

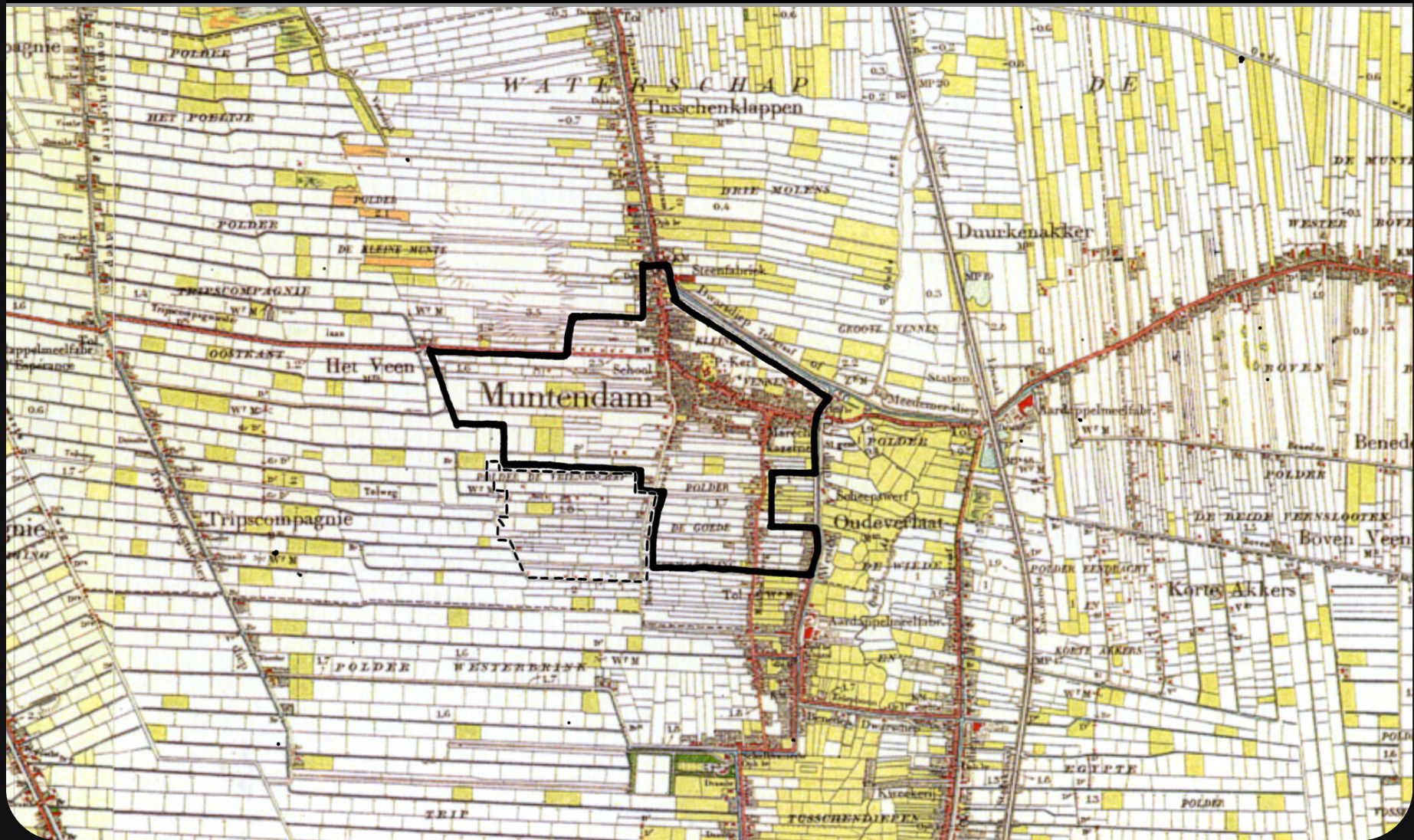


STEDENBOUWKUNDIG PLAN "TOLWEG"

