



Dienst Landelijk Gebied  
Ministerie van Economische Zaken,  
Landbouw en Innovatie

# Schetsschuit Terheijl

GROENE RUGGENGRAAT MET STERKE  
SPIN IN 'T WEB

verslag van 29 en 30 juni 2011



MEESTER PORTUNA BARN

# Inhoud

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>1 Inventarisatie</b>	<b>4</b>
1.1 Landschap	4
1.2 Landgoederenzone	6
1.3 Landgoed Terheijl	8
1.4 Waterhuishouding	10
<b>2 Verkenning van mogelijkheden</b>	<b>12</b>
2.1 Landgoederenzone als geheel	12
2.2 Landgoed Terheijl	12
2.3 Waterhuishouding	16
<b>3 Integraal ontwerpconcept voor landgoed Terheijl</b>	<b>18</b>
<b>4 Conclusie en vervolg</b>	<b>20</b>
<b>5 Kostenraming</b>	<b>21</b>
Bijlage: deelnemerslijst	22

Dit is een uitgave van:

Dienst Landelijk Gebied  
Trompsingel 1, 9724 CX Groningen  
Postbus 30027 9700 RM Groningen  
t: 050-3178500  
Contactpersoon: Caroline Schrandt

Samenstelling: Dienst Landelijk Gebied  
Jannes de Vries, Martin van Dijken, Stephan Smeijers  
Tekst: Touché concept & copy  
Vormgeving/Opmaak: Dienst Landelijk Gebied  
Jan Waal & Jannes de Vries, DLG Regio Noord  
Illustraties en fotografie: Jannes de Vries, Stephan  
Smeijers en Martin van Dijken  
Oplage: Pm  
Groningen 2011



Nienoord

Leek

Nietap

Terheijl

Roden

Nieuw-Roden

Mensinge

# Inleiding

**Op woensdag 29 juni 2011 vond in Nieuw-Roden een schetsschuit onder leiding van Dienst Landelijk Gebied plaats in het kader van de Intergemeentelijke Structuurvisie (IGS) Leek-Roden. Een belangrijke ambitie binnen deze IGS is de versterking en ontwikkeling van landschap, natuur en recreatie in samenhang met wonen, werken en infrastructuur. De landgoederenzone Nienoord - Terheijl - Mensinge is aangewezen als landschappelijke drager, de groene ruggengraat van het gebied. Particuliere initiatieven, waaronder de mogelijke ontwikkelingen van landgoederen, zijn mede aanleiding geweest voor deze schetsschuit.**

Doel van de schetsschuit was om de kansen en mogelijkheden voor ontwikkeling en versterking van de landgoederenzone te verkennen, met name waar het Terheijl betreft. Deze verkenning heeft zijn weerslag gekregen in een functioneel en ruimtelijk concept, voorzien van een kostenindicatie voor inrichting en beheer, als bouwsteen voor verdere planontwikkeling.

De schetsschuit is een door DLG ontwikkelde en veelvuldig toegepaste methodiek om in betrekkelijk korte tijd ruimtelijke opgaven te verkennen en mogelijke scenario's voor ontwikkeling - letterlijk - in beeld te brengen. Schetsschuiten vinden altijd plaats met vertegenwoordigers van zoveel mogelijk bij de opgave betrokken partijen, vaak aangevuld met deskundigen op specifieke terreinen (zie bijlage voor deelnemerslijst). Daarmee wordt gewaarborgd dat de opgave vanuit verschillende invalshoeken en met inbreng van alle kennis, randvoorwaarden en visies wordt belicht en dat tegenstrijdige wensen en belangen zowel als koppelkansen snel duidelijk worden. Ingebrachte voorstellen worden door de landschapsarchitecten van DLG ter plekke geschetst waardoor impact en haalbaarheid direct zichtbaar zijn. Aan het eind van de dag resulteert deze interactieve werkwijze dan ook vrijwel altijd in één of meerdere breed gedragen scenario's.

Na informatieve inleidingen en een veldbezoek aan landgoed Terheijl zijn de deelnemers in drie groepen, elk onder leiding van een landschapsarchitect, aan het werk gegaan. In de verkenning kregen de groepen een eigen accent als opdracht mee: (1) landschap, cultuurhistorie en natuur, (2) water en natuur en (3) recreatie, toerisme en branding. In de eerste sessie werd de gehele landgoederenzone onder de loep genomen, in de tweede werd gefocust op Terheijl.

Sinds de vaststelling van de IGS in oktober 2009 is de wereld nogal veranderd. Financiële crisis, crisis op de

woningmarkt en een gewijzigde politieke koers doen hun invloed breed gelden, deels ook waar het de IGS betreft. Binnen dit bestek is van belang dat de groene ambitie van de IGS overeind blijft. Deze ambitie is bepalend voor de inrichting van de landgoederenzone als drager van de ruimtelijke kwaliteit en is daarom richtinggevend geweest voor de schetsschuit.

In de schetsschuit is gezocht naar antwoorden op een aantal hoofdvragen:

- Hoe kan de structuur van de landgoederenzone worden versterkt?
- Hoe laat Terheijl zich positioneren en inrichten binnen deze zone?
- Hoe kunnen particuliere belangen en initiatieven worden geïntegreerd in de ruimtelijke structuur en bijdragen aan de versterking ervan?
- Hoe kunnen opgaven op het gebied van natuur, water en recreatie worden uitgewerkt en met elkaar verbonden?

In dit cahier wordt in beeld en tekst verslag gedaan van de uitkomsten van de schetsschuit. Voor de lezer is het goed om te beseffen dat hiermee een denkrichting wordt aangereikt, nog geen eindontwerp. Maar juist omdat verschillende partijen zich gezamenlijk over dezelfde vraagstukken hebben gebogen, ligt er nu een samenhangende, toekomstgerichte en realistische basis voor volgende stappen.

Ik wens u veel leesplezier en inspiratie toe,

Namens de stuurgroep IGS,

Ben Plandsoen



# 1. Inventarisatie

## 1.1. LANDSCHAP

In dit hoofdstuk worden de karakteristieken van het landschap, de landgoederenzone, het landgoed Terheijl en de waterhuishouding omschreven. De aandachtsgebieden recreatie en natuur zijn hierin meegenomen. Het gaat om informatie die uit de schetsdag naar voren is gekomen. Over elk van de thema's valt uiteraard veel meer te vertellen, maar wat voor een goed onderbouwde schetssessie van belang was, komt hieronder aan de orde.

