden. Deze integrale aanpak zorgt ervoor dat de bouwstenen als onlosmakelijk geheel zorgen voor een kwaliteitsimpuls in Leek-Tolbert. Daarnaast vormen de groenstructuren dé mogelijkheid langzaamverkeersverbindingen te versterken. Zo kan ná de verplaatsing van de rsg de Borgen en een vergroening van de zuidelijke rand van de bedrijfslocatie Oldebert een groene as ontstaan die door buurt Sintmaheerdt loopt. Hierdoor kan een sterkere langzaamverkeersverbinding ontstaan die het WVG-gebied kan verbinden met de campus. Ook kan ter hoogte van de Topsorthal een sterke langzaamverkeersverbinding ontstaan door ruimte vrij te spelen bij verplaatsing naar de campus op Rodenburg. Bij de inbreidingen moet ook ruimte zijn voor groene openbare verblijfsruimte. De nabijheid van groen is belangrijk voor welzijn en gezondheid. Om dit te kwantificeren worden door diverse gemeenten handvaten gebruikt zoals bijvoorbeeld de 3-30-300 regel die inzet op zichtbaarheid van bomen, boomkroonbedekking en afstand tot toegankelijk park. De uitvoering van het collegebesluit “een boom voor elke inwoner” en klimaatadaptieve inrichting zijn hier belangrijke aandachtspunten. Door de aandacht voor het verbinden van groenstructuren wordt ook een bijdrage geleverd aan het versterken van de natuurinclusiviteit van deze structuren.





5

THEMA VERDIEPING



## 5.1 EEN STERK CENTRUM

De belangrijkste uitdagingen voor het centrum van Leek zijn zowel programmatisch als ruimtelijk van aard. In dit masterplan is geen uitgebreide visie op het centrum opgenomen. We volstaan met een opsomming van een aantal ambities en ingrepen. De integraliteit en omvang van deze opgave maakt dat hiervoor separaat planvorming zal moeten plaatsvinden. Hierbij is samenwerking tussen de gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere stakeholders essentieel. Hiernaast is verdere samenwerking met buurgemeentes om de zone tussen Leek en Nietap te verbeteren nodig, dit kan op termijn een oplossing bieden voor ontstane parkeerproblematiek en kansen bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

### Vastgoedontwikkeling mogelijk maken

Verschillende initiatieven voor het realiseren van appartementen boven winkels komen moeilijk van de grond onder andere door geldende parkeernormen. Dit levert problemen op voor de haalbaarheid van deze initiatieven waardoor deze niet van de grond komen of stagneren. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, moeten alternatieve oplossingen worden verkend, zoals slim gebruik van beschikbare ruimte, het creëren van extra parkeerplaatsen en/of wellicht het aanpassen van parkeernormen

### Leegstand

De Tolberterstraat en de Bosweg kampen met (structurele) leegstand, wat de aantrekkelijkheid van het winkelgebied vermindert.

### Verouderde passages

De passages tussen de verschillende winkelgebieden zijn onaantrekkelijk en er ontbreken goede verbindingen tussen parkeerplaatsen en het centrum.

### Entree van het centrum

Onaantrekkelijke westelijke entree: De huidige entree is onaantrekkelijk door asfalt, geparkeerde auto's en krappe ruimte.

### Relatie Landgoed Nienoord

Beperkte verbinding met Landgoed Nienoord: Er is weinig verbinding tussen het centrum en Landgoed Nienoord, wat een gemiste kans is om toeristen naar het centrum te trekken.

### Samenwerking

Voor succesvolle uitvoering is samenwerking tussen de gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere stakeholders essentieel.

Het masterplan benadrukt de noodzaak van een integrale aanpak om de verschillende uitdagingen aan te pakken en centrum Leek aantrekkelijker te maken voor bewoners, ondernemers en bezoekers. 2025 en 2026 zal worden benut om een visie op te stellen voor het centrum.

## 5.1 EEN STERK CENTRUM

Een integrale visie voor het centrum is voor een volgende fase. Ondanks dat de visie voor het centrum nog moet worden gemaakt, zijn op voorhand al wel een aantal problemen te definiëren en voorzetten te maken voor eventuele oplossingen:

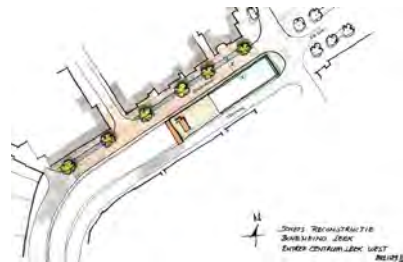
### Voorgestelde ingrepen

- Verkleinen kernwinkelgebied: Wonen op de begane grond toestaan in de Tolberterstraat en Bosweg om leegstand tegen te gaan. (Welke delen van welke straten dat zullen zijn is nog nader te bepalen.)
- Herinrichting De Schans: De Schans omleggen om een veiliger verblijfsgebied rond De Liekeblom te creëren.
- Verplaatsen bibliotheek: De bibliotheek naar het centrum verplaatsen om de levendigheid te vergroten en leegstand te verminderen.
- Herinrichten westelijke entree: De entree aantrekkelijker maken door het profiel te wijzigen, klinkers aan te leggen en parkeerplaatsen te verbeteren.
- Verbeteren passages: De passages aantrekkelijker maken en nieuwe looproutes creëren om de verbinding tussen parkeerplaatsen en winkelgebieden te verbeteren.

- Verbinding met Landgoed Nienoord versterken: Kansen onderzoeken om de verbinding tussen het landgoed en het centrum te versterken en toeristen aan te trekken. Hierbij kan het afwaarderen van de W.L. van Nassauweg na de realisatie van de rondweg perspectief bieden

### Uitdagingen bij de uitvoering

- Aanpassen parkeernormen: Om vastgoedontwikkeling mogelijk te maken, moeten alternatieve parkeeroplossingen worden verkend, zoals slim gebruik van ruimte of aanpassing van de normen.
- Financiering: De herinrichting van de Schans, de westelijke entree en de passages vereisen financiële middelen.



▲ Schets nieuwe inrichting westelijke centrumtree Leek centrum

## 5.2 EEN NIEUWE CAMPUS OP RODENBURG

De huidige huisvesting van rsg de Borgen is verouderd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Omdat de gemeente verantwoordelijk is voor onderwijshuisvesting, zijn wij hierover al geruime tijd in gesprek met het schoolbestuur. Eerst zijn de mogelijkheden van renovatie van de bestaande gebouwen verkend, daarna is nieuwbouw op de huidige locatie globaal onderzocht en het afgelopen jaar is gestudeerd op de mogelijkheden van een campus in het WVG-gebied. Alle drie de mogelijkheden zijn om verschillende redenen afgefallen. Daarom is gekeken naar een nieuwe locatie; sportpark Rodenburg.

Op het sportcomplex Rodenburg liggen de sportvelden van drie sportverenigingen, te weten voetbalvereniging TLC, korfbalvereniging KVVW'22 en base- en softball club Knights. Daarnaast maken tal van organisaties gebruik van de sporthal, die in particuliere handen is. Ook voor het sportpark geldt dat de voorzieningen inmiddels op leeftijd zijn en niet helemaal meer aansluiten op de actuele behoeften. De urgentie is weliswaar minder hoog dan bij de rsg de Borgen, maar ook hier zijn investeringen nodig om

het voorzieningenniveau in Leek op peil te houden.

Om te concluderen of rsg de Borgen kan worden ingepast zijn er twee achtereenvolgende haalbaarheidsonderzoeken verricht. Deze tonen aan dat de school kan worden ingepast. Er zijn 5 varianten onderzocht en de haalbaarheidsonderzoeken hebben geleid tot een voorkeursvariant. De besluitvorming over de voorkeursvariant vindt gelijktijdig met de besluitvorming over dit Masterplan plaats.

Een actueel sportpark en een nieuwe middelbare school zal de functie van Leek-Tolbert als regiocentrum gaan versterken.



## 5.3 RSG DE BORGEN EN JUMBO LOCATIE

Met het verplaatsen van rsg de Borgen naar Campus Rodenburg, ontstaat er ruimte voor nieuw invullingen. De meest voor de hand liggende alternatieve invulling is woningbouw. Het gebied leent zich er voor om te verdichten. Er zijn hier ongeveer 250 woningen voorzien op basis van kencijfers, verdere planvorming moet nog plaatsvinden. Het gebied kan hierbij een aanzienlijke bijdrage leveren aan de woningbouwopgave en verbetering van de leefomgeving door versterking van de groenstructuur en klimaatadaptieve inrichting van het gebied.



## 5.4 JUISTE PLEK INDUSTRIE EN BEDRIJVGIGHEID

Binnen Leek-Tolbert is de ambitie om te werken aan toekomstbestendige bedrijfslocaties. Hiervoor is de visie "Ruimte voor Ondernemen (2025)" vastgesteld, die de gemeente hanteert om verschillende kernstrategieën voor toekomstige ontwikkelingen op de bedrijfslocaties in de gemeente toe te passen. In samenhang met belanghebbenden per bedrijfslocatie wordt nader de haalbaarheid hier van getoetst. Leek-Tolbert wordt de komende periode de haalbaarheid getoetst per bedrijfslocatie. De gemeente wil sommige bedrijven expliciet niet huisvesten zoals datacenters, zeer zware niet circulaire industrie en grootschalige logistiek. De lokale maatschappelijke lasten wegen niet op tegen de baten en dragen zo niet bij aan de brede welvaart. De overlast voor omwonenden wordt door middel van lichtere bedrijfsactiviteiten op de binnendorpse terreinen gereduceerd. Daarnaast kan de verkeersveiligheid toenemen door ontsluitingen beter te oriënteren ten opzichte van de woonbuurten. Bedrijfslocaties worden duurzamer door vergroening, klimaatadaptatie, de circulaire economie en de energietransitie. Tot slot is de sociale veiligheid een belangrijke randvoorwaarde voor toekomstbestendige bedrijfslocaties.