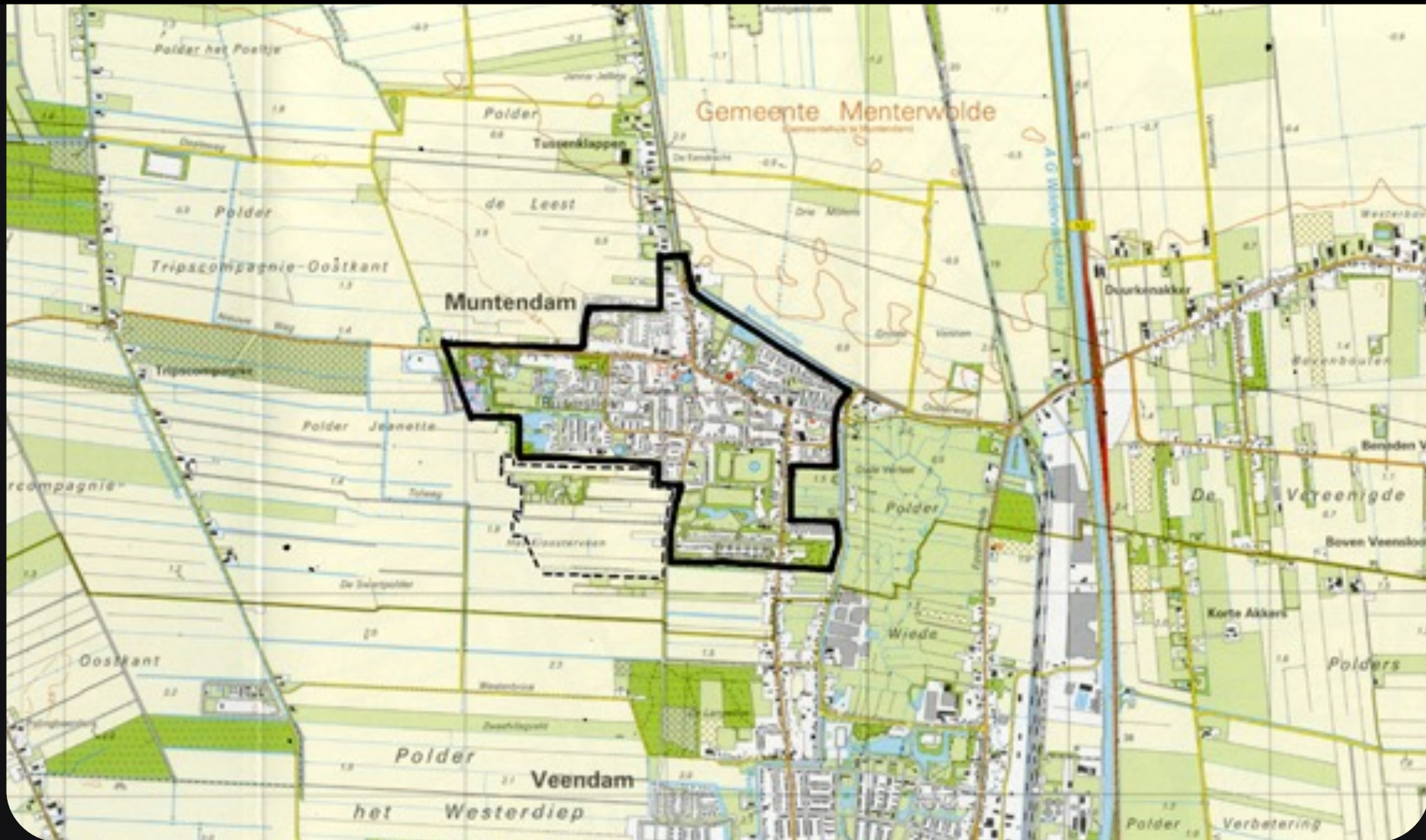


ANALYSE

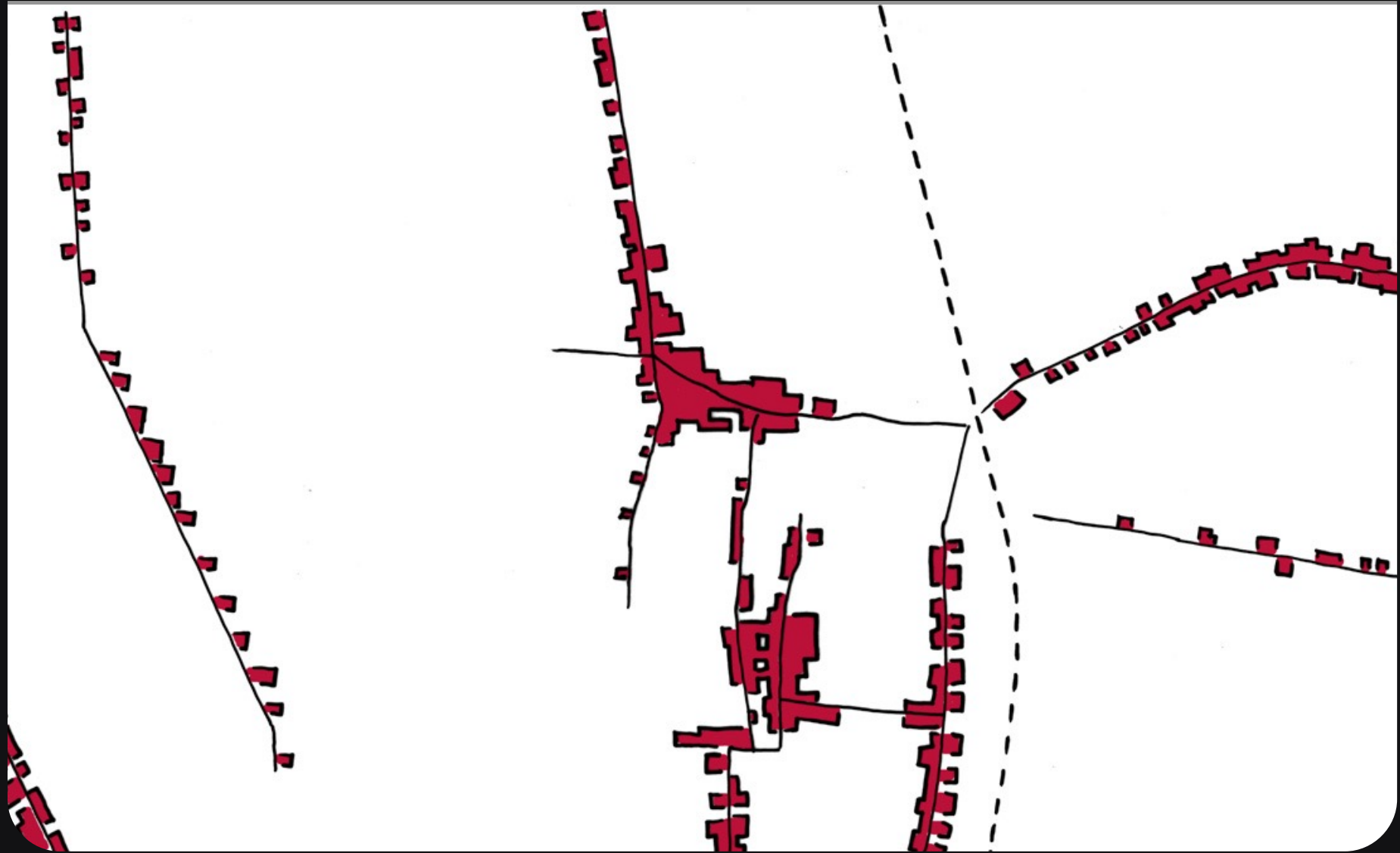
Topografie 1850



Topografie 2000



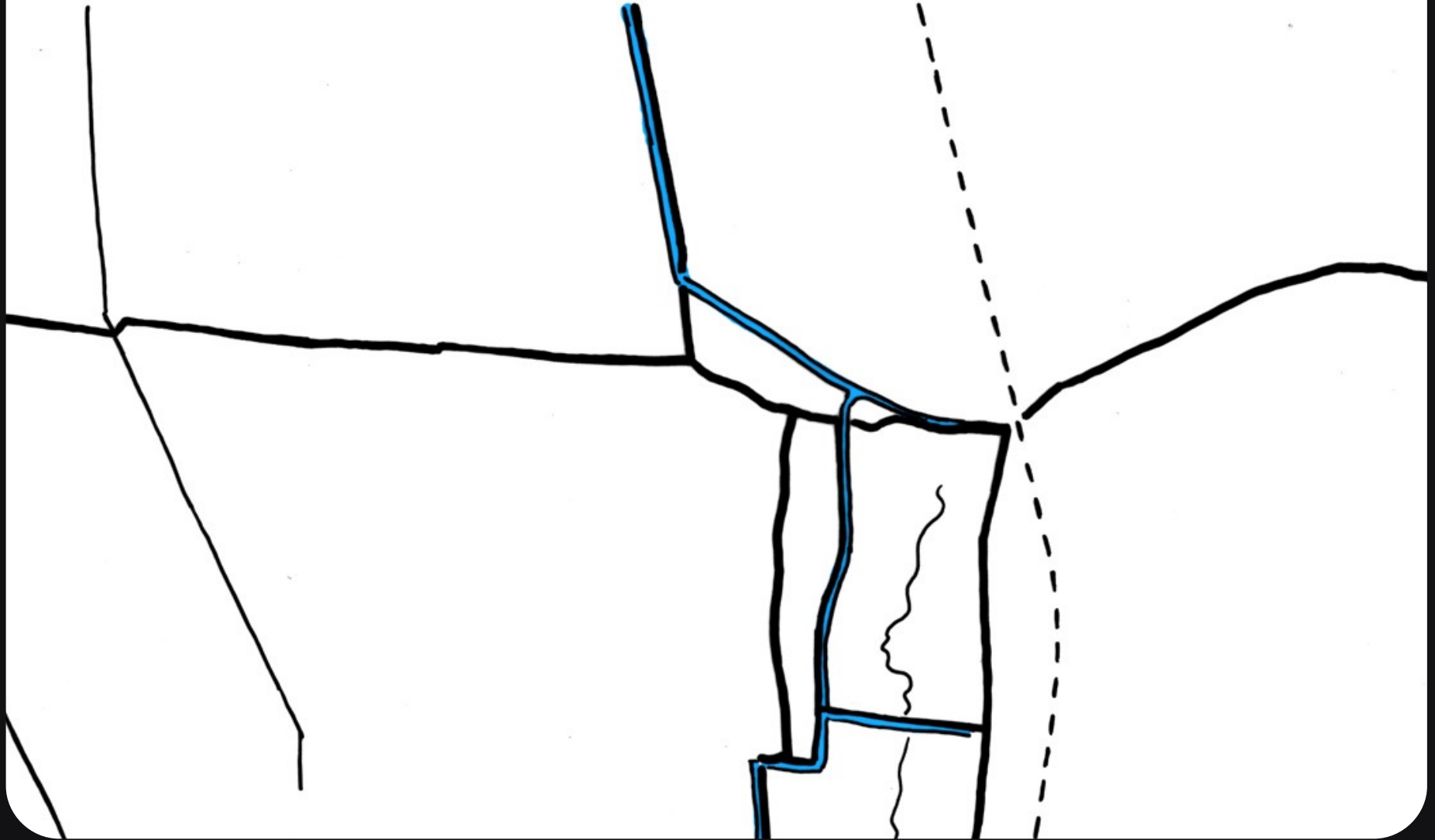
Bebouwd 1900



Bebouwd 2000



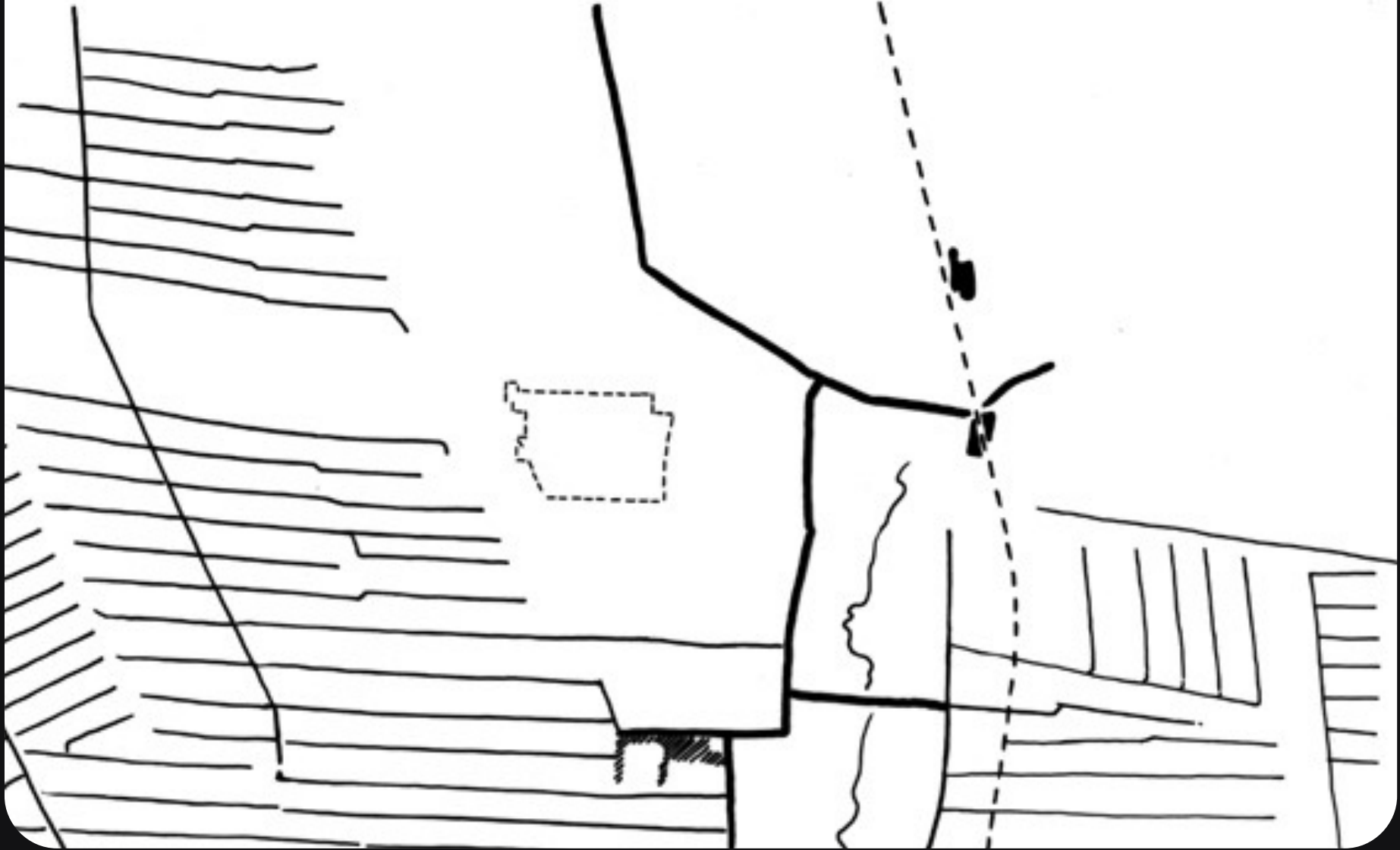
Infrastructuur 1900



Infrastructuur heden



Water en bos 1900