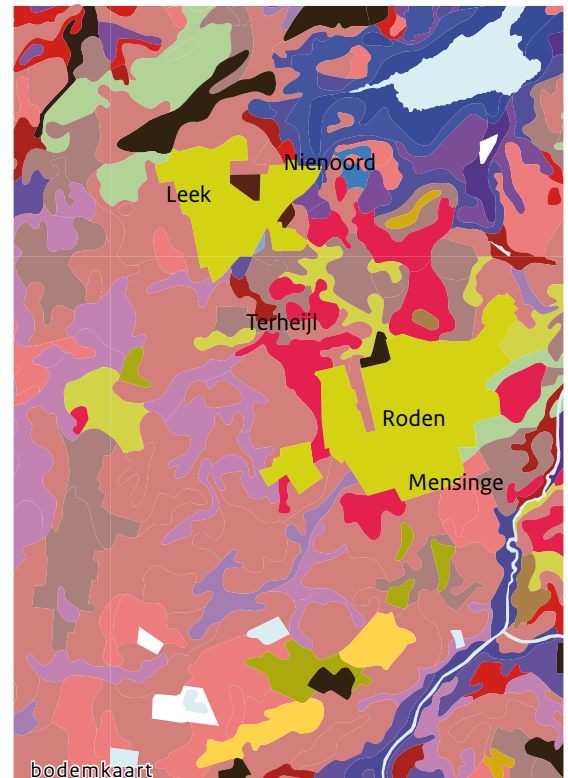
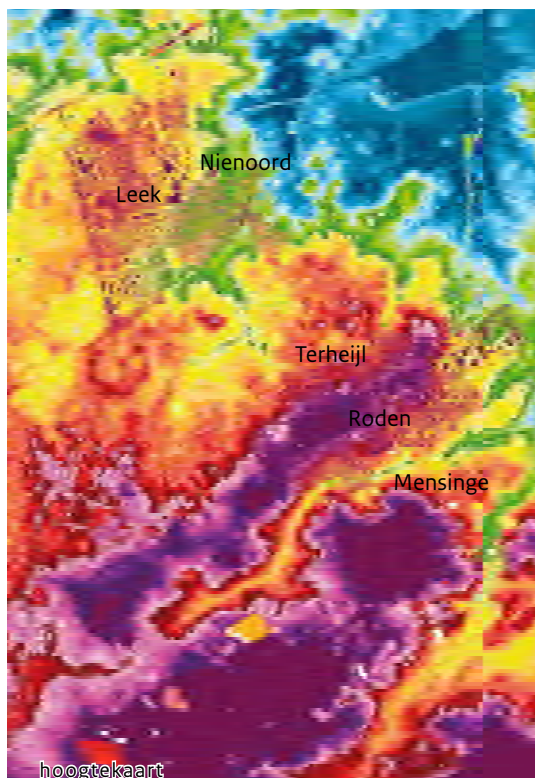
We bevinden ons in een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied. Het landschap is dan ook de voornaamste inspiratiebron voor de IGS. Het reliëfrijke gebied bevindt zich op de overgang van het Drents Plateau, aflopend richting Leekstermeer, naar de lager gelegen veengebieden.

Het gebied geeft een diversiteit aan bodemtypes te zien: hogere zandruggen, beekdalen en laagveen met het Leekstermeer in het midden. Wat het gebied in geomorfologisch opzicht bijzonder maakt, is de ondoordringbare laag van keileem en potklei die zich afwisselend vlak onder de oppervlakte en dan weer op

grotere dieptes bevindt. Met name bij Terheijl tot aan de noordrand van het Drents Plateau is sprake van deze geologische afzetting.

Er is sprake van drie landschapstypen met elk hun eigen structurerende elementen:

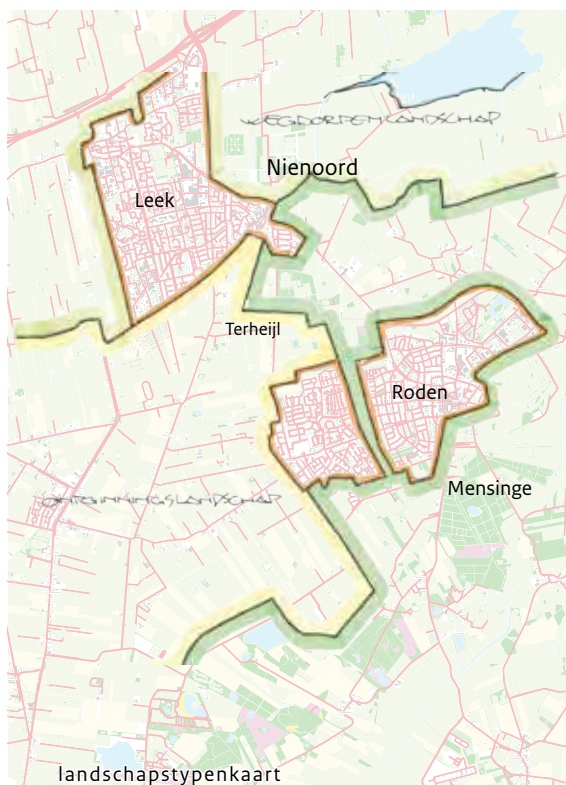
- Esdorpenlandschap: ontstaan vanaf de 7e eeuw. Kenmerkend zijn de esdorpen met brinken op de grens van de hogere gronden en het beekdal. Beeldbepalend in het landschap zijn sloten en greppels met houtsingels, lanen en bosopstanden. Het landschap doet besloten, intiem en kleinschalig aan.



## Inventarisatie

---

- Wegdorpenlandschap: ontstaan vanaf de 13e eeuw. Kenmerkend zijn de lintdorpen op hogere zandruggen met van daaruit strekvormige verkaveling, loodrecht op het lint. In de droge zones zorgen houtsingels voor een intiem karakter. In de laagveenzones, waar weilanden worden omgeven door sloten, doet het landschap weids aan.
- Ontginningenlandschap: ontstaan tussen de 16e en 19e eeuw. Deels hoogveenontginning met grote maten, rechte bebouwingslijnen en wijken. Deels jonge heideontginning, met afwisselend openheid en bosopstanden.



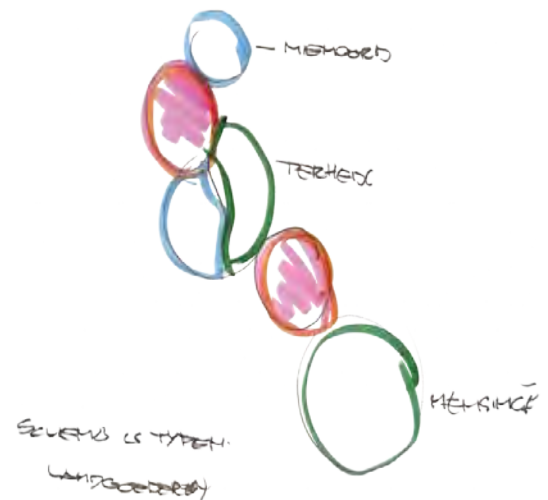
## 1.2. LANDGOEDERENZONE

De landgoederenzone is binnen de IGS aangewezen als groene ruggengraat. Het beleid richt zich op behoud en versterking van de zone als geheel en ontwikkeling van Terheijl in het bijzonder. De kracht van de zone ligt in de diversiteit ervan: eenheid door verscheidenheid. De drie landgoederen hebben qua landschapstypen en functionaliteit elk hun eigen identiteit en zijn in verschillende eeuwen ontstaan. Nienoord en Terheijl zijn met elkaar verbonden op grond van de vervinggeschiedenis. Met Mensinge is die relatie er niet; wel is het adellijke geslacht Van Ewsum met alledrie de landgoederen verbonden. Landschappelijke verbondenheid is vooral gelegen in de redelijk goed herkenbare lanenstructuren.

De historie van het landgoed Nienoord in Leek voert terug tot de 16e eeuw. De huidige borg is gebouwd in 1884. Typerend zijn de beuken- en eikenlanen en het parkbos. Als 'pretpark' nabij de A7 vervult het landgoed een bovenregionale functie.

Havezate Mensinge is eind 14e eeuw gebouwd en wordt gekarakteriseerd door, het landgoed, eikenlanen, heide en rabattenbossen. Voor de bezoeker ligt het accent op natuur en cultuur. Het landgoed fungeert vooral als uitloopgebied voor bewoners uit de omgeving.

Binnen de zone is landgoed Terheijl de spin in het landschappelijke web (zie volgende paragraaf). Tussen Terheijl en Nienoord, aan de rand van Nietap, heeft ooit ook een borg gestaan. Deze Thedemaborg is vandaag de dag vooral aan de grachten nog herkenbaar.