### Kernstrategieën

- 1. Consolideren:** Bedrijfslocaties die naar behoren functioneren, maar waar nog ruimte is voor verbetering, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming.
- 2. Verlichten:** Bedrijfslocaties die dicht bij woonkernen liggen, waar de gemeente streeft naar lichtere bedrijfsactiviteiten met minder omgevingshinder.
- 3. Herontwikkelen:** Op deze locaties gaat het om een ontwikkeling naar andere functies dan er nu zijn gevestigd.
- 4. Ontwikkelen (regionale) bedrijfslocatie gericht op productie:** Op deze locaties zet de gemeente in op een hoge ruimtelijke kwaliteit en is er ruimte voor (regionale) productiebedrijven met een hogere milieucategorie (tot en met milieucategorie 4).
- 5. Werken aan toekomstbestendigheid:** Er zijn bedrijfslocaties die in de toekomst kwalitatief niet meer zullen voldoen aan de eisen op het gebied van 'schoon, heel en veilig' ondernemen.



▲ Bedrijfslocatie Oldebert

## 5.5 STRATEGIE PER BEDRIJFSLOCATIE

### Binnendorps

#### Industriepark Noord (2. verlichten)

Transformeren tot een woon-werkgebied. Enkel lichte bedrijfsactiviteiten mogen zich vestigen, zoals: maatschappelijke functies, detailhandel en lichte bedrijvigheid in combinatie met wonen in een prettige groene omgeving. Bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger worden verplaatst.

#### Industriepark Zuid (3. herontwikkelen)

Het zuidelijk deel kan worden getransformeerd tot woongebied. Verplaatsing Hunter Douglas is daarvoor essentieel.

#### Diepswal (1. consolideren & 2. verlichten & werken aan toekomstbestendigheid)

Het gebied ligt dicht bij de woonkern. De strategie is consolideren (werken aan toekomstbestendigheid) en waar mogelijk verlichten. Dit betekent dat lichtere en middelzware bedrijvigheid met weinig omgevingshinder de voorkeur hebben. (max. milieucategorie 3)

#### Oldebert (1. consolideren & 2. verlichten)

De bedrijfslocatie ligt dicht bij de woonkern, waardoor lichtere bedrijvigheid de voorkeur heeft. (max. milieucategorie 3) Verder

wordt de bedrijfslocatie geconsolideerd en verbeterd.

### Buitendorps

Hier binnen vallen de bedrijfslocaties Leeksterhout en Leeksterveld. Deze bedrijfslocaties hebben een strategische ligging aan de A7 en zijn hier mee goed verbonden met de rest van de regio. Voor het verplaatsen van zware bedrijvigheid uit de binnendorse woonbuurten worden deze bedrijfslocaties dan ook aangewezen. Het Leeksterveld in het specifiek heeft de ruimte om uit te breiden richting het westen. Hier is verder nog geen invulling aan gegeven.

#### Leeksterhout (1. consolideren & 3. herontwikkelen)

De basis is op orde, maar er zijn nog mogelijkheden om de toekomstbestendigheid te verbeteren. Daarnaast wordt de oude Dusseldorp locatie herontwikkeld, waardoor er 5 hectare ruimte vrij komt voor hoogwaardige bedrijvigheid.

#### Leeksterveld (4. ontwikkelen)

Verder ontwikkelen tot een regionale bedrijfslocatie gericht op productie en logistiek (milieucategorie tot 4.2), richting het westen.



## 5.6 BEREIKBAARHEID VAN DE KERN LEEK - TOLBERT

### Rondweg

De nieuwe rondweg zorgt voor een ontlasting van de N372, een verbeterde ontsluiting van Leek-Tolbert. Draagt verder bij aan een robuust en goed ingericht hoofdwegennet. De ontlasting van de N372 langs het centrum van Leek, zorgt voor een verbeterde leefkwaliteit en vergroot bijvoorbeeld de kans op het versterken van de relatie tussen centrum en Nienoord. Met de rondweg wordt verkeersoverlast beperkt, de verkeersveiligheid verbeterd en zorgt voor een goede betere bereikbaarheid van de regio.

De nieuwe rondweg biedt daarmee de gelegenheid om de noodzakelijke, forse groeiambities Leek - Tolbert in te gaan vullen en een impuls te geven aan de regionale bedrijvigheid. De rondweg is hiermee voorwaardelijk voor de forse groeiambities van Leek- Tolbert. Overigens draagt een rondweg niet alleen bij aan de lokale ontsluiting in het Westerkwartier. Ook geeft een dergelijke verbinding een betere aantakking vanuit Drenthe en Friesland op de A7 en heeft daarmee een sterke regionale betekenis. Hiernaast is de wens voor een rondweg is ook vastgesteld in de verkeersvisie Westerkwartier uit december 2021.

### Parallelstructuur A7

Bij de voorziene forse groeiambities voor Leek-Tolbert zal de aansluiting N372-A7 op termijn niet meer kunnen volstaan, zowel in de huidige vorm als met aanvullende maatregelen op beide rotondes.

Enige optie is om te kijken naar een tweede, alternatieve ontsluitingsroute voor de bedrijfslocaties rondom de A7 van Leek. Door de aanleg van een tweede ontsluiting wordt de huidige aansluiting N372 – A7 sterk ontlast en ontstaat een meer evenwichtige verdeling van het verkeer over de lokale wegenstructuur. Dit zorgt op de lange termijn voor een robuuste en duurzame bereikbaarheid van zowel de bedrijfslocaties te Leek, alsmede van de overige woongebieden in Leek- Tolbert en de omliggende regio's. Hierdoor kan ook worden ingezet op het verder ontmoedigen van sluipverkeer door de kernen en het verkeersveiliger en leefbaarder maken van bestaande wegen in Leek -Tolbert.

De parallelstructuur moet gezien worden als een versterking van de rondwegstructuur aan de westzijde van Leek/Tolbert. In de verkeersvisie van de gemeente Westerkwartier worden de rondweg en de parallelweg dan ook als één te realiseren opgave gezien. De Lelylijn vormt wel een onzekere factor binnen dit Masterplan; of de Lelylijn inclusief station in Leek er wel of niet komt, heeft dit grote impact op het ruimtebeslag bij de A7, het aantal te realiseren woningen en de extra druk op het voorzieningenniveau vanuit nieuwe bewoners.

## 5.6 BEREIKBAARHEID VAN DE KERN LEEK - TOLBERT

### Lelylijn

De Lelylijn is meer dan een spoorlijn tussen Noordelijk Nederland en de Randstad. De lijn moet een bijdrage leveren aan de Brede Welvaart. Gewezen wordt op de koppelkansen die een spoorlijn gaat geven, vooral in het gebied Leek-Tolbert waar een stationsontwikkeling tot de mogelijkheden behoort. De komst van de Lelylijn met een station in Leek-Tolbert biedt kansen om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren en brengt de kans voor extra woningbouw en werkgelegenheid met zich mee. Verder kan deze bijdragen aan andere economische structuurversterking, het op peil houden van de beroepsbevolking, de mogelijkheden en de balans voor wonen en werken, een duurzamer mobiliteitssysteem voor iedereen, het tegengaan van vergrijzing en vergroting van de beroepsbevolking, het versterken van toerisme en recreatie en behoud en ontwikkeling van rust en ruimte.

Van de vier ontwikkelvarianten van de Lelylijn gaan drie varianten uit van een station in de gemeente Westerkwartier. Het spreekt voor zich dat de gemeente, gelet op de kansen die de spoorlijn met zich meebrengt, zich hard maakt voor één van die drie varianten.

## 5.7 BESTAANDE PLANVORMING

Het Masterplan vertrekt niet vanuit een blanco speelveld. Ten behoeve van de kern Leek-Tolbert wordt al gewerkt aan diverse beleidsonderdelen. Het betreft hier de voorbereiding voor:

- Een sport- en onderwijscampus Rodenburg
- Planvorming voor revitalisering van het winkelcentrum
- Verkenning voor woningbouw in westelijke richting
- Verkenning voor aanpassing ontsluiting door middel van een rondweg / parallelle verkeersstructuur

Daarnaast heeft recentelijk de raad een visie vastgesteld voor de in de gemeente aanwezige bedrijfslocaties en nog aan te leggen bedrijfslocaties. De richting is hiermee bepaald, alleen de uitvoering moet nog worden opgepakt.



An aerial photograph of a modern architectural complex. A large, dark, rectangular building with a flat roof and large glass windows is the central focus. To its right is a parking lot filled with cars. In the foreground, there's a green lawn with several young trees planted in individual frames. A paved path runs along the right side of the image. The sky is blue with scattered white clouds. A large white number '6' is superimposed over the center of the image.