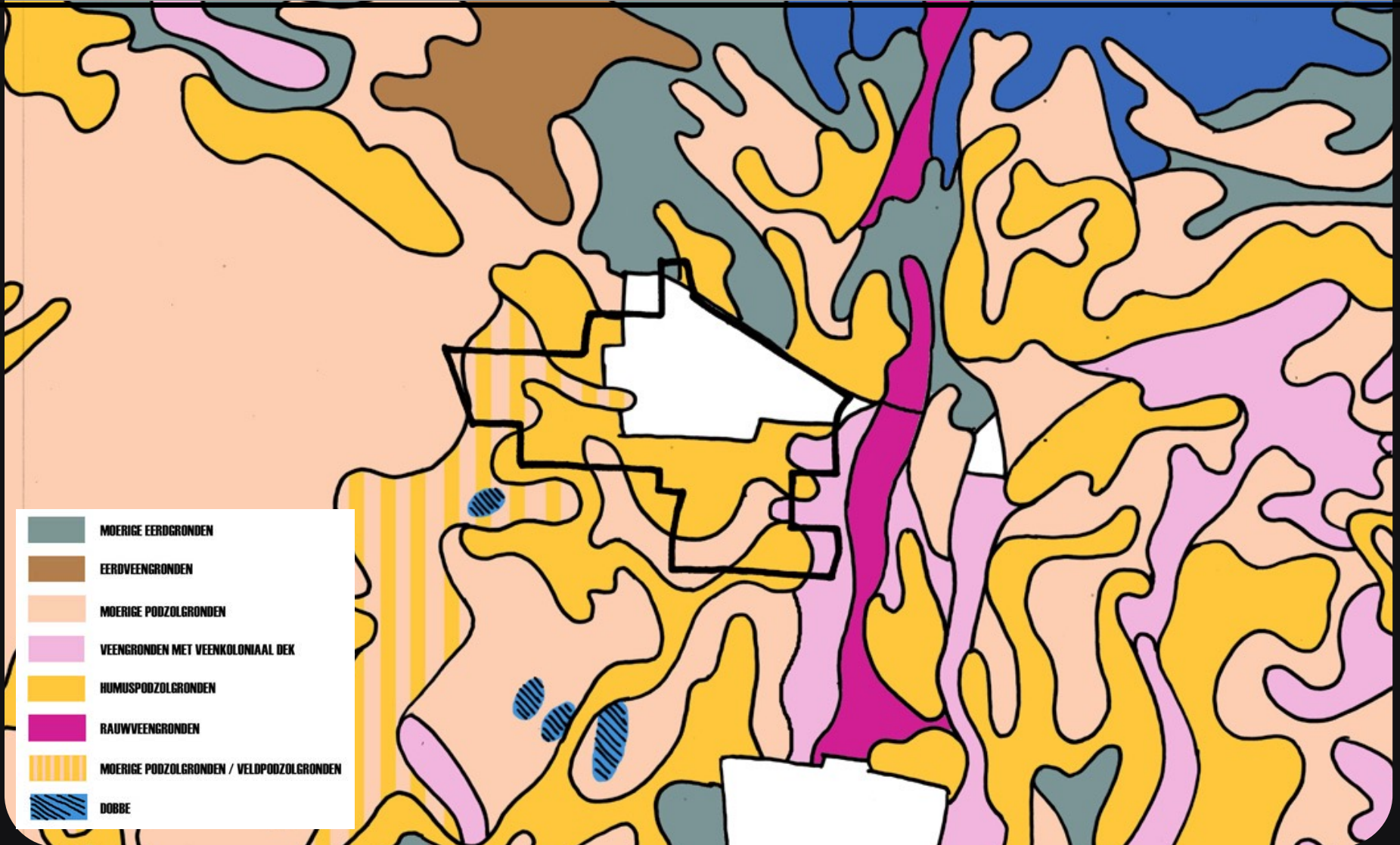
Water en bos 2000



Kavelstructuren



Bodemkaart

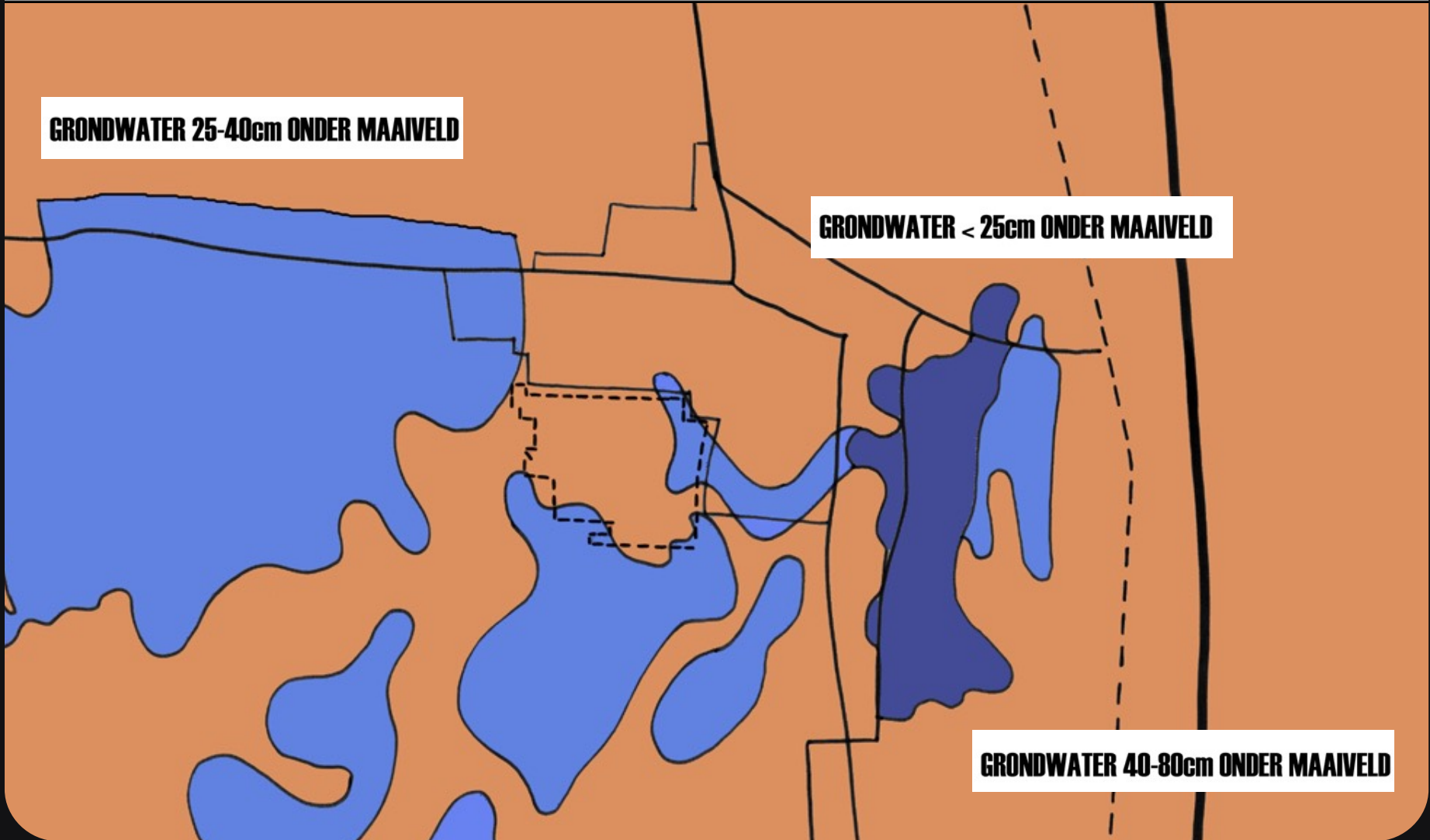


Grondwatertrappen

GRONDWATER 25-40cm ONDER MAAIVELD

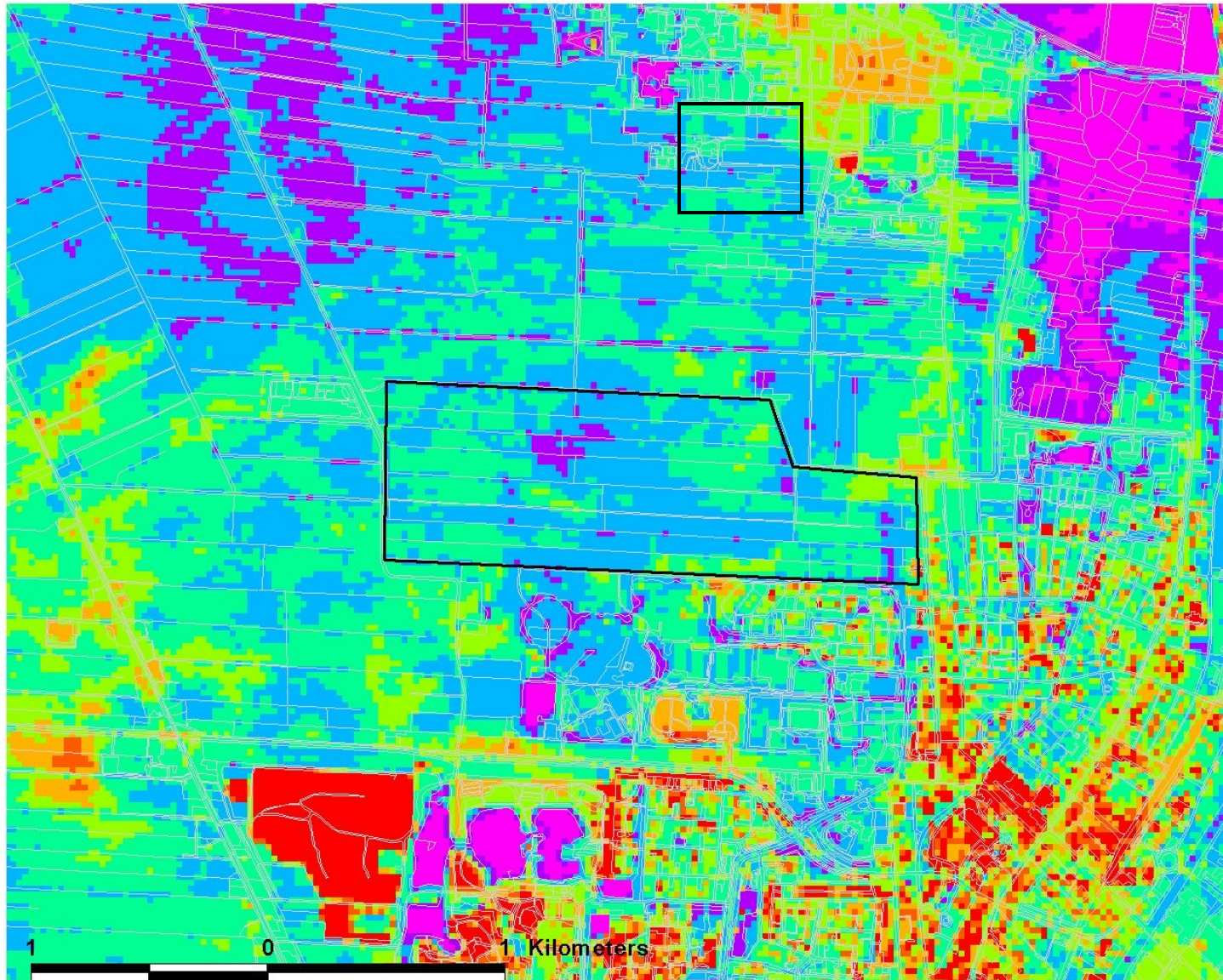
GRONDWATER < 25cm ONDER MAAIVELD

GRONDWATER 40-80cm ONDER MAAIVELD