Nienoord



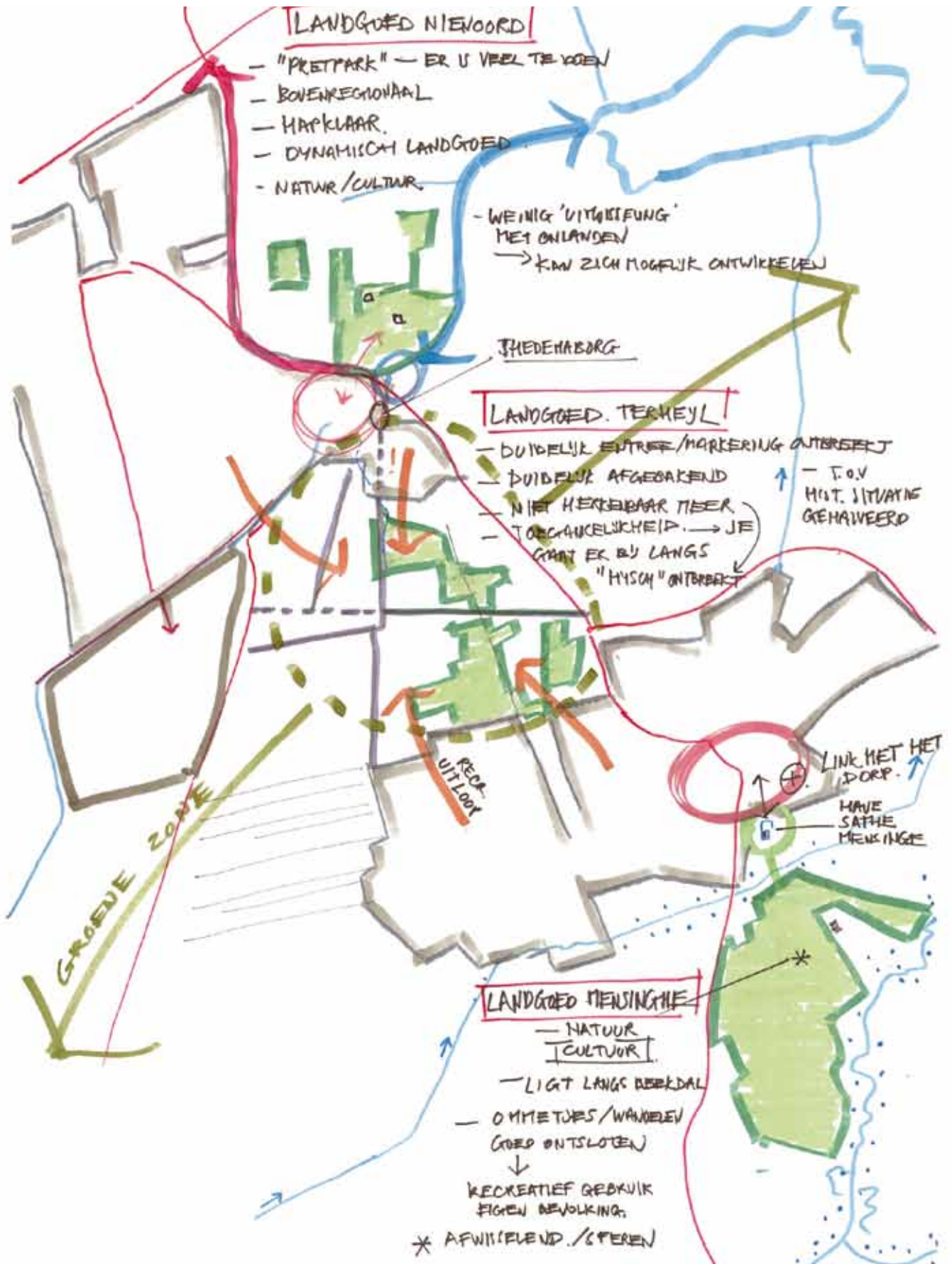
Mensinge



Ter Heijl



## Inventarisatie



### 1.3. LANDGOED TERHEIJL

Terheijl is eind 15e eeuw gesticht door monniken van het klooster in Aduard. De aanwezigheid van potklei verklaart hun keuze voor deze locatie; zij richtten er een steenbakkerij op. Monniken die zich niet aan de kloosterregels hielden, werden voor straf 'ter helle' gestuurd (helle = laagte). Later verrees hier een borg, maar die staat er al geruime tijd niet meer.

De borg stond in het hart van de lanenstructuur met assenkruis. Deze lanenstructuur is in de loop der tijd enigszins vervaagd. Ook wat betreft entreepunten en hun structuurversterkende werking is het landgoed voor verbetering vatbaar. Een positief gegeven is dat de nieuwbouwwijk Oostindië ten westen van het landgoed planologisch op het lanenstelsel is aangesloten. De familie Dijk (landbouwbedrijf in Terheijl) wees tijdens de schetsschuit op een pad op hun land dat deel uitmaakt van de lanenstructuur. Dit pad is voor publiek niet toegankelijk. In de herverkaveling is destijds niet gekeken naar de mogelijkheid om het pad als langzame route in te zetten.

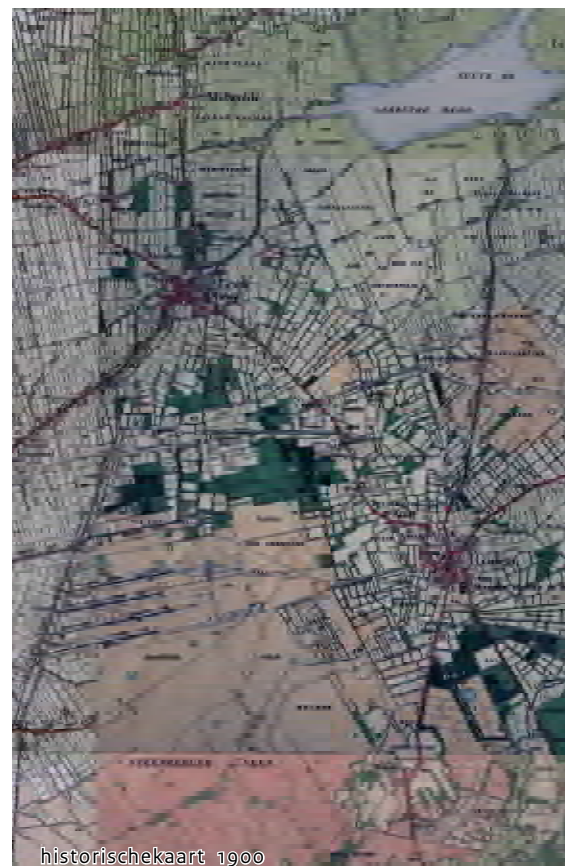
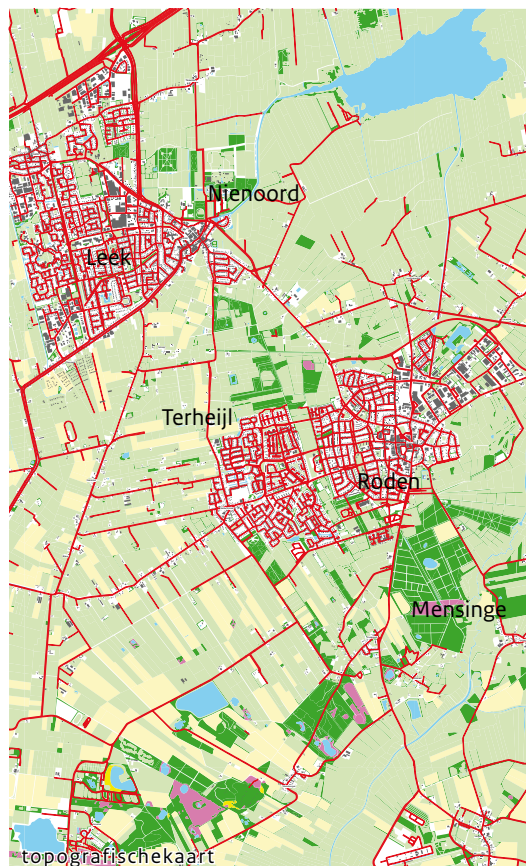
De verticale hoofdlaan Terheijlsterweg wordt gebruikt

als sluiproute tussen Roden en de A7. Het terugdringen van de verkeersdruk is een aandachtspunt binnen de IGS.