6

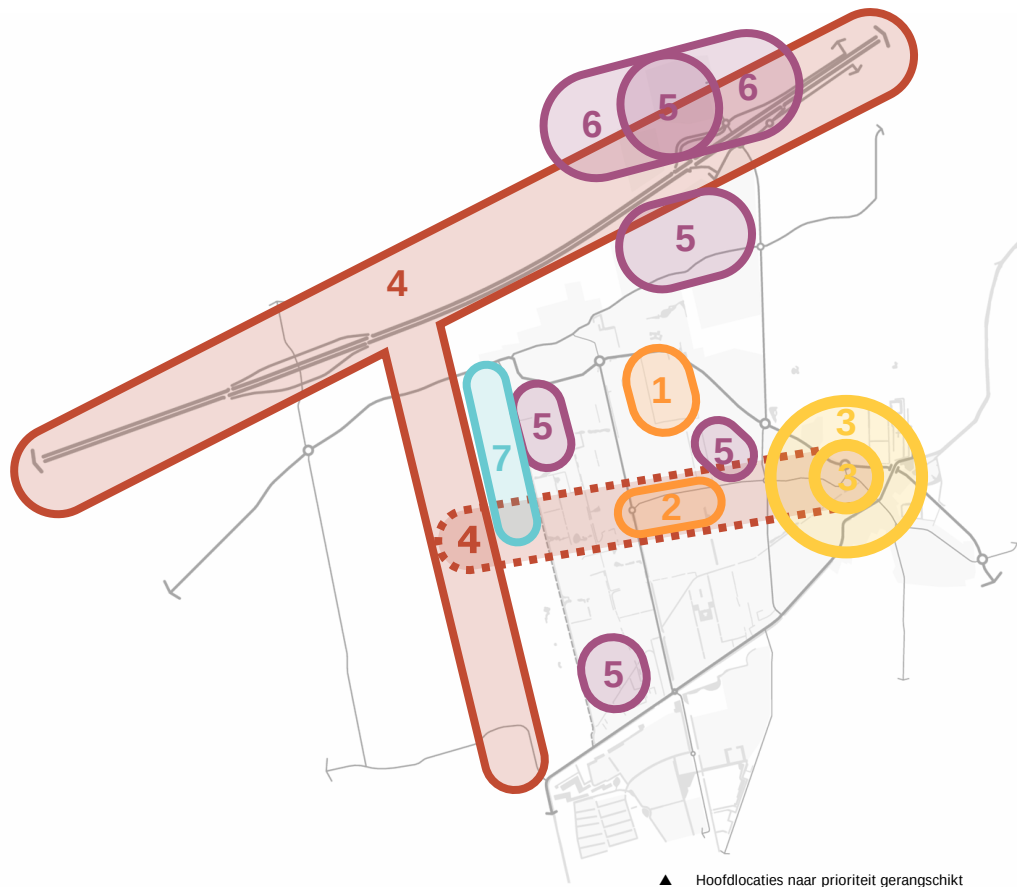
PRIORITAIRE GEBIEDEN  
EN STRATEGIE

## 6.1 PRIORITAIRE GEBIEDEN

Zoals in de inleiding gemeld, is het niet doenlijk om alle bouwstenen uit het Masterplan even ver uitgewerkt te hebben. Het Masterplan is een ambitiedocument, bepaalde bouwstenen waren al in ontwikkeling toen het Masterplan nog moest worden vormgegeven, andere bouwstenen kenden nog geen prioriteit.

De opgave is te omvangrijk om hier op voorhand menskracht en financiële middelen voor te reserveren. Daarom zijn in dit Masterplan prioritaire gebieden benoemd, deels als laaghangend fruit, deels omdat ze aanjager kunnen zijn van de verbetering van de brede welvaart. De prioritaire gebieden worden hieronder benoemd en van een korte toelichting voorzien.

1. Campus Rodenburg
2. Vrijkomende locatie rsg de Borgen
3. Revitalisering centrum en omliggende woonbuurt
4. Gebied verbeteren/ infrastructuur aanpassen
5. Transformatie / revitalisering binnenstedelijke bedrijfslocatie
6. Aanleg nieuwe bedrijfslocatie
7. Wonen Leek West



## 6.1 PRIORITAIRE GEBIEDEN

### Ad 1. Campus Rodenburg

Goed middelbaar onderwijs is een essentiële pijler van een regiokern. Investeren in goed onderwijs (een goed gebouw is daar onderdeel van). Bovendien komt hierdoor een treintje tot stand: er wordt ook geïnvesteerd in de bestaande sportverenigingen en de vrijkomende locatie kan gebruikt worden voor woningbouw.

### Ad 2. Vrijkomende locatie rsg de Borgen

De vrijkomende locatie van rsg de Borgen leent zich uitstekend voor woningbouw, laaghangend fruit. Het verplaatsen van de school is van groot belang om binnendorpse woningen te kunnen bijbouwen.

### Ad 3. Revitaliserend centrum en omliggende woonbuurten

Het winkelcentrum van Leek-Tolbert is ook een belangrijke pijler van de regiokern. Veel winkelgebieden staan onder druk, zoals ook die van Leek-Tolbert. Wil het winkelgebied haar regiofunctie blijven behouden dan zijn maatregelen nodig.

### Ad 4. Gebied verbeteren/ infrastructuur aanpassen

Investeren in verbeterde bereikbaarheid en daarmee ook leefbaarheid van Leek-Tolbert staat al langer hoog op de bestuurlijke agenda. Ze is ook randvoorwaardelijk voor diverse beoogde ontwikkelingen

### Ad 5. Herontwikkeling binnendorpse bedrijfslocaties

Het transformeren van binnendorpse bedrijfslocaties vraagt een lange adem. De verplaatsing van bedrijvigheid (of afwaarderen in milieucategorie) is essentieel voor het verbeteren van de ruimtelijke structuur in het dorp en maakt veel andere ontwikkelingen mogelijk. Dit is een van de eerste puzzelstukken om de rest te doen bewegen. Er kan daarom niet vroeg genoeg mee begonnen worden.

### Ad 6. Nieuwe bedrijfslocatie

We leren vanuit diverse gebieden in Europa dat als er niet genoeg geïnvesteerd wordt in werkgelegenheid, mensen wegtrekken en een gebied in een negatieve spiraal kan komen. Het kunnen aanbieden van nieuwe bedrijfslocaties is noodzakelijk voor de werkgelegenheid en hiermee ook

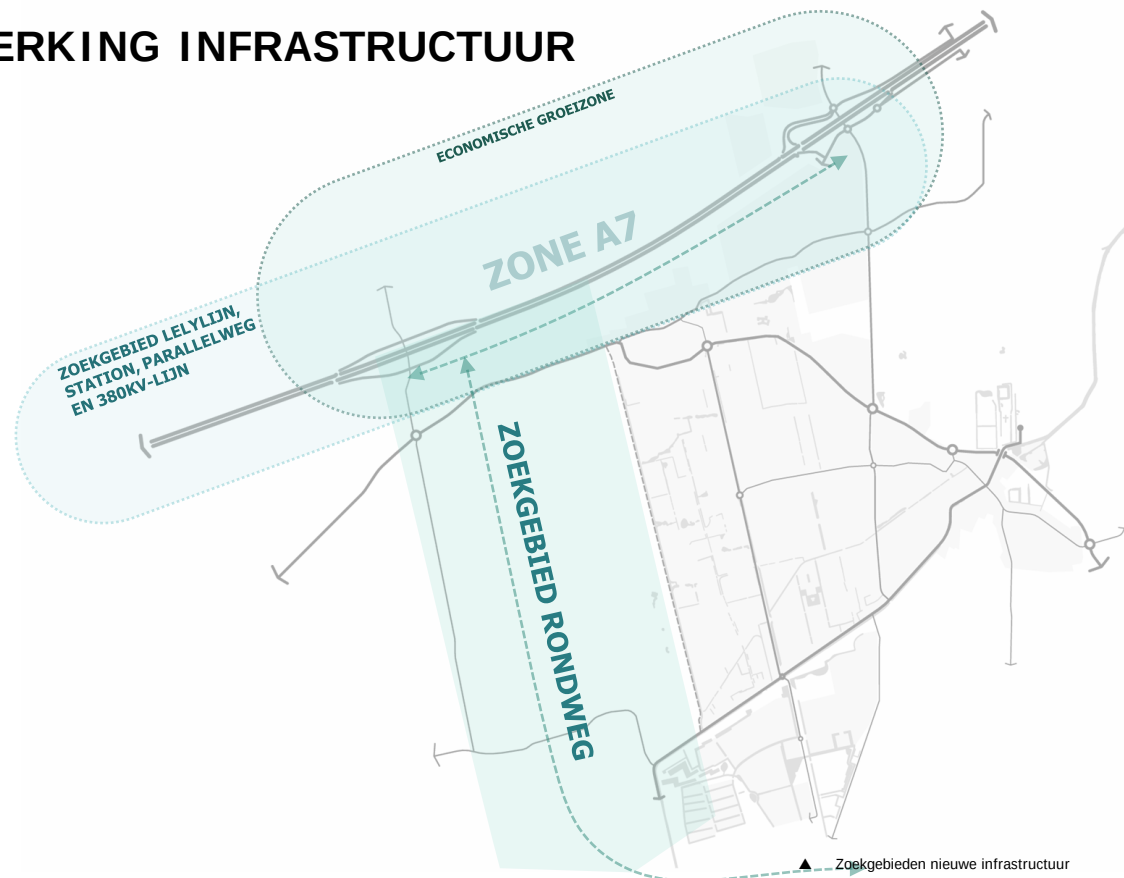
voor de brede welvaart. Leek-Tolbert heeft veel werkgelegenheid op diverse bedrijfslocaties. Nieuw aanbod is nodig, alleen al om de bedrijven die worden uitgeplaatst bij de transformatie van binnenstedelijke bedrijfslocatie voor onze regiokern te kunnen blijven behouden.