Basiskaart

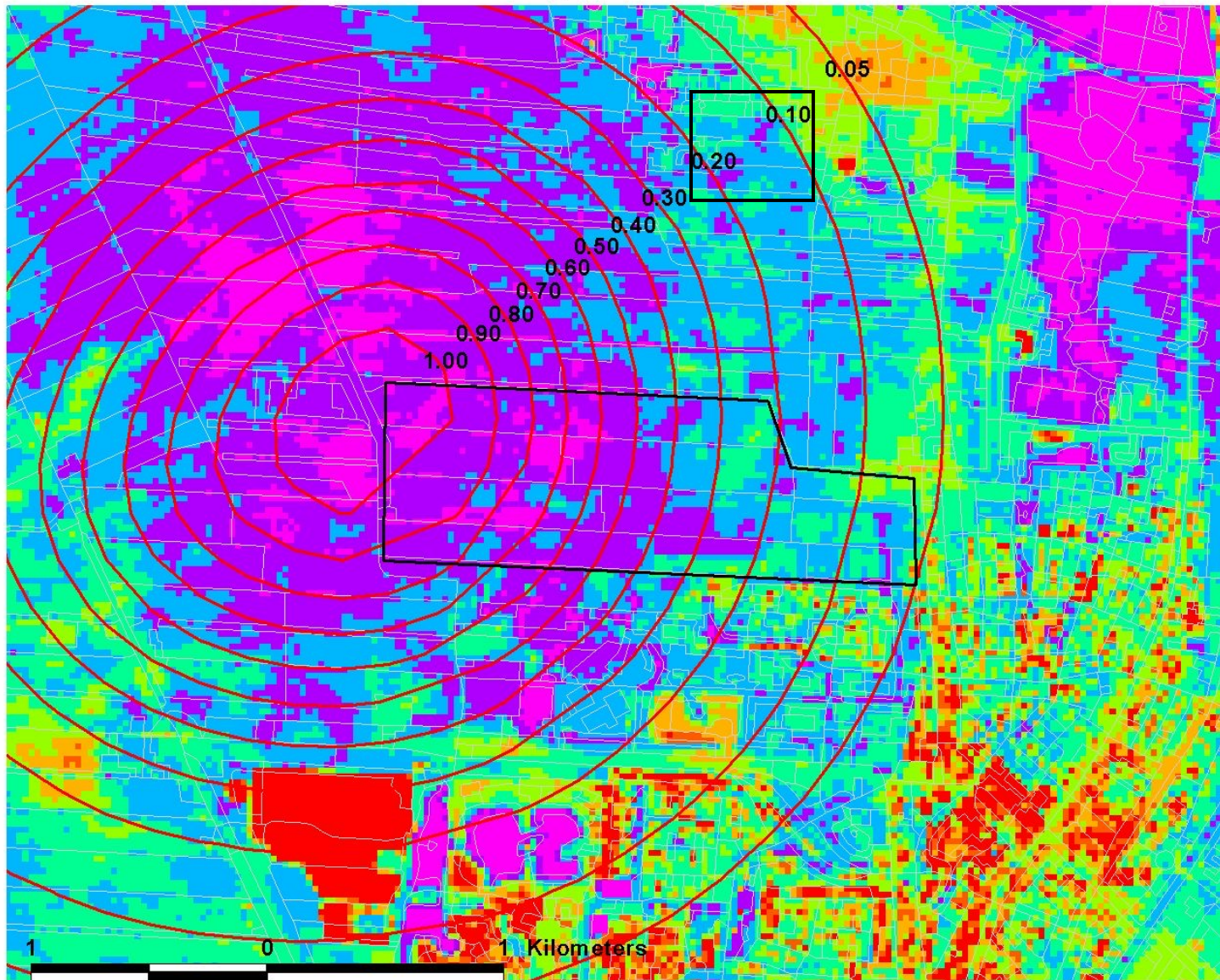
Maaiveldhoogte (huidige situatie)



-  Uitbreiding.shp
-  Topografie
- Ahn25_25
-  Hoger dan NAP 3.50 m
-  3.50 tot 3.00
-  3.00 tot 2.50
-  2.50 tot 2.00
-  2.00 tot 1.50
-  1.50 tot 1.00
-  1.00 tot 0.50
-  Lager dan NAP 0.50 m
-  No Data