Voor recreatieve beleving is met name de oostelijke en rustigste helft van het landgoed interessant, met de pingoruïne Het Vagevuur, vennen, lanen en weijtjes, het heidegebiedje Maatlanden en gevarieerde flora en fauna (diverse rode-lijstsoorten). Juist de potklei verklaart waarom dit bomenrijke deel van het landgoed zo mooi bewaard heeft kunnen blijven; de bodem is voor weinig andere beplanting geschikt. Het gebied wordt deels door vrijwilligers van de particuliere Vereniging tot behoud van Natuurschoon 'Nietap, Leek en omgeving' onderhouden. Een deel is bij Staatsbosbeheer in eigendom. Delen van Terheijl zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

De westelijke helft is een veel opener gebied: een kleinschalig veengebied - dat overigens in de loop der tijd wel wat grootschaliger is geworden - overgaand in de jonge veldontginning.

Typend is hier de wijkstructuur. Dit deel is vooral bij



## Inventarisatie

de landbouw in gebruik. De samenhang met het landgoed is niet goed zichtbaar.

Ook de es van Terheijl is als gevolg van teveel bomen en opslag onvoldoende herkenbaar.

Terheijl maakt als landgoed een wat rommelige indruk. De samenhang is verzwakt en het landschap vertelt het verhaal niet meer.

Opmerkelijk is daarnaast dat de bebouwing van omliggende dorpen er met de rug naartoe gekeerd ligt; dit draagt bij aan het gefragmenteerde karakter van het landgoed.

Waar de andere twee landgoederen elk één eigenaar kennen, is bij Terheijl sprake van meerdere eigenaren, zowel publiek als privaat.

Het gebruik van Terheijl richt zich op natuur en op recreatie ten behoeve van bewoners uit de naaste omgeving.

Ook is er ruimte voor particulier initiatief in de vorm van woningbouw, op nog nader vast te stellen en te onderzoeken locaties en vorm.



#### 1.4. WATERHUISHOUDING

Oppervlaktewater stroomt van het Drents Plateau onder andere naar het Leekstermeer af. Dat Terheijl, ondanks de hoogte, toch behoorlijk nat kan worden, laat zich verklaren door de ondoordringbare laag van keileem en potklei in de ondergrond. In natte periodes is hier sprake van een lokaal wateroverschot. De grondwaterwinning in Nietap en de inrichting van De Onlanden bij het Leekstermeer ondervangen dit probleem niet of slechts ten dele. De grondwaterwinning functioneert namelijk onafhankelijk van het oppervlaktewater. Drinkwater wordt op grotere diepte, onder de potkleilaag, gewonnen. Zeker met het oog op klimaatverandering en toenemende neerslag, vormen waterafvoer en waterberging belangrijke opgaven voor het Waterschap.

Huidige situatie:

- De twee buizen in de kom van Leek en Nietap - Leeksterhoofddiep en het Piepke - kunnen op piekmomenten de waterafvoer niet aan.
- Het noordwestelijke deel van nieuwbouwwijk de Vijfde Verloting in Roden kampt bij extreem weer met een wateroverstort- en rioolprobleem. Vermoedelijke oorzaken daarvan zijn de te beperkte capaciteit van de stuw en de potkleilaag. Meer opvangcapaciteit laat zich binnen de bebouwde kom moeilijk of alleen tegen hoge kosten realiseren.
- Landbouwbedrijf Dijk kampt met wateroverlast op de huiskavel. Als oorzaken worden genoemd de afwatering vanuit de Vijfde Verloting, het waterconserveringsbeleid

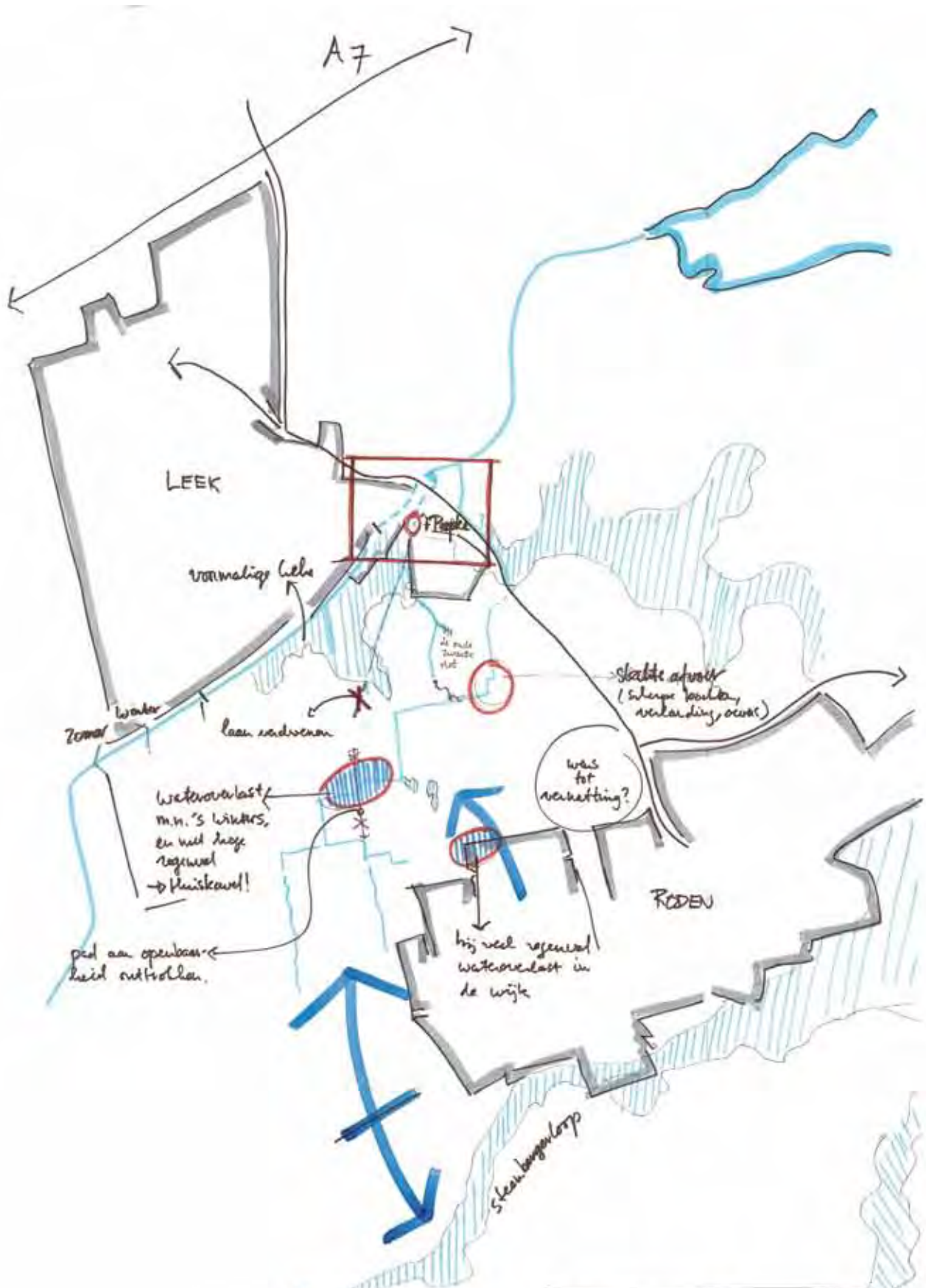
Roden/Norg, slecht onderhoud van afvoervoorzieningen en toenemende regenval. Kavelruil is, gezien het feit dat het hier de huiskavel betreft, geen optie.