### Ad 7. Wonen Leek West

Nadrukkelijk is gekeken of nieuwe woningbouw ook binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden ingevuld. Dat blijkt maar voor een deel te kunnen. Daarom is uitbreiding van de kern noodzakelijk. Uitbreiding aan de westelijke zijde is het meest voor de hand liggend. De wens om hier woningbouw te laten landen moet worden afgewogen tegen onder anderen de daar sterk vertegenwoordigde natuur- en landschapswaarden. Het project 'Tolbertervaart Noord' is het 1e project waar deze afweging nog in moet plaatsvinden.

## 6.2 ONZEKERHEID - UITWERKING INFRASTRUCTUUR

De komst van de Lelylijn en een mogelijk station, de nieuwe parallelweg aan de A7 en de 380KV-lijn vraagt ook om ruimte in de economische zone. Deze grootschalige ontwikkelingen zijn echter ook het meest onzeker in het plan. Het masterplan als geheel houdt rekening met de komst van deze infrastructuur, echter de precieze positie en omvang blijven nog een tijd onzeker. Bij de ontwikkeling van bedrijfslocaties moet hier rekening mee worden gehouden. Er moet nu voldoende ruimte gereserveerd worden voor deze infrastructuurprojecten terwijl er nog onzekerheid blijft over de realisatie ervan. Dit vraagt om een nadere uitwerking om bedrijvigheid te faciliteren maar ook de verplaatsing van bedrijvigheid uit het centrum mogelijk te (blijven) maken.

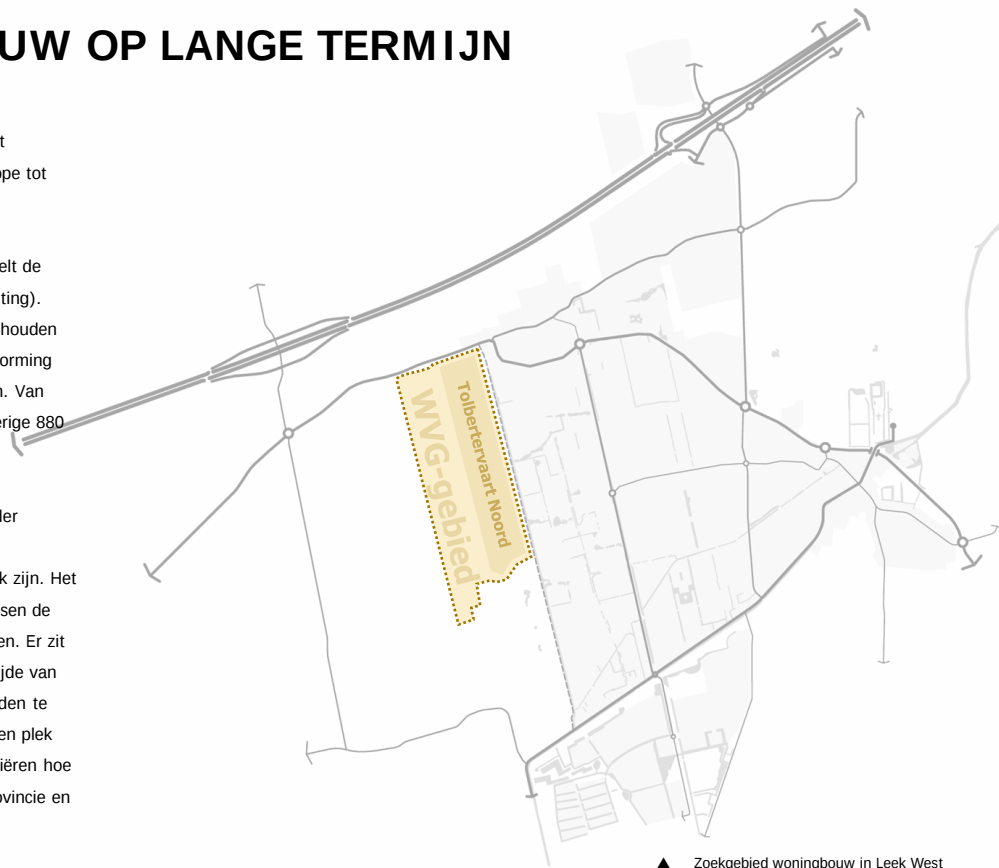


## 6.3 ONZEKERHEID - WONINGBOUW OP LANGE TERMIJN

De gemeente en de regio hebben ambitieuze plannen voor woningbouw in Leek-Tolbert. Het Masterplan focust op de inbreidingen, transformatielocaties en het WVG-gebied met een scope tot 2040.

Het woonbehoefteonderzoek 2024 Regio Groningen – Assen, uitgevoerd door Companen, stelt de woningbehoefte voor Leek-Tolbert op ca. 1.600 woningen (zie bijlage C voor verdere toelichting). Omdat niet elk gepland project volledig of deels gerealiseerd kan worden wordt rekening gehouden met een plancapaciteit van 30% bovenop de woningbouwopgave. Dit betekent dat de planvorming uitgaat van een overcapaciteit van 2.080 woningen, om voldoende flexibiliteit te waarborgen. Van deze 2.080 woningen lijkt het realistisch om 1.200 binnenstedelijk te realiseren. Voor de overige 880 woningen moet naar andere uitbreidingslocaties gekeken worden.

Indien de Lelylijn wordt gerealiseerd en Leek een station krijgt, kan de woningbehoefte verder toenemen met nog eens 1.250 woningen. In dat geval zal de extra woningbouw niet langer binnenstedelijk kunnen worden opgevangen en zullen aanvullende uitleglocaties noodzakelijk zijn. Het zoekgebied hiervoor is aan het WVG-gebied (Leek West) en Oostindië. De wisselwerking tussen de nieuwbouwlocaties en een mogelijk stationslocatie moet scherp in de gaten gehouden worden. Er zit een grote spanning op de wens om tot nieuwe woongebieden te komen aan de westelijke zijde van Leek-Tolbert, terwijl tegelijkertijd in dit gebied aanmerkelijke de natuur- en landschapswaarden te vinden zijn. Deze waarden (natuur- en landschap) en ambities (woningbouw) hebben ook een plek gekregen in zowel het provinciale beleid als het gemeentelijke beleid, zonder hierbij te definiëren hoe deze 2 beleidsuitgangspunten met elkaar in overeenstemming kunnen worden gebracht. Provincie en gemeente moeten in 2025 samen verder verkennen wat hier mogelijk is.



## 6.4 UITVOERING

### Passieve of actieve rol gemeente

De uitvoering van het Masterplan vereist niet alleen financiële middelen, maar ook voldoende capaciteit binnen de gemeentelijke organisatie. De benodigde capaciteit wordt grotendeels bepaald door de rol die de gemeente wenst te vervullen binnen de verschillende ontwikkelingen. Een actieve rol betekent dat de gemeente zelf regie voert en initiatief neemt, wat meer inzet en middelen vraagt. Een passieve rol houdt in dat de ontwikkelingen meer aan de markt worden overgelaten. In sommige gevallen is het nodig dat de gemeente een voortrekkersrol aanneemt, bijvoorbeeld wanneer de markt te versnipperd is om zelf tot ontwikkeling te komen. Dit speelt bijvoorbeeld bij complexe eigendomssituaties.

In de capaciteitsberekening die volgt, wordt uitgegaan van een actieve rol van de gemeente in alle prioritaire ontwikkelingen. Voor woningbouw zal dit in de praktijk echter genuanceerder zijn; op sommige locaties zullen grondeigenaren zelf de leiding nemen in de ontwikkeling. De gemeentelijke inzet zal daarom per ontwikkeling variëren, afhankelijk van de betrokken partijen en de mate van regie die nodig is om de ambities te realiseren.

| Capaciteitsberekening<br>prioritaire gebieden in fte's                 |                |              |                    |                          |                        |                  |                      |             |  |
|------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------------|--------------------------|------------------------|------------------|----------------------|-------------|--|
|                                                                        | Nodig<br>vanaf | Nodig<br>t/m | Project-<br>leider | Project-<br>ondersteuner | Steden-<br>bouwkundige | Plan-<br>econoom | Overige<br>adviseurs | Totalen     |  |
| Infrastructuur (rondweg en<br>parallele verkeersstructuur)             | 2025           | 2033         | 1                  | 0,5                      | 0,5                    | 0,2              | 0,5                  | 2,7         |  |
| Nieuwe industriegebieden                                               | 2025           | 2030         | 0,5                | 0,5                      | 0,3                    | 0,3              | 0,3                  | 1,9         |  |
| Verbeteren leefbaarheid (opheffen<br>binnenstedelijke bedrijfslocatie) | 2025           | 2033         | 0,5                | 0,5                      | 0,3                    | 0,3              | 0,3                  | 1,9         |  |
| Sport- en onderwijscampus<br>Rodenburg                                 | 2025           | 2028         | 0,5                | 0,3                      | 0,2                    | 0,2              | 0,3                  | 1,5         |  |
| Woningbouw vrijkomende locatie<br>rsg de Borgen                        | 2025           | 2032         | 0,3                | 0,3                      | 0,2                    | 0,2              | 0,2                  | 1,2         |  |
| Uitbreiding woningbouw Leek<br>West                                    | 2025           | 2035         | 0,7                | 0,7                      | 0,3                    | 0,3              | 0,3                  | 2,3         |  |
| Revitalisering centrum                                                 | 2025           | 2030         | 0,5                | 0,5                      | 0,3                    | 0,3              | 0,3                  | 1,9         |  |
| <b>Totalen</b>                                                         |                |              | <b>4</b>           | <b>3,3</b>               | <b>2,1</b>             | <b>1,8</b>       | <b>2,2</b>           | <b>13,4</b> |  |