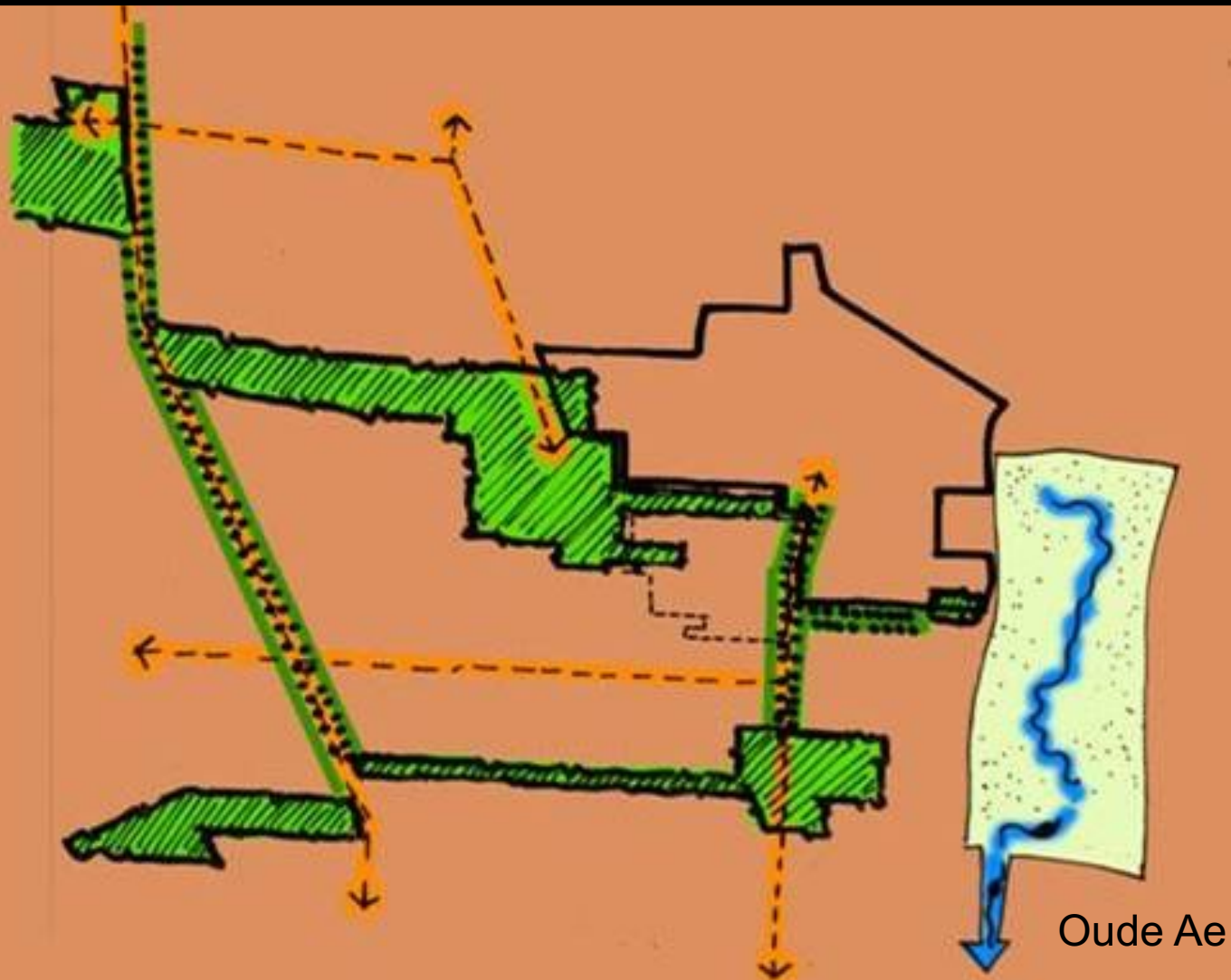
Basiskaart

Maaiveldhoogte (na bodemdaling: situatie 2050 zonder Antheus)

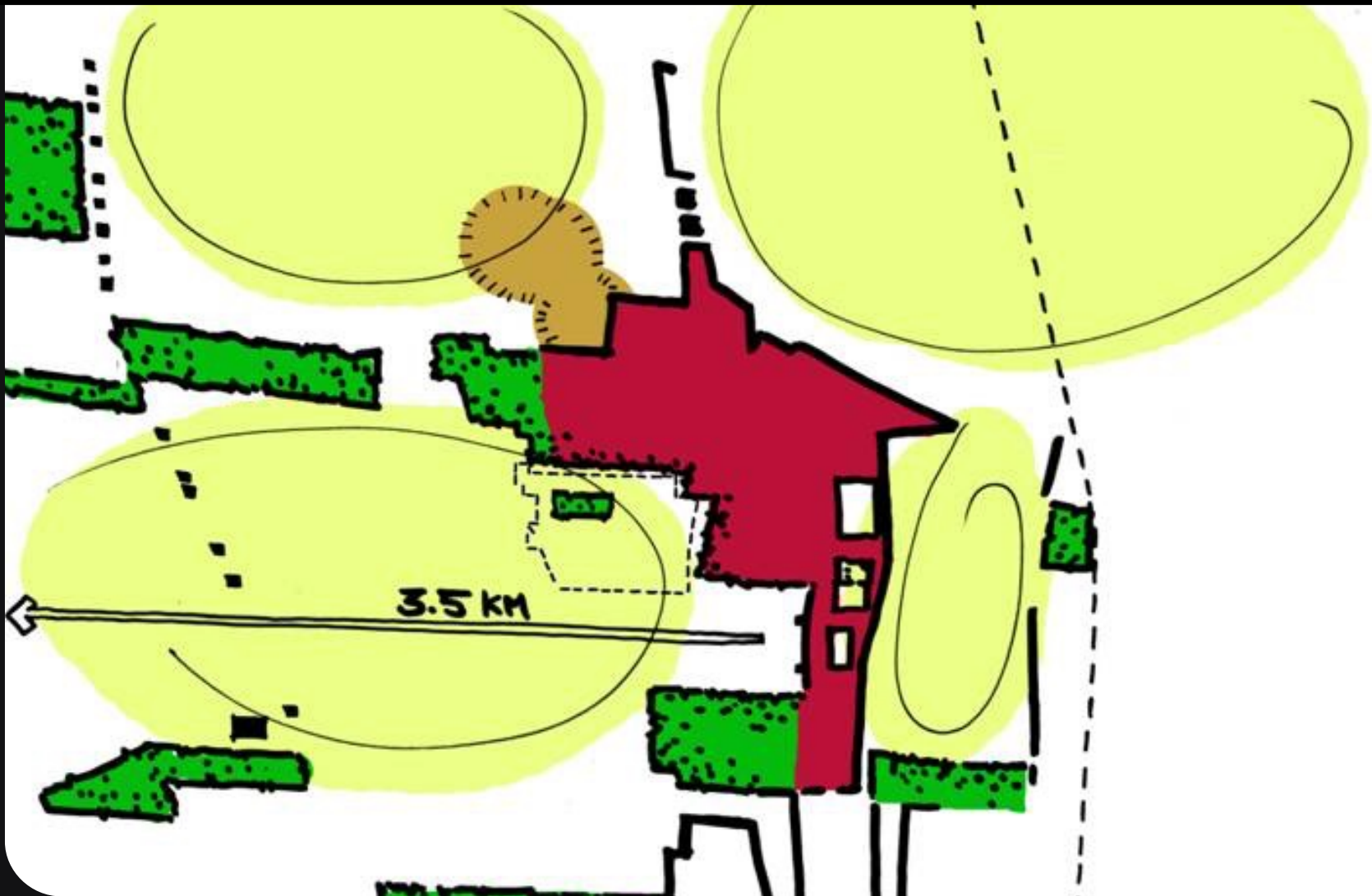


- Uitbreiding
- Topografie
- Ahn_nedmag
 - Hoger dan NAP 3.50 m
 - 3.50 tot 3.00
 - 3.00 tot 2.50
 - 2.50 tot 2.00
 - 2.00 tot 1.50
 - 1.50 tot 1.00
 - 1.00 tot 0.50
 - Lager dan NAP 0.50 m
 - No Data