- In het waterwingebied van het Waterbedrijf Groningen laat een oplossing voor de waterafvoer zich lastig vinden vanwege de beschermde status ervan (grondwaterbeschermingsgebied); dit legt beperkingen op.
- beekdalontwikkeling ten behoeve van waterberging.
- In het gebied zijn twee oude, niet meer functionerende watersystemen te vinden: die van de Leke en de Swarte Ryth.

Uit de schetsschuit kwam naar voren dat de landbouw in Terheijl belang heeft bij een laag waterpeil. De natuur heeft vooral belang bij een stabiel waterpeil om dat wat in vele jaren tot stand is gekomen, te kunnen behouden. De huidige situatie is goed, aldus de Vereniging Natuurschoon. Een stabiel en een laag peil moeten prima samen kunnen gaan, landbouw- en natuurbelang conflicteren niet. Bekend is dat Staatsbosbeheer een peilverhoging wenst. Omdat Staatsbosbeheer niet bij de schetsschuit aanwezig was, is niet duidelijk wat de reden van deze wens is: tegengaan van verdroging of vernatting ten behoeve van natuurontwikkeling. Tijdens de schetsschuit waren de meningen verdeeld over de vraag of verdroging zich voordoet in het gebied en of er sprake is van samenhang met de waterwinning.



# Inventarisatie



## 2. Verkenning van mogelijkheden

Op basis van de inventarisatie worden in dit hoofdstuk mogelijke denkrichtingen voor de landgoederenzone als geheel, Terheijl in het bijzonder en de waterhuishouding in beeld gebracht, zoals die naar voren zijn gekomen uit de drie schetsgroepen.

### 2.1. LANDGOEDERENZONE ALS GEHEEL

Vastgesteld was dat de drie landgoederen vooral landschappelijk met elkaar zijn verbonden. Het is niet zinvol om ze op andere fronten geforceerd met elkaar te verbinden; de kracht van de zone ligt juist in de diversiteit van de landgoederen en de omringende landschappen. Ter versterking van de zone zijn de volgende suggesties gedaan:

- Aangezien er al wordt geïnvesteerd in de ontsluiting Leek-Nienoord, kan in het verlengde daarvan een mooie koppeling naar Terheijl worden gemaakt, met de voormalige Thedemaborg als 'stepping stone'.
- De Steenbergerloop kan deels de verbinding tussen Terheijl en Mensinge markeren.
- Zet vooral in op een ruimtelijke en functionele verbinding. Door verbindingen buitenom te maken, worden de karakteristieken van het landschap optimaal beleefd. Maak ook rustige, karakteristieke, verbindingen binnendoor - groene aders - met het oog op de beleving van de landgoederen zelf. Zo ontstaat een gevarieerd recreatief netwerk waarbinnen allerlei rondjes te maken vallen.



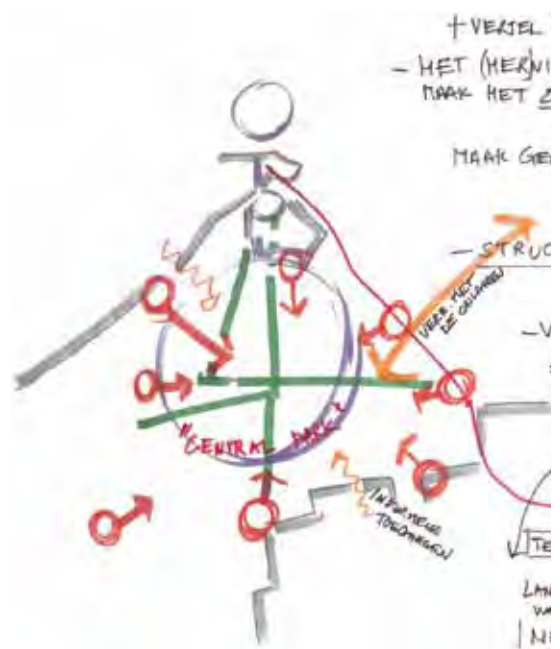
### 2.2. LANDGOED TERHEIJL

Geconstateerd was dat het landgoed in de basis best een sterke structuur heeft, maar dat het hart ontbreekt en dat de lanen hier en daar gefragmenteerd zijn. De huidige situatie biedt mooie aanknopingspunten ter versterking. Daarnaast is sprake van wensen en belangen op het gebied van landbouw, woningbouw, recreatie en natuur. Een voorbeeld is de bedrijfsverplaatsing van Zuidersma. Hiermee kan de verkeersdruk worden verminderd en kwaliteit en beleving van Terheijl worden verbeterd. De waterhuishouding komt in de volgende paragraaf aan bod. Diverse voorstellen zijn op tafel gekomen.

#### Assenkruis

Het assenkruis als hoofdstructuur zorgt al voor een indeling van het landgoed in kwadranten; een landschappelijk casco.

Deze kwadranten kunnen elk hun eigen sfeer of accent krijgen, gebaseerd op de onderscheidende karakteristieken en functies die zij nu al hebben. Deze onderverdeling naar accenten is niet bedoeld als een harde



## Verkenning van mogelijkheden

scheiding; het gaat erom dat in de ontwikkeling van een bepaald kwadrant vooral te denken valt aan een bepaald accent.

Vier kwadranten:

- Natuur: deels toegankelijk, maar met het oog op rust en bescherming van bedreigde soorten deels ook niet; het is van belang een duidelijke zonering aan te brengen. Parels zijn hier de pingoruïne, vennen en lanen, flora en fauna. In het verlengde hiervan valt een groene verbinding met de verderop gelegen Onlanden te overwegen, ter bevordering van de migratie van soorten.
- Natuur en water: ruimte voor waterberging en vernatting. Typische elementen zijn hier het beukenbos en boerderij Alkema.
- Landbouw: al in het kwadrant aanwezig. Wel vraagt de familie Dijk zich af hoe lang het boeren op deze locatie nog aantrekkelijk voor hen is. Gezien de waterhuishoudkundige situatie is meer extensieve veehouderij hier op de langere termijn misschien beter op zijn plaats. Typisch voor dit kwadrant is de wijken-

structuur. Ook tekent zich hier een singelstructuur af. De wijkenstructuur in het zuidelijke deel van het kwadrant biedt wellicht ruimte voor waterberging.

- Park: ruimte voor landelijk wonen, wonen op het water (zie volgende paragraaf) en meer bos in een parkachtige structuur. Bij de aanleg van meer groen en woningbouw is het van belang om mooie doorzichten en lijnen in stand te houden. Ook is het belangrijk om de structuur van de es (Baggelveld) beter zichtbaar te maken. Geadviseerd wordt om in de ontwikkeling van 'rood' te zoeken naar mogelijkheden om de structuur te respecteren en waar mogelijk te versterken. Een waardevol element in dit kwadrant is de locatie van de



vroegere boerderij Rome.