▲ Het Westerkwartierse stappenplan participatie

# 6.5 ONTWIKKELSTRATEGIE / FASERING

Niet alle onderdelen van het Masterplan kunnen of hoeven gelijktijdig te worden uitgevoerd. Daarom zijn er een aantal prioritaire gebieden aangewezen, waar de ontwikkelingen deels al zijn gestart of op korte termijn kunnen beginnen. Na de vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad in 2025-2026 worden de volgende projecten in voorbereiding genomen:

- 1. Infrastructuur (rondweg en parallelweg A7)
- 2. Nieuwe bedrijfslocatie
- 3. Verbeteren leefbaarheid (opheffen binnenstedelijke bedrijfslocatie)
- 4. Sport- en onderwijscampus Rodenburg
- 5. Woningbouw vrijkomende locatie rsg de Borgen
- 6. Uitbreiding woningbouw Leek West
- 7. Revitalisering centrum

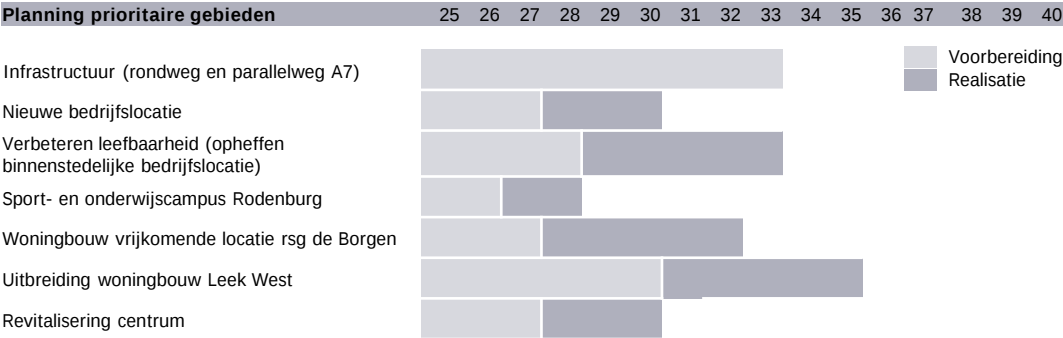
Een aantal van de genoemde projecten is al in gang gezet. Feitelijk zijn alleen de punten 3 en 5 volledig nieuwe initiatieven.

De overige in het Masterplan benoemde zaken worden later opgepakt. Hieronder vallen:

- Een verkenning naar de verplaatsing van de Topsporthal naar campus rodenburg
- Het opwaarderen/ transformeren van corporatiebezit in bestaande woonbuurten rond groene centrale ontwikkel-as

Naast het feit dat de ontwikkelingen grotendeels afzonderlijk van elkaar kunnen worden gestart is het wel zaak om de integraliteit en samenhang van de

verschillende opgaves te blijven inzien om alle Brede Welvaart bouwstenen te kunnen blijven waarborgen. Zo is het vanzelfsprekend dat bij alle opgaves ook gekeken moet worden naar verbindingen met andere opgaves en thematieke op het gebied van gezonde mobiliteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. De hoofdgroenstructuur zal dan ook veelal sturend zijn voor het inpassen van ontwikkelingen om zo bij te kunnen dragen aan een veerkrachtig en leefbaar Leek-Tolbert.



A scenic view of a red brick path lined with tall trees, with a person riding a bicycle in the distance.

7

BEGROTING

## 7.1 BEROEP OP REGIO DEAL GELDEN

### Masterplan Regiocentra

Het Masterplan Regiocentra heeft als doel om de dragende functie van de regionale centra in Groningen te bestendigen en versterken. Het is een instrument om in de regiocentra samenhangende, grootschalige ontwikkelingen teweeg te brengen, die fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijk, sociaal en economisch van aard zijn en die meer brengen dan de (meer gebruikelijke) kleinschalige, vaak sectorale plannen separaat. Het Masterplan Regiocentra richt zich op de komende 10-15 jaar, op nieuwe perspectieven, gebundeld met bestaande ideeën die een impuls nodig hebben. Zo ontstaat een investeringsagenda waarmee de regiocentra hun positie structureel verbeteren gericht op het versterken van de brede welvaart.

### Beschikbare middelen

Het Rijk stelt middelen beschikbaar voor de uitvoering van het Masterplan Regiocentra. Op 9 februari 2024 is een bedrag van €20 miljoen beschikbaar gesteld voor de regio. Het doel hiervan is dat gemeenten, de provincie Groningen en het Rijk samen werken aan het versterken van de brede

welvaart. Deze samenwerking wordt vormgegeven in de Regio Deal. Van het toegekende bedrag wordt, na aftrek van €0,6 miljoen voor provinciale uitvoeringskosten, het resterende bedrag verdeeld over 11 deelnemende kernen.

Een belangrijke voorwaarde voor het ontvangen van deze middelen is dat gemeenten zelf 50% cofinanciering inbrengen. De gemeente Westerkwartier heeft het regiocentrum Leek-Tolbert aangedragen om te participeren als één van de 11 deelnemende kernen in de Regio Deal. De samenwerking is geformaliseerd in een convenant, waarin onder andere de volgende afspraken zijn vastgelegd:

1. Gemeenten stellen een Masterplan op voor de deelnemende kernen.
2. De gemeente Westerkwartier ontvangt €1,76 miljoen aan subsidie voor de uitvoering van het Masterplan Leek-Tolbert.
3. Voorwaarde is dat de gemeente zelf 50% cofinanciering bijdraagt.

Deze bijdrage is slechts een bescheiden deel van wat nodig is om alle beoogde investeringen te realiseren: 1% van de

totale kosten wordt gedekt door subsidies. Er zal gezocht worden naar aanvullende subsidiemogelijkheden om de plannen uit het Masterplan te realiseren.

Het masterplan biedt ook een goed fundament voor nieuwe aanvullende subsidies aan te vragen, zoals middelen die beschikbaar komen vanuit de economische agenda uit Nij Begun. De kern Leek-Tolbert maakt nadrukkelijk onderdeel uit van dit programma. De gemeente kan derhalve een beroep doen op middelen die voor regiocentra zijn geoordeeld. Deze middelen worden verdeeld conform het regionale masterplan naar opvang en urgentie van de opgave.

## 7.2 FINANCIËN

De investeringsbegroting hiernaast geeft een overzicht van de kosten voor de uitvoering van alle prioritaire gebieden in het Masterplan. Omdat het nog niet voor alle projecten duidelijk is wie de woningontwikkeling zal realiseren – de gemeente of andere betrokkenen – zijn er bandbreedtes opgenomen in de begroting. De linkerzijde van de kolom vertegenwoordigt de onderste bandbreedte, de rechterzijde geeft de bovenste bandbreedte weer. Voor de ontwikkeling van de nieuwe industriegebieden wordt ervanuit gegaan dat de grondexploitatie alle kosten kan dekken. De overige beleidsvelden kennen allen een negatief saldo. In deze opzet is nog geen rekening gehouden met de mogelijke komst van de Lelylijn en de gevolgen die daarmee verband houden.

| Investeringsbegroting prioritaire gebieden                           |                                  |                                  |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                                                      | Kosten: onderkant<br>bandbreedte | Kosten: bovenkant<br>bandbreedte |
| Infrastructuur (rondweg en parallelle verkeersstructuur)             | €40 mln.                         | €50 mln.                         |
| Nieuwe industriegebieden                                             | -                                | -                                |
| Sport- en onderwijs-campus Rodenburg                                 | €84 mln.                         | €84 mln.                         |
| Uitbreiding woningbouw Leek West                                     | €16 mln.                         | €32 mln.                         |
| Planvorming revitalisering centrum                                   | €0                               | €0                               |
| Uitvoering revitalisatie centrum                                     | Pm                               | Pm                               |
| Verbetering leefbaarheid (opheffen binnenstedelijke bedrijfslocatie) | €14 mln.                         | €14 mln.                         |
| Woningbouwterrein rsg de Borgen                                      | €2 mln.                          | €2 mln.                          |
| <b>Totale kosten</b>                                                 | <b>€156 mln.</b>                 | <b>€182 mln.</b>                 |
| Subsidies                                                            | €2 mln.                          | €2 mln.                          |
| <b>Netto kosten</b>                                                  | <b>€154 mln.</b>                 | <b>€180 mln.</b>                 |

▲ Het Westerkwartierse stappenplan participatie

A high-angle, wide shot of a residential complex featuring a multi-story apartment building with a grey facade and balconies. The building is situated behind a lush green lawn. In the foreground, a calm canal reflects the sky and surrounding greenery. Several boats, including a large wooden sailboat and several smaller motorboats, are moored along the canal's edge. A paved path runs alongside the canal, bordered by green grass and trees. The background shows a vast, open landscape with rolling green fields and a line of trees under a bright blue sky with scattered white clouds.