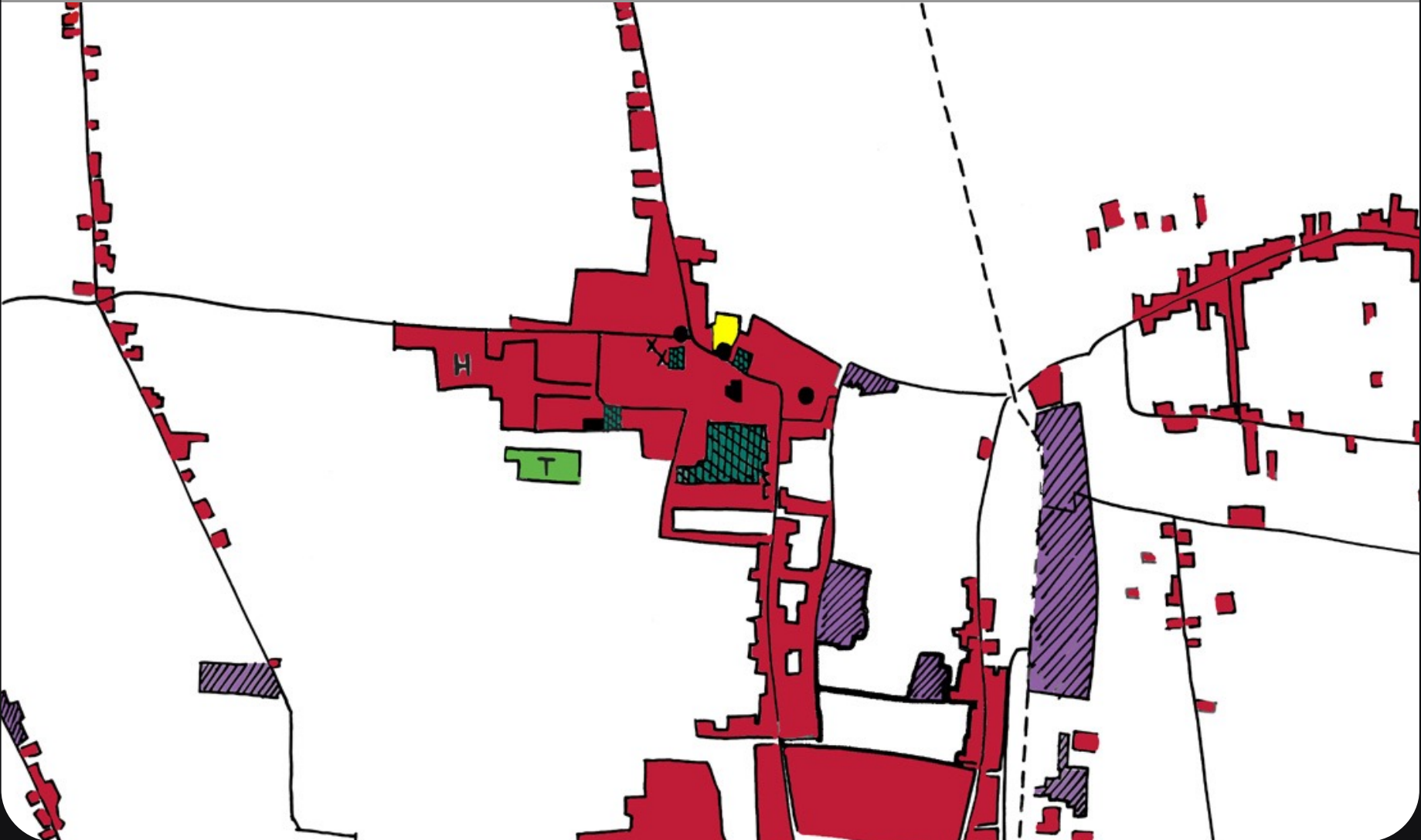
Ecologisch netwerk



Ruimtelijke context

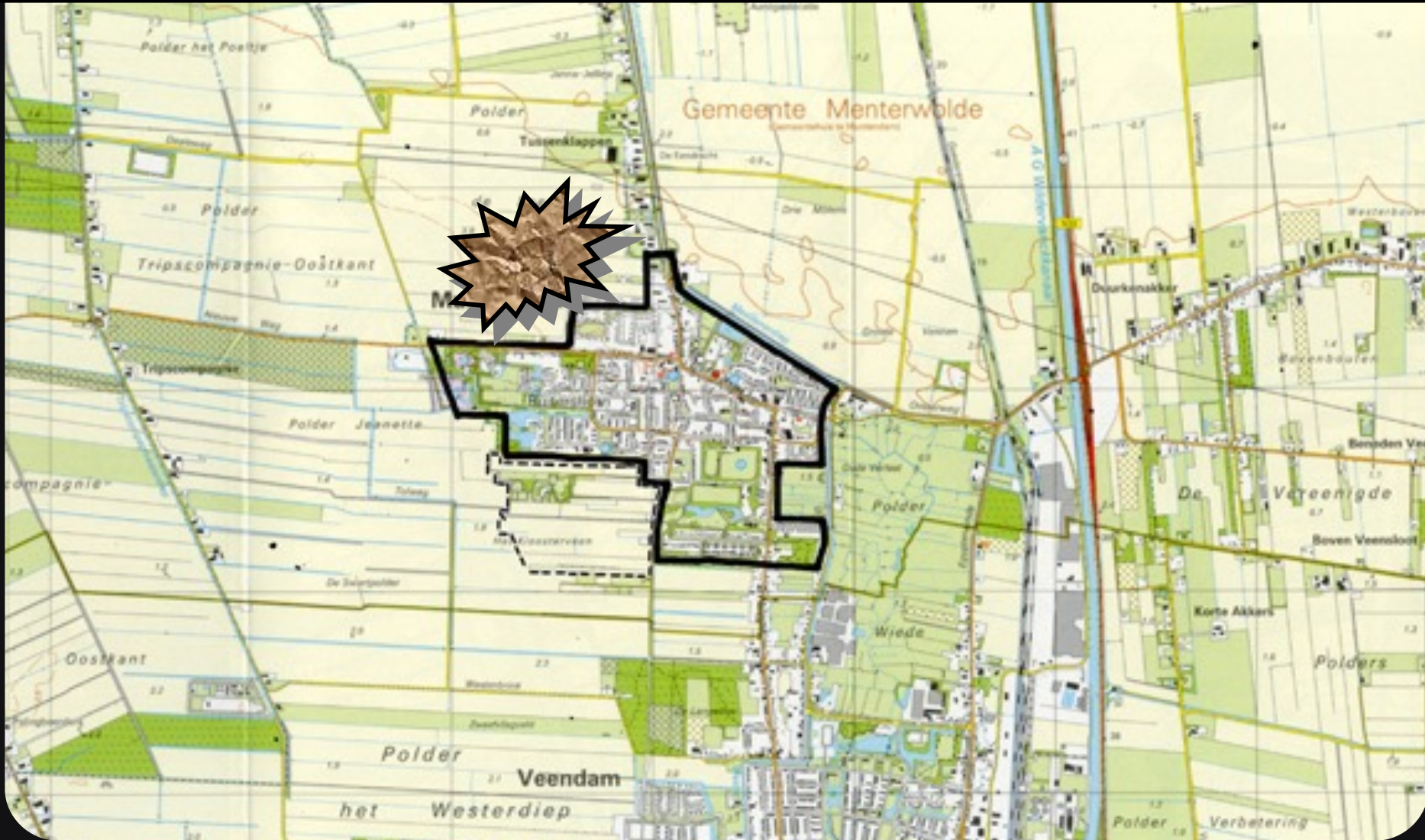


FUNCTIES

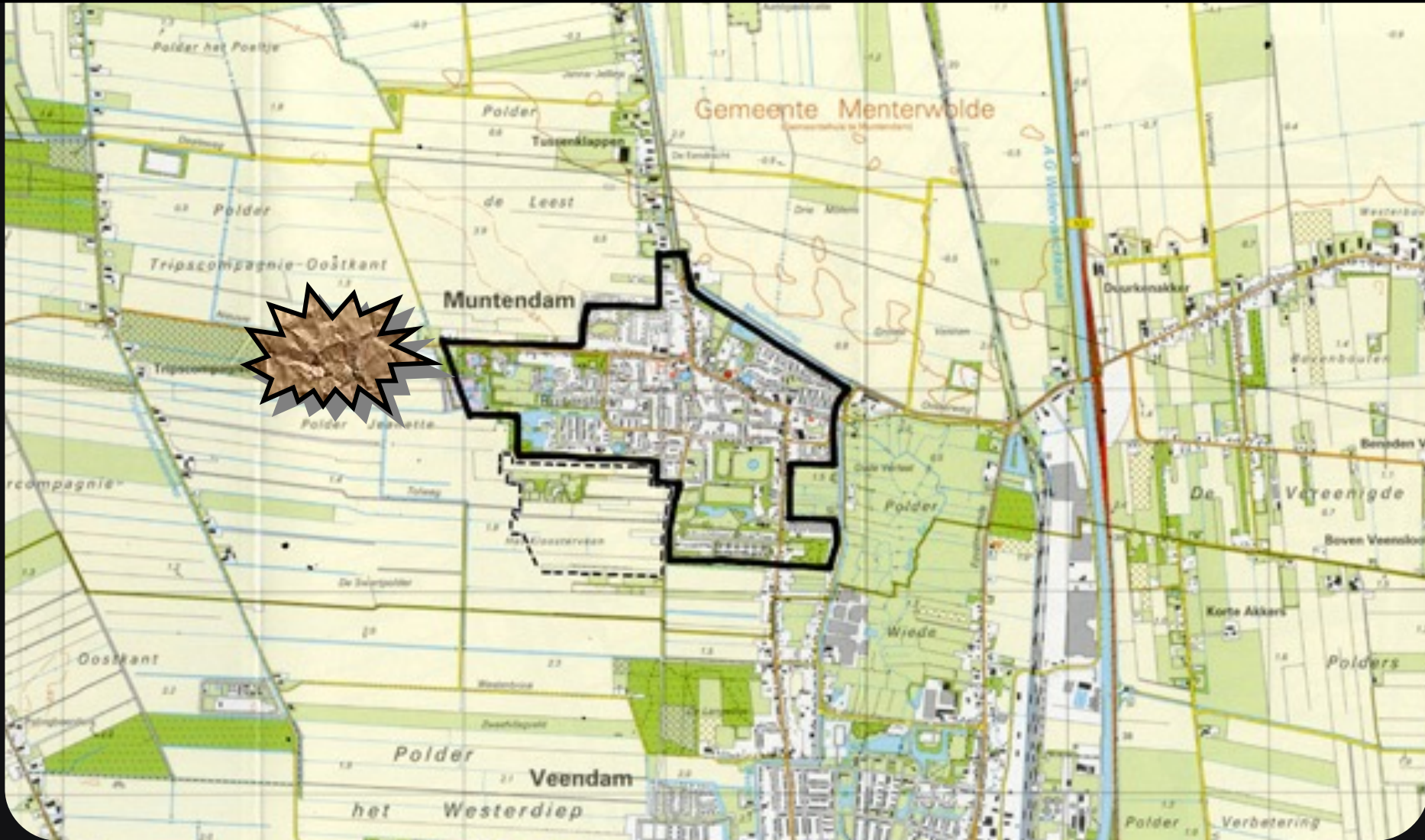


AFWEGING