### Secundaire lanenstructuur

Ter versterking van de landgoedstructuur en de verbinding tussen de kwadranten onderling is het wenselijk om de secundaire structuur van lanen te verbeteren en uit te breiden. Deze structuur is complementair aan het assenkruis en moet zijn gebaseerd op bestaande lijnen. Meer wandel- en fietspaden dragen zo bij aan een betere ordening van het geheel. Het recreatieve netwerk voert langs de cultuurhistorische, archeologische en natuurlijke parels van het landgoed, zorgt voor aansluiting op de kleinschalige veenontginning ten zuidwesten van het landgoed en laat zich verknopen met het recreatieve netwerk op grotere regionale schaal. De familie Dijk merkt in dit verband op geen behoefte te hebben aan een pad over hun grond. Dat zorgt voor overlast, zo heeft de ervaring geleerd (hekken die niet goed worden afgesloten, bijvoorbeeld).

### Het hart

Het hart van het landgoed is, mede door het ontbreken van het landhuis, niet meer als zodanig herkenbaar. Om het assenkruis haar zwaartepunt terug te geven, moet deze plek zwaarder worden aangezet. Voorgesteld

wordt om er een expressief gebouw te plaatsen met een publiek en multifunctioneel karakter. Als suggesties zijn genoemd: informatiepunt, horeca, natuurboerderij.

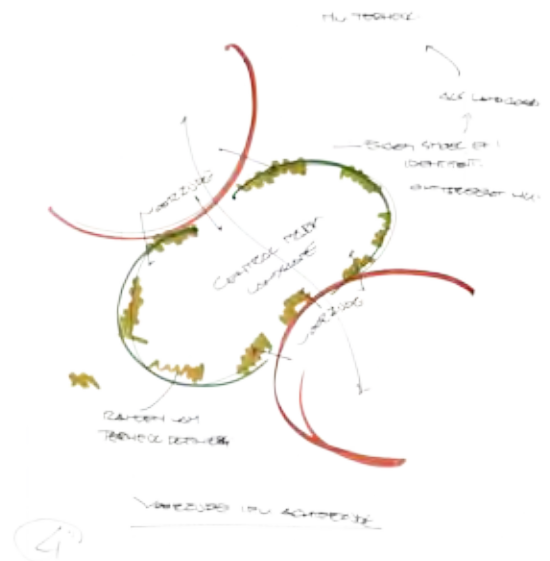
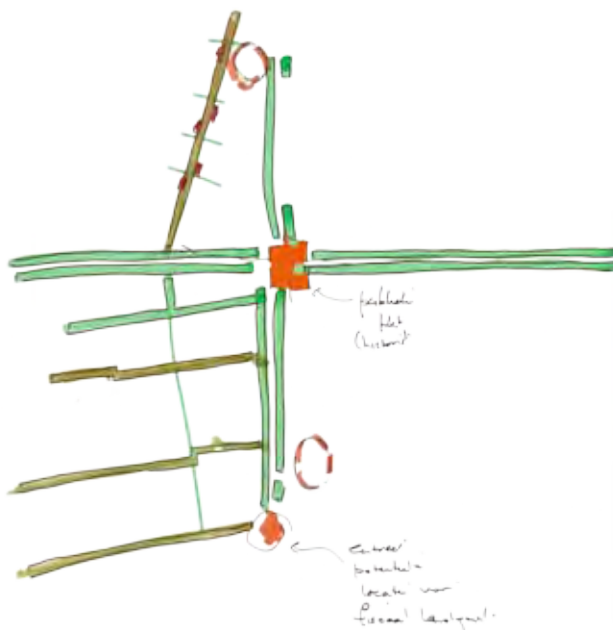
### Aangrenzende bebouwing

In recreatief opzicht richt Terheijl zich als uitloopgebied vooral op inwoners van omliggende dorpen: een soort Central Park. Deze functie wordt duidelijker herkenbaar door nieuwbouw in de directe omgeving met de voorzijde op het landgoed te richten: Terheijl als voortuin. De huidige bebouwing staat er feitelijk met de rug naar toe.

### Entrees

Om de toegankelijkheid te bevorderen en tegelijk de structuur te versterken moeten meer entrees worden gecreëerd. Een onderscheid is in dit verband te maken naar:

- 'Voordeuren': ruim bemeten en formeel/statig aan het begin van de hoofdlanen in de structuur. Voor parkeerplaatsen is ruimte bij deze 'voordeuren'. Het zijn mogelijk potentiële bouwlocaties, die de plekken kunnen versterken en een identiteit kunnen geven.
- 'Achterdeuren': intiem bemeten en vormgegeven,





## Verkenning van mogelijkheden

informeel en slingerend, op diverse plekken langs de randen van het landgoed.

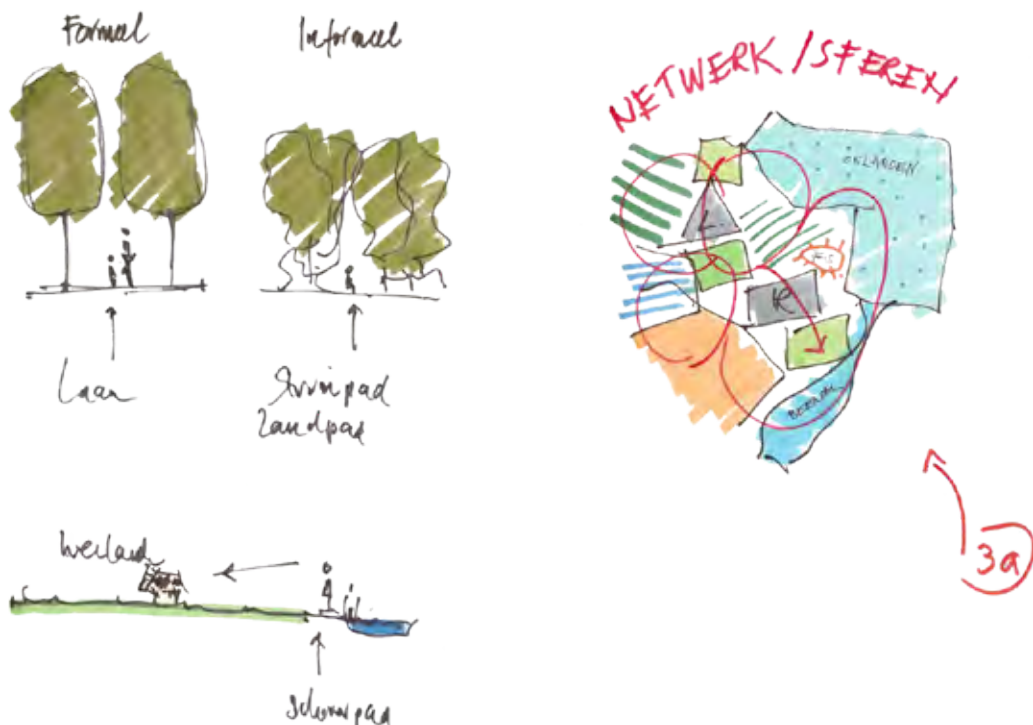
### Profielversterking aan de randen

Om het landgoed als samenhangend geheel verder te versterken, is het van belang om het profiel van de westelijke helft wat aan te dikken door middel van beplanting. De westelijke rand laat zich mooi begrenzen door een veenlint. Ook langs de zuidrand van de westelijke helft kan een begrenzend bosrand worden aangelegd.

### Beheersorganisatie

Omdat Terheijl een versnipperde eigendomssituatie kent, wordt voorgesteld om tot een samenwerkingsverband te komen - als werktitel is gekozen voor 'NV Terheijl' - waarbij de basiskwaliteiten en de gewenste ontwikkelingsrichting van het gehele landgoed als vertrekpunt voor individuele initiatieven en beheer en onderhoud worden genomen.