8

PARTICIPATIE,  
COMMUNICATIE,  
SAMENWERKING EN  
MONITORING



## 8.1 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

Planvorming werkt alleen als er draagvlak voor is en betrokkenen actief hebben kunnen meedenken. Daarom zijn diverse partijen betrokken bij de totstandkoming van het Masterplan Leek-Tolbert. Voor het totale programma (Masterplan Regiocentra) is een gezamenlijk strategisch communicatieplan en een gezamenlijk participatieplan opgesteld. Uit deze twee plannen is een participatie- en communicatiekalender voortgekomen, met een overzicht van alle belangrijke mijlpalen binnen de projecten en de communicatie- en participatiemomenten, inclusief een tijdsplanning.

### Participatieplan

Om te komen tot een goed participatieplan, moeten een aantal stappen doorlopen worden. In de tabel hiernaast staan ze kort beschreven. Ze zijn gebaseerd op het in december 2024 vastgestelde participatiebeleid van gemeente Westerkwartier. Participatie blijft echter maatwerk. Het uitgangspunt is dat iedere stap van het stappenplan wordt doorlopen, maar niet elk onderdeel zal altijd relevant zijn.

#### Scan

Procesfase: In welke fase bevindt zich het project/beleid/plan?

Omgeving: Wie zijn de stakeholders?

Impact: Hoe groot is de impact?

Rol: Was is de rol van het college en de raad?

Kaders: Wat zijn de randvoorwaarden en kaders?

#### Participatieplan

Doel: Wat wil je door participatie bereiken?

Stakeholders: Wat zijn de belangen van de stakeholders?

Participatieniveau: Welk participatieniveau ga je inzetten?

Aanpak: Welke participatiemiddelen en activiteiten ga je inzetten? Wie is verantwoordelijk voor het participatie

#### Uitvoering

Organisatie en planning: Wie doet wat wanneer?

Resultaten en verankering: Wat wordt er gedaan met de uitkomsten van de participatie? Geef de deelnemers terugkoppeling over wat er met hun inbreng is gebeurd.

Evaluatie: Wat ging er goed, wat kunnen we de volgende keer verbeteren?

▲ Het Westerkwartierse stappenplan participatie

## 8.1 PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

### **Uitgangspunten**

Voor de participatie en communicatie hanteren we de volgende uitgangspunten:

- We zijn open en transparant over waar we mee bezig gaan en welke ruimte er is om mee te denken en te doen;
- We sluiten met contactmomenten, zoals bijeenkomsten, veldbezoeken en inloophmomenten aan bij de tijdstippen die voor omwonenden passend zijn, zoals het einde van de middag, de avond of het weekend. De voorkeur voor inloophmomenten gaat uit naar vrijdagmiddag van 15:00 tot 18:00 uur;
- Waar mogelijk visualiseren we ons verhaal in onze communicatie met inwoners, zodat we een gedeeld beeld creëren;
- We bieden inwoners in onze communicatie een handelingsperspectief, bijvoorbeeld door duidelijk te maken waar ze terecht kunnen met vragen;
- We gebruiken heldere taal, liefst B1;
- We denken goed na over de volgorde van informeren: inwoners die het aangaat informeren we waar mogelijk altijd als eerste.

### **Doorlopen participatieproces**

Participatie heeft op twee manieren plaatsgevonden. Allereerst zijn er interactieve werksessies gehouden met stakeholders, waarin we hen vroegen mee te denken over de toekomstbeelden voor Leek-Tolbert tot aan 2040. Ten tweede is er een informatiebijeenkomst gehouden voor overige belangstellenden. Ook hen vroeg de gemeente om mee te denken over het

Masterplan. Sommige projecten die in het Masterplan zijn opgenomen hebben recentelijk al een eigen participatietraject doorlopen. Dat geldt voor de vastgestelde bedrijfslocatie visie (Ruimte voor ondernemen, 2024) en voor Campus Rodenburg. Om participatiemoetheid te voorkomen en ervoor te zorgen dat inwoners en belanghebbenden helderheid hebben over de momenten waarop zij input kunnen leveren, is er voor het Masterplan op deze onderdelen geen aanvullende participatieronde gehouden.



## 8.2 INTEGRAAL SAMENWERKEN

Het is aan te bevelen het masterplan als ruimtelijke koers met de gemeenteraad, inwoners, ondernemers, organisaties, mede-overheden (Waterschap, provincie, RGA en het rijk) en corporaties te delen en hierover in gesprek te gaan. De resultaten uit het gesprek scherpen het masterplan aan en leveren input op voor de uitvoering via (deel)projecten. Daarnaast is maatwerk in communicatie nodig richting grondeigenaren, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

Op programmaniveau is het voorstel een klankbordgroep in te stellen van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. De klankbordgroep adviseert het programmabureau. Op projectniveau kan vervolgens opgave- en locatiespecifiek de participatie worden vorm gegeven onder verantwoordelijkheid van de desbetreffende projectleider.

De interne gemeentelijke communicatie verdient eveneens aandacht. Het is van belang dat zowel beleidsmakers- als uitvoerders het geschetste toekomstbeeld voor ogen hebben in hun dagelijkse werk zodat koppelkansen (werk met werk maken) tijdig worden herkend om daar vervolgens op te kunnen anticiperen. Het masterplan en de uitvoering daarvan in deelprojecten kan ook nieuw elan opleveren binnen de organisatie en young potentials enthousiasmeren om hun bijdrage te leveren aan deze belangrijke maatschappelijke opgaven in Westerkwartier.

Verwachtingsmanagement is van groot belang in de communicatie en participatie. Uitvoering van het masterplan en de genoemde projecten vergt grote inzet van mensen en middelen; niet alleen financiële middelen maar ook grondstoffen en bouw materiaal. Juist omdat de uitvoering een lange adem vergt, is het belangrijk elke tussenstap, elke mijlpaal die bereikt wordt, te vieren. Het is belangrijk zichtbaar te maken dat er actie wordt ondernomen, om bewoners en ondernemers weer trots op en verbonden te laten zijn met hun dorp. Kortom, er is een gedegen communicatiestrategie nodig bij elke ingreep, bij elke schop de grond in. Dit onder een herkenbare vlag c.q. een pakkende en overkoepelende naam voor deze aanpak van de regionale kern Leek-Tolbert.

## 8.3 MONITORING

Het is belangrijk om tussentijds te toetsen of de ambities uit het Masterplan Leek-Tolbert ook worden gehaald. Daarom rapporteert het college jaarlijks aan de gemeenteraad over de voortgang. Hiervoor is het nodig om de gerealiseerde plannen te monitoren. In eerste instantie richt de monitoring zich op de harde uitgangspunten, zoals planning, investeringen en kwaliteitsborging. In tweede aanleg wordt beoordeeld tot in hoeverre de genomen maatregelen daadwerkelijk hebben geleid tot een verbetering van de brede welvaart. Hiertoe moet nog een monitoringsplan worden opgesteld.



# B BIJLAGEN



# A | VERBETERING VAN BESTAANDE WOONBUURTEN

Een van de 8 bouwstenen die in alle kernen benoemd is is het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad. Uit fase 1 blijkt dat er in Leek-Tolbert relatief minder slechte woningen voorkomen dan in sommige andere regiocentra. Toch zijn er wel degelijk verbeterpunten te benoemen in de bestaande voorraad.

## Eenzijdig aanbod vraagt om bijsturing

Uit de huidige samenstelling blijkt dat het aanbod in Leek-Tolbert op dit moment sterk gericht is op gezinnen. Bijna de helft van de woningen is vrijstaand of tweekapper. Appartementen of studio's zijn er relatief erg weinig. Dat zijn juist woningen die geschikt zijn voor starters, een groep waarvan nu vaak wordt aangegeven dat die in de knel zit. Dit type woningen kan vaak in bestaande panden worden gemaakt bij transformatie. Ook het RGA woningmarktonderzoek blijkt dat in Leek er een relatief grote vraag is naar appartementen en levensloopbestendige woningen (in vrijwel alle segmenten).

## Oudere woningen met een hoger verbruik

De kaart hiernaast presenteert de locaties die veel genoemd zijn als locatie waar de bestaande voorraad aangepakt moet worden, met steeds een korte kenschets in de tabel. Dat overlapt grotendeels met de gebieden waar oudere woningen staan (jaren '60 en '70), die vaak ook een hoger relatief gasverbruik hebben, zoals bekend uit het woningmarktonderzoek (2019).