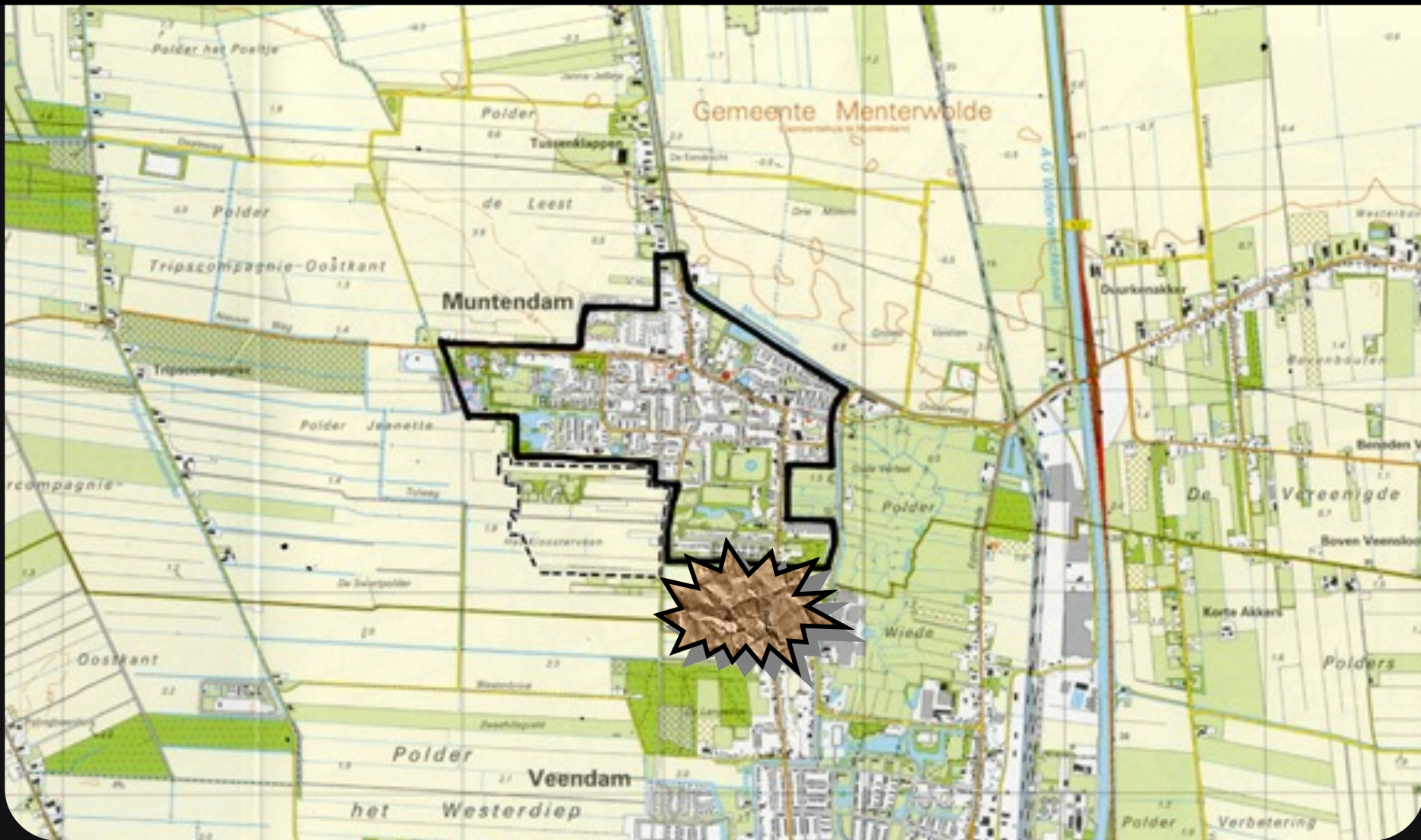
Verder Noord ??



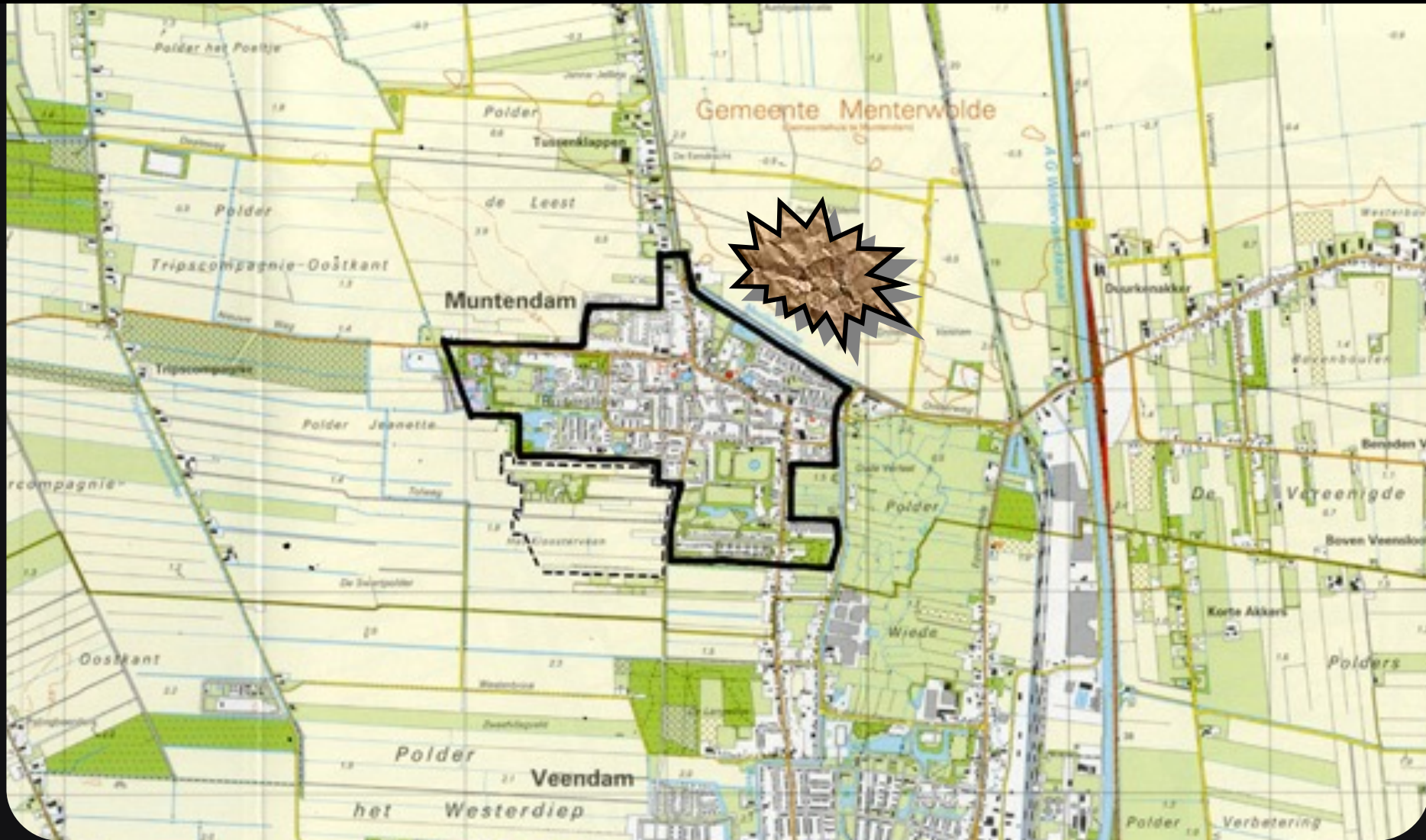
Lange Leegte II ??



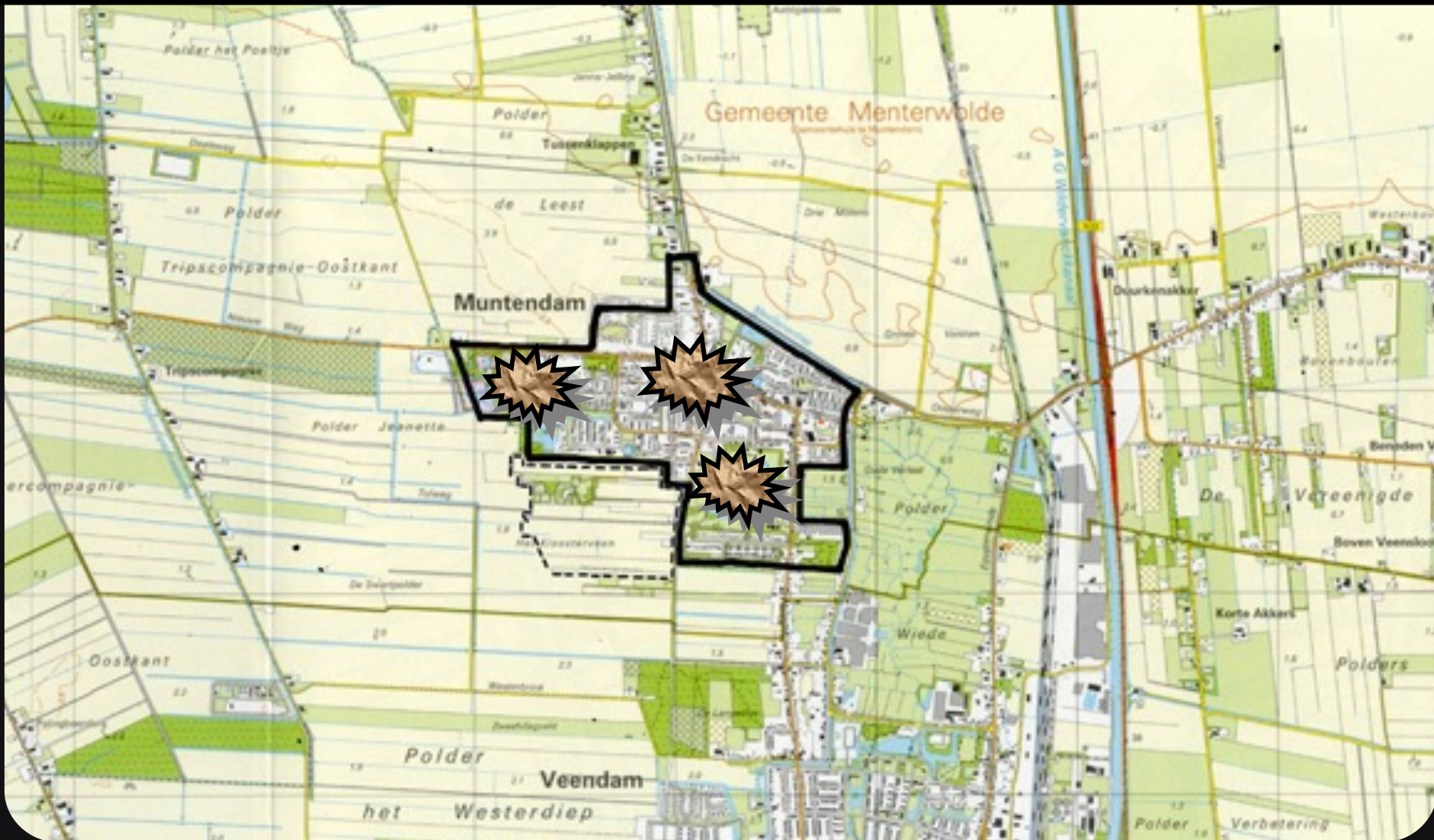
Naar Veendam ??