Familie Dijk en de Vereniging Natuurschoon hebben de behoefte te kennen gegeven aan aaneengesloten gebieden; nu liggen hun kavels/terreinen wat verspreid.



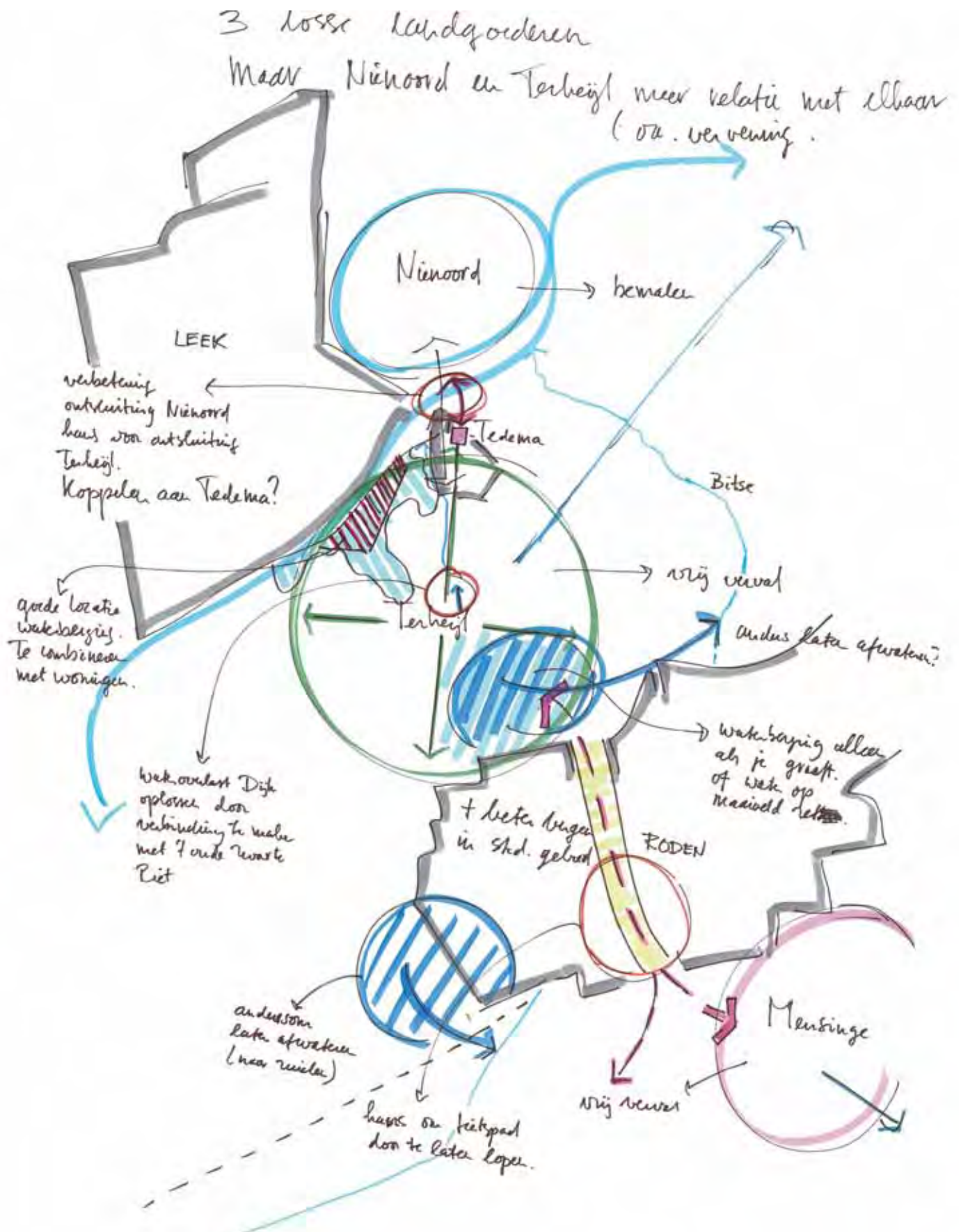
### 2.3. WATERHUISHOUDING

De waterhuishouding is gezien de huidige situatie en de opgaven voor de toekomst een aandachtspunt apart. Diverse suggesties zijn gedaan om de druk op het hydrologische systeem te verminderen of liever nog: weg te nemen.

- Er valt wellicht een koppeling te maken met de wens van Staatsbosbeheer tot vernatting in het zuidoost-kwadrant van Terheijl.
- Het laaggelegen gebied van het oude watersysteem van de Leke krijgt een waterbergingsfunctie. Gewone woningbouw is daar dan niet mogelijk; wonen op het water wel. Daar bestaan diverse mooie concepten voor (op palen, drijvend).
- De wateroverlast op de huiskavel van de familie Dijk kan worden opgelost door een verbinding/doorsteek te maken tussen de huidige, niet toereikende hoofdwaterlossing en het oude watersysteem van de Swarte Ryth. Ook wordt dan gebruik gemaakt van de natuurlijke laagte.
- Om de druk op het Piepke en het Leeksterhoofd diep te verkleinen, zou de afvoerrichting van water van het Drents Plateau op twee plekken veranderd kunnen worden: (1) in het zuidoost-kwadrant richting Bitse achter de waterzuiveringsinstallatie langs en (2) vanuit het gebied rond de Zevenhuisterweg niet alleen naar het noorden (zoals nu), maar ook naar het zuiden richting Steenbergerloop.
- In het zuidoostelijk kwadrant met het accent landbouw kan het dichtgegroeide ven van Oostindië weer een waterbergingsfunctie krijgen.



### Verkenning van mogelijkheden



### 3. Integraal ontwerpconcept landgoed Terheijl

Op basis van de voorstellen die door de drie schetsgroepen zijn ingebracht, is een integraal ontwerpconcept voor het landgoed Terheijl uitgewerkt. Het is een schets op hoofdlijnen; de in het vorige hoofdstuk uitgewerkte voorstellen voor waterhuishouding, inbedding in landgoederenzone, recreatief gebruik, natuurbehoud en -ontwikkeling en beheerconstructie laten zich hierin meenemen.

Met dit ontwerpconcept wordt een denkrichting aangereikt, nog geen eindontwerp. Geschetste locaties voor bijvoorbeeld entreepoorten, waterberging en woningbouw zijn uiteraard niet willekeurig gekozen, maar moeten worden opgevat als een eerste indicatie. De schets wordt aangereikt als basis voor nadere ruimtelijke uitwerking.

Belangrijke elementen in het ontwerpconcept:

- De indeling in kwadranten, conform het al aanwezige assenstelsel, is leidend in de inrichting en functieverdeling.
- Er wordt een onderscheid gemaakt naar hoofdlanen en secundaire lanen. Ter versterking van de structuur worden bestaande lanen steviger aangezet met laanbeplanting en worden nieuwe, onverharde lanen gerealiseerd. Voor dat laatste worden oorspronkelijke, deels verloren gegane paden als leidraad genomen. De structuur wordt mede versterkt door de recreatieve verbinding (en zichtlijn) over het Baggelveld richting de wijk Oostindië.
- Ter versteviging van de structuur en samenhang wordt op een aantal plekken bos aangeplant, met name in het parkkwadrant (noordwest) en langs de zuidrand van het landbouwkwadrant (zuidwest). Zichtlijnen mogen niet door aanplant worden verstoord.
- Andere structurende elementen zijn de formele

hoofdboorten op de hoofdassen en informele, kleinschalige entrees verspreid langs de buitenrand.