De gemeente Westerkwartier heeft als doel gesteld om in 2030 50% minder CO2 uit te stoten ten opzichte van 2015. Om dit doel te bereiken moet in 2030 20% van de woningvoorraad verduurzaamd zijn (o.a. doormiddel van isolatie). Tav het isoleren wordt de komende jaren ingezet op het Nationaal Isolatieprogramma. In 2050 moet de gemeente Westerkwartier aardgasvrij zijn. In de Transitievisie Warmte is vastgelegd hoe deze route de komende jaren afgelegd wordt. Voor de kern Leek wordt verkend of een bronnet op basis van warmte uit de rioolwaterzuivering en uit drinkwater een geschikt warmtealternatief kan zijn.



| Locaties                             | Toelichting bij de antwoorden van bewoners                                                                                         |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| V1 Tussen Hoofdstraat en Oldebertweg | Oudste woningen van Tolbert, maar niet karakteristiek en ook relatief lage m <sup>2</sup> -waarde.                                 |
| V2 Westkant Rodenburg                | Uitleglocatie uit de jaren '70. Combinatie huur en koop.                                                                           |
| V3 De Baander en De Deel             | Minder urgent: niet heel vaak genoemd, gasverbruik, bouwjaar en m <sup>2</sup> -waarde niet veel slechter dan overig Leek/Tolbert. |
| V4 rondom Jonkerslaan                | Cluster sociale huurwoningen. Eventueel verkopen en (laten) opknappen, of verduurzaming door corporatie.                           |
| V5 rondom Romboutstraat              | Cluster sociale huurwoningen. Eventueel verkopen en (laten) opknappen, of verduurzaming door corporatie.                           |
| V6 rondom Waezenburglaan             | Cluster sociale huurwoningen. Eventueel verkopen en (laten) opknappen, of verduurzaming door corporatie.                           |

## B | ANALYSE HUIDIGE KWALITEIT EN VOORRAAD

### Eenzijdig aanbod vraagt om iets nieuws

Uit de huidige samenstelling blijkt dat het aanbod in Leek-Tolbert op dit moment sterk gericht is op gezinnen. Bijna de helft van de woningen is vrijstaand of tweekapper. Appartementen of studio's zijn er relatief erg weinig. Dat zijn juist woningen die geschikt zijn voor starters maar ook senioren. Ook uit het RGA woningmarktonderzoek blijkt dat in Leek er een relatief grote vraag is naar appartementen en levensloopbestendige woningen (in vrijwel alle segmenten).

| Type woningen        | Aantal      | %            |
|----------------------|-------------|--------------|
| 2 onder 1 kap woning | 1803        | 25%          |
| Hoekwoning           | 961         | 13%          |
| Tussen/rijwoning     | 1319        | 18%          |
| Vrijstaande woning   | 1481        | 21%          |
| Geschakelde woning   | 89          | 1%           |
| Meergezinswoning     | 873         | 12%          |
| Overig               | 652         | 9%           |
| <b>Totaal</b>        | <b>7178</b> | <b>100 %</b> |

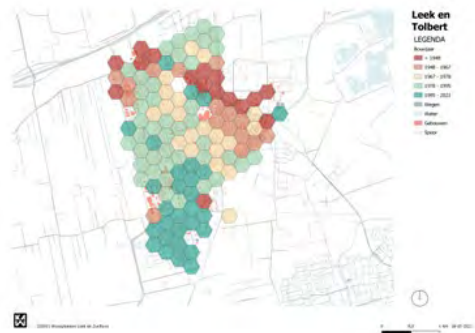
▲ Woningvoorraad Leek en Tolbert



BIJLAGEN

### Doorstroming in de koopvoorraad als driver van verbetering

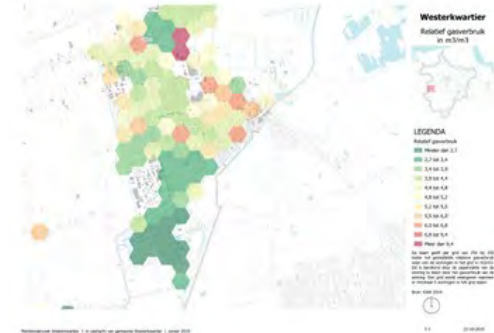
Een aanzienlijk deel van de voorraad die verbetering nodig heeft is particuliere bezit, met name de oudere woningen die in en nabij het centrum staan. Hier is minder grip op. Dit is nog een reden om het bouwprogramma te richten op woonproducten die nu nog afwezig zijn. Hiermee worden gezinswoningen vrijgespeeld voor nieuwe instroom, die sneller geneigd zullen zijn om hun woning te verbeteren.



▲ Bouwjaar

### Investeren in kwalitatieve verbetering

Het relatieve gasverbruik komt redelijk overeen met de bouwjaren: ouder is slechter geïsoleerd. Een deel van die woningen is van de woningbouwcorporatie, maar een groot deel is particulier bezit. Voor significante verduurzaming van de bestaande voorraad zijn dus ook particuliere investeringen nodig. De gemeente investeert al met subsidieregelingen en leningen, het is belangrijk dat deze goed onder de aandacht worden gebracht. Er zijn ook Rijksfondsen beschikbaar, maar die zijn niet langjarig en worden niet altijd over alle gemeenten verdeeld.



▲ Relatief gasverbruik (m³ gas/m³ woonruimte)

## C | DE TOEKOMSTIGE WOONVRAAG

*Getallen en woonwensen zijn gebaseerd op het concept woningmarktonderzoek uitgevoerd door Companen voor de Regio Groningen Assen.*

### Woningvraag Westerkwartier

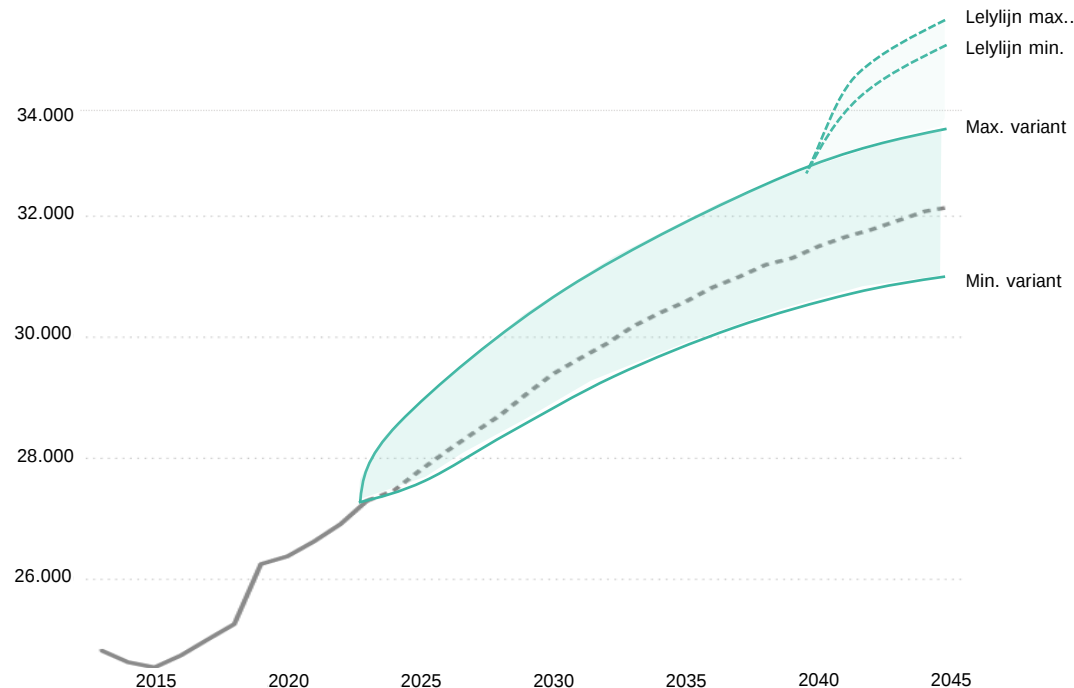
De komende jaren zal de woningvraag, onder druk van stad Groningen, een trek naar buiten en overdruk uit andere delen van het land de woningvraag in het Westerkwartier hoog blijven.

In de grafiek hiernaast is inzichtelijk in welke bandbreedte de vraag te verwachten is. De stippellijnen boven de prognosecurve geeft de eventuele plus inzichtelijk die te verwachten is indien de Lelylijn gerealiseerd wordt.

#### Woningbehoefte Westerkwartier tot 2040

|           |       |
|-----------|-------|
| Min.      | 3.840 |
| Gemiddeld | 4.640 |
| Max.      | 6.320 |

|               |        |
|---------------|--------|
| Lelylijn min. | +1.200 |
| Lelylijn max. | +1.550 |



## C | DE TOEKOMSTIGE WOONVRAAG

### Woningvraag Leek

Om de woningvraag door te vertalen naar kernniveau, in dit geval Leek/Tolbert. Leek/Tolbert levert gezamenlijk ongeveer 30% van de woningen in de gemeente. De verwachting is dat Leek/Tolbert een bovengemiddelde aantrekkingskracht zal hebben op woningzoekers. Zodoende is het op zijn plaats om dit aandeel (30%) van de vraag te verhogen naar 35%. Als we de woningbehoefte van de gehele gemeente vermenigvuldigen met dit getal komen we tot een getal waarmee we op kernniveau kunnen sturen. Voor de eventuele plus van de Lelylijn wordt uitgegaan dat 80% van de extra vraag die in Westerkwartier zal neerdalen voor de rekening van Leek/Tolbert zal zijn.

### Woningbehoefte Leek/Tolbert tot 2040

|               |       |
|---------------|-------|
| Min.          | 1.350 |
| Gemiddeld     | 1.600 |
| Max.          | 2.200 |
|               |       |
| Lelylijn min. | 950   |
| Lelylijn max. | 1.250 |

### Betaalbare grondgebonden en appartementen

Op moment van schrijven is het RGA onderzoek het meest recente. We beschouwen de kwalitatieve vraag (segment/woningtype) voor de gemeente Westerkwartier als dezelfde als voor Leek/Tolbert. Nader onderzoek zal moeten aantonen of dit klopt. De achterliggende demografische mechanismes maken dat deze verdeling ook in Leek Tolbert standhoud.