- Om het hart van het landgoed een sterkere positie te geven, wordt hier een stevig gebouw met landgoedallure neergezet, met een publiek en multifunctioneel karakter.
- Bij andere bebouwing valt te denken aan:
  - o Landelijk wonen langs een nieuwe groene ader in het parkkwadrant.
  - o Bijzondere combinatie van waterberging en wonen aan de rand van het parkkwadrant, op de natuurlijke laagte. De voorzijde van de woningen bevindt zich aan de landgoedzijde. Er wordt uitgekeken over het landbouwgebied.
  - o Een statig gebouw aan het begin van de wandel- en fietslaan vanuit Leek met een parkachtig front aan landgoedzijde en een stevige entree aan Leek-zijde.
  - o Een centrum voor bezinning (geïnspireerd op de opdracht die in vroeger tijden aan monniken werd meegegeven) en een boerderij met educatieve functie.
  - o Ook aan de zuidrand van het zuidoost-kwadrant is nog enige ruimte voor woningbouw, evenals rond het Baggelveld en de hoofdentrees. Aantallen, typologie en ambitieniveau moeten nader uitgewerkt worden.
- De verticale as wordt noordwaarts doorgetrokken om de verbinding met Nienoord te maken, met de Thedemaborg in Nietap als historisch verantwoorde 'stapsteen'. Op oude kaarten is deze verbinding ook goed zichtbaar.
- Om de Terheijlsterweg autoluw (waaronder vrachtverkeer) te maken, wordt voorgesteld om er een knik in te maken of de weg deels af te sluiten. Bereikbaarheid is dan een aandachtspunt ter nadere bestudering. Deze problematiek is niet uitvoerig verkend tijdens de schetsschuit.



Integraal ontwerpconcept landgoed Terheijl



## 4. Conclusies en vervolg

Met de detailschetsen en het integrale conceptontwerp is een inspirerende en effectieve aftrap gegeven voor verdere stappen. Een groot compliment aan de deelnemers van wie de deskundigheid, betrokkenheid en creativiteit in slechts één dag in een 'snelkookpan' tot garen zijn gebracht. De drie groepen bleken gaande de dag op min of meer hetzelfde eindbeeld uit te komen. Geconcludeerd mag daarom worden dat het draagvlak voor de gedane voorstellen groot is.

De landschappelijke structuur, kwaliteiten, bodemsoorten en het reliëf van het gebied zijn als vertrekpunt van het schetsproces genomen. Alles wat er aan nieuws is voorgesteld, getuigt van respect voor de historie. Er zijn mooie kansen gesignaleerd en uitgewerkt voor waterhuishouding, natuur, recreatie en particulier initiatief. Uiteenlopende wensen en oplossingen bleken daarbij uitstekend met elkaar verbonden te kunnen worden.

De landgoederenzone als geheel kan op verschillende manieren worden versterkt, zonder dat geforceerde ingrepen nodig zijn. De zone heeft veel potentie om tot groene ruggengraat te verworden. Binnen de zone kan een flinke opwaardering van het nu nog versnipperde landgoed Terheijl worden gerealiseerd. Een toekomst van het landgoed als gevarieerd uitloopgebied van aangrenzende dorpen met meerwaarde voor natuur en recreatie en ruimte voor landbouw, wateropgaaf en particuliere vastgoedontwikkeling gloort aan de horizon.

Ten aanzien van het vervolg wordt geadviseerd om het conceptontwerp op korte termijn nader uit te werken: met moet het ijzer smeden als het heet is! Deze uitwerking houdt in:

- Vertaalslag naar ruimtelijk ontwerp.
- Ontwikkeling van de strategie, mede met het oog op draagvlak.

- Raming en financiering.

Parallel aan de ruimtelijke uitwerking van het groene casco van Terheijl, wordt de mogelijkheid van een 'NV Terheijl' (suggestie voor werktitel) verkend in de zin van investering, beheer, onderhoud, financiële dekking en beleid. Het is zaak om interactiviteit tussen beide processen te waarborgen, onder andere door de deelnemers aan deze schetsschuit erbij te blijven betrekken. Ook grondeigenaren die niet bij de schetsschuit aanwezig waren, dienen daar uiteraard in meegenomen te worden.

Samen met het Waterschap moet een nadere verkenning worden uitgevoerd naar mogelijkheden om de waterproblematiek duurzaam op te lossen.

## 5. Kostenraming

De investeringskosten en de beheerslasten van het integrale concept ontwerp zijn globaal geraamd op basis van de normkosten. De kosten zijn indicatief en zien er als volgt uit.

De Kostenraming			
	Hoeveelheid	Investerings + grondkosten	Beheerslasten
Watergangen	500 m <sup>1</sup>	€ 23.000	€ 10.500
Lanen	2.000 m <sup>1</sup>	€ 112.000	€ 122.000
Singels	2.000 m <sup>1</sup>	€ 120.000	€ 212.000
Bos	2.000 are	€ 1.300.000	€ 80.000
LV-routes	15.000 m <sup>1</sup>	€ 1.980.000	€ 900.000
Parkeerplaatsen	4 stuks	€ 108.000	€ 60.000
Bruggen	8 stuks	€ 400.000	
Totaal		€ 4.043.000	€ 1.384.500

Bij deze kostenraming worden de volgende opmerkingen geplaatst:

- De beheerslasten zijn gekapitaliseerd over een periode van 30 jaar.
- Voor de onderdelen Bos, Singels en Lanen is gerekend met bruto grondkosten van € 4.00 per m<sup>2</sup>; grondverwerving is wellicht niet in alle gevallen noodzakelijk, waardoor de uiteindelijke grondkosten beperkt kunnen blijven.
- De verschillende onderdelen van deze kostenraming zijn in de gehanteerde opzet niet toegedeeld aan overheden of particulieren. Bij een verdere uitwerking van het ontwerp kan dit onderscheid worden aangebracht.

# Deelnemers

---

gemeente Noordenveld	Dhr. J. Dam (aftrap) Mevr. C. Boersen Mevr. J. Hogeman
gemeente Leek	Dhr. M. van der Meulen Dhr. P. Jonk
provincie Drenthe	Dhr. P. Wienia
provincie Groningen	Dhr. J. Meijering
waterschap Noorderzijlvest	Dhr. S. Dijk Dhr. T. van der Ploeg Dhr. T. Pater
Dienst Landelijk Gebied	Mevr. C. Schrandt Dhr. M. van Dijken Dhr. S. Smeijers Dhr. J.E.P. de Vries Dhr. J. de Jong Dhr. J. Geraedts Mevr. A. Buys
ondernemer	Dhr. G. Zuidersma Dhr. F. Por
agrariër	Dhr. en Mevr. J. Dijk
ver. natuurlijk Oost-Indië-Terheijl	Dhr. K. Zuiderveld
ver. tot behoud van Natuurschoon	Dhr. J.J. Veenstra
minicamping de Holbargen	Fam. Dijkstra
Recreatieschap Drenthe	Mevr. E. Schriever
projectbureau IGS	Dhr. J. van Munster Mevr. M. Hageman
Buurtschap Nietap	Dhr. P. Wolter  Dhr. J. Bosch
BA 32	Dhr. R. Lemstra
5 <sup>e</sup> Verloting	Dhr. G.C.Klinker





Dienst Landelijk Gebied werkt vandaag aan het landschap van morgen. Als publieke organisatie met kennis van het landelijk gebied zorgen wij dat beleid wordt uitgevoerd. Wonen, werken en recreëren in een mooi en duurzaam ingericht Nederland. Met waardevolle natuur, ruimte voor water en gezonde landbouw. Daar zetten wij ons voor in, samen met bewoners, overheden en belanghebbenden. Van ontwerp tot realisatie.

Dienst Landelijk Gebied werkt vandaag aan het landschap van morgen