Met uitzondering van grondgebonden vrije sector is naar elk segment/woningtype vraag. Op de korte termijn is de grootste vraag naar grondgebonden koop woningen. Hoe verder in de tijd hoe meer de vraag verschuift naar appartementen. Ook op de korte termijn is de vraag naar appartementen groot, en urgenter dan de vraag naar gezinswoningen, immers gezinswoningen worden met name voor instroom vanuit de stad gebouwd, appartementen/levensloopbestendig voor de huidige inwoners van Leek/Tolbert.

|                          | tot 2030 | 2030-2040 | Totaal |
|--------------------------|----------|-----------|--------|
| Totaal appartementen     | 25%      | 32%       | 57%    |
| Totaal grondgebonden     | 35%      | 8%        | 43%    |
|                          |          |           |        |
| Totaal sociale huur      | 15%      | 11%       | 26%    |
| Totaal vrije sector huur | 5%       | 2%        | 7%     |
| Totaal koop              | 40%      | 27%       | 67%    |

|                   |     |     |      |
|-------------------|-----|-----|------|
| Huur GGB Sociaal  | 7%  | 2%  | 9%   |
| Huur app. sociaal | 8%  | 9%  | 17%  |
| Vrije sector      | 1%  | -2% | -1%  |
| Vrije sector app. | 4%  | 4%  | 8%   |
| Koop tot 290 GGB  | 13% | 1%  | 14%  |
| Koop 290-390 GGB  | 6%  | 1%  | 7%   |
| Koop 390+ GGB     | 8%  | 7%  | 15%  |
| Koop tot 290 app. | 7%  | 9%  | 15%  |
| Koop 290-390 app. | 4%  | 6%  | 10%  |
| Koop 390+ app.    | 2%  | 4%  | 6%   |
|                   | 60% | 40% | 100% |

# D | DE TOEKOMSTIGE VRAAG VAN BEDRIJVIGHEID

## Vraag overstijgt aanbod

Er is meer vraag dan aanbod naar bedrijfskavels en er is een tekort aan ruimte voor zwaardere bedrijvigheid. Er is onvoldoende aanbod om de verwachte vraag van het bedrijfsleven te faciliteren. Het aanbod dat op dit moment op de planning staat om gerealiseerd te worden, omvat 13,6 hectare netto. Dat is niet voldoende vraag naar ruimte op bedrijfslocaties. In totaal leidt dat tot een aanvullende behoefte van 1,4 tot 15,4 hectare netto t/m 2030, en 7,4 tot 38,4 hectare netto t/m 2040 (exclusief verplaatsing van bedrijven). In de tabellen is de ruimtevraag inzichtelijk, let op; dit betreft de gehele gemeente. Tevens is er niet helder of het gesprek over of het faciliteren van al deze bedrijvigheid wenselijk is nog niet uitgediscussieerd.

## Zware bedrijvigheid weg uit kern – plek vinden heeft prioriteit

Kwalitatief ligt de opgave met name in het zwaardere segment, vooral zowel uitbreiding als verplaatsing van bedrijvigheid. Het verplaatsen van zware bedrijvigheid heeft prioriteit ten opzichte van het faciliteren van enkel

nieuwe groei. Het vrijspelen van ruimte binnen de kern Leek/Tolbert voor andere functies dan (zware) bedrijvigheid is prioriteit.

## Prioriteit voor bedrijfsverplaatsing

Hoewel de gemeente ruimte wil creëren voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven, geven de bronnen duidelijk aan dat er een voorrang wordt gegeven aan het verplaatsen van zware bedrijven. Dit is noodzakelijk om ruimte te creëren voor woningbouw en om te zorgen dat bedrijven met een hoge milieucategorie op geschikte locaties terechtkomen.

## RUIMTEBEHOEFTE BEDRIJFSLOCATIES

|        |                                         | Tot 2030     |         | Tot 2040     |         |
|--------|-----------------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|
|        |                                         | Behoeft-zaam | Gunstig | Behoeft-zaam | Gunstig |
| Vraag  | Uitbreiding                             | 8 ha         | 18 ha   | 14 ha        | 36 ha   |
|        | Vervanging                              | 5 ha         | 7 ha    | 8 ha         | 12 ha   |
|        | Additioneel                             | 2 ha         | 4 ha    | 5 ha         | 10 ha   |
| Aanbod | Poort Marum                             | 1,6 ha       |         | 1,6 ha       |         |
|        | Leeksterhout (Dusseldorp <sup>1</sup> ) | 5 ha         |         | 5 ha         |         |
|        | Leeksterveld fase 2A                    | 7 ha         |         | 7 ha         |         |
|        | Leeksterveld fase 2C                    | 0 ha         |         | 6 ha         |         |
| Tekort |                                         | 1,4 ha       | 15,4 ha | 7,4 ha       | 38,4 ha |

## BEHOEFTE ZWARE BEDRIJVIGHEID TOT 2040

|              | Vraag              | Aanbod |
|--------------|--------------------|--------|
| Uitbreiding  | 5 tot 10 ha        | 0 ha   |
| Vervanging   | Circa 5 ha         | 0 ha   |
| Verplaatsing | Circa 15 ha        | 0 ha   |
| Totaal       | Circa 25 tot 30 ha | 0 ha   |

# E | AANDACHTPUNTEN WATERSCHAP

Eerste analyse vanuit water en bodem. Versie 1 d.d. 12 februari 2024.

## Locatie 1: Industriepark

### Positief:

- Bij het terug brengen van houtstructuur kan er eventueel een stilstaande watergang/slootje gemaakt worden
- Veel van het huidige verharde oppervlak wordt omgezet tot groen structuren, binnen de groen structuur liggen kansen voor water elementen.
- Er ligt al een hemelwater riool. Voor de nieuw te bouwen huizen zou dus enkel gekeken moeten worden of ze op het vuilwaterriool of gemengd riool aan gaan sluiten
- Aanwezige hemelwaterriool loost op de sloot langs de Oldenoert en kan het systeem aan, met meer groen en minder verharding nemen we aan dat dit blijft werken.
- Ten zuiden van het groot winkelplein langs de weg een open water aanleggen om verbinding te maken met de sloot langs de houtwal. Regenwaterriool kan dan op de kopse kant lozen.
- Kans om hittestress te verminderen.

### Aandachtspunt:

- Er is een groot maaiveldverloop van noord west op 2,30m naar zuid oost op 1,40. Totaal dus 1.10m verloop, dit is vors en vergt aandacht bij het aanbrengen van watergang of nattere zone.

## Locatie 2: Rodenburg

### Positief:

- Aanwezige waterstructuur kan versterkt worden.
- Aanwezige bodem geeft mogelijkheden voor infiltratie en oppervlakkig afvoeren van hemelwater. -> beperkte toename van versnelde afvoer mits juist ingericht.

### Negatief:

- Toename in oppervlak zorgt voor verhoging in hittestress.

### Aandachtspunt:

- Let op; noordoostelijk woonblok ligt relatief lager en is gevoelig voor wateroverlast bij hevige neerslag

## Locatie 3: Rsg de Borgen

### Positief:

- Positieve bijdrage aan houtstructuren
- Groenstructuren dragen bij aan vermindering van hittestress, minder kale verdamping, meer transpiratie van bomen wat de lucht koel houdt.
- Kans om wateroverlast bij een bui van 90mm te verminderen/voorkomen.
- Kans om aan te sluiten bij bestaande hwa.
- Kans om parkeervakken met waterdoorlatende tegels te maken en te laten draineren op oppervlakte water, op deze manier tellen de vierkante meters van de parkeervakken niet mee in de compensatie regeling.

### Negatief:

- Weinig ruimte voor compensatie vanuit de afkoppelregeling.
- Bij het graven van een watergang is wateraanvoer niet mogelijk.

### Aandachtspunt:

- Verloop van maaiveld hoogte is van west +-2,90m naar oost +-2,20m en daarmee 0,70m.

# E | AANDACHTPUNTEN WATERSCHAP

## Locatie 4: Tolbertervaart midden/noord

### Positief:

- Zuidelijke 10+ deel liggen kansen voor watercompensatie/waterberging, in combinatie recreatie en natuur
- Versterken van de waterstructuren en houtwallen.

### Aandachtspunt:

- Hoogteverschillen in relatie tot peilvakken
- Tolbertervaart is een “boezem” watergang. Het peil is gemiddeld 2.60m boven nap. Het noordelijkste 1.95m boven nap en dus een 60 cm verschil. En zuidelijke deel is het 1.60m en hiermee een meter verschil.
- Functie van inlaat voor het achterliggende landbouwgebied moet behouden blijven.
- in huidige situatie (zuidelijk) is er onvoldoende drooglegging.
- Zuidelijke deel ligt op Veen: geen peilverlaging mogelijk.
- Is er rekening gehouden met de capaciteit van de zuivering?

PROJECTNAAM

Masterplan Leek Tolbert

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM

Jeroen Drewes

Wout Smits

Freek Voetman

STATUS

3<sup>e</sup> concept

DATUM

1 april 2024

**KAW**

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) | +31 88 529 0000 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)