Nieuw Dorp aan het Kanaal ??

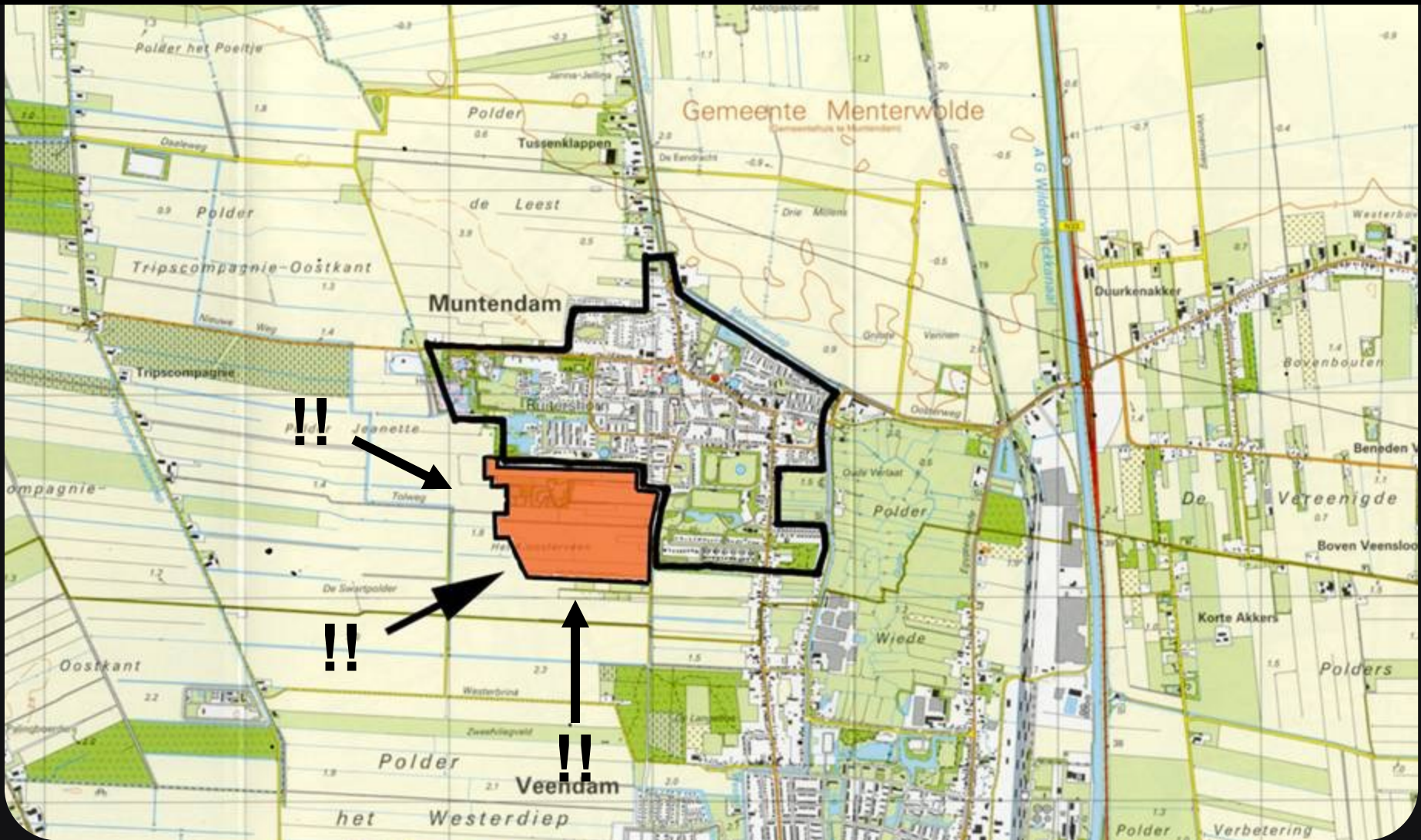


Inbreiden in het Dorp ??

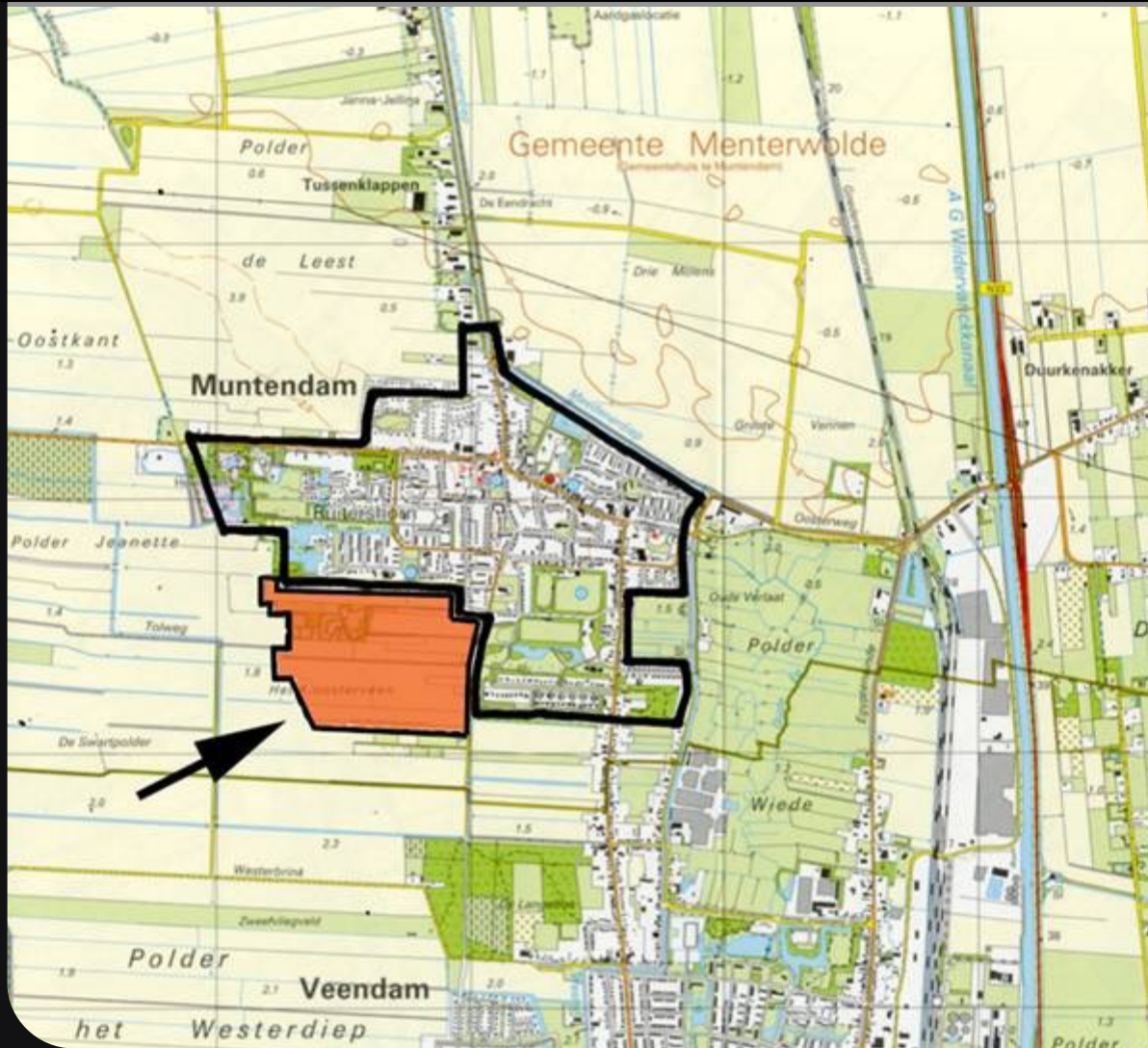


KEUZE

Tolweg !!



En wel hierom !!



- Dicht bij het dorp en de voorzieningen
- Sluit aan op de herstructurerings
- In de nieuwe veenontginning
- Aansluiting op de heemtuin
- Eenvoudig aan te sluiten op bestaande infrastructuur
- Vervangt de storende dorpsrand
- Richting toekomstig recreatiegebied tussen Muntendam en Veendam
- Bij het wonen-natuur-waterberging-landschap

PLANVORMING

Ontwikkelingen Heemtuin



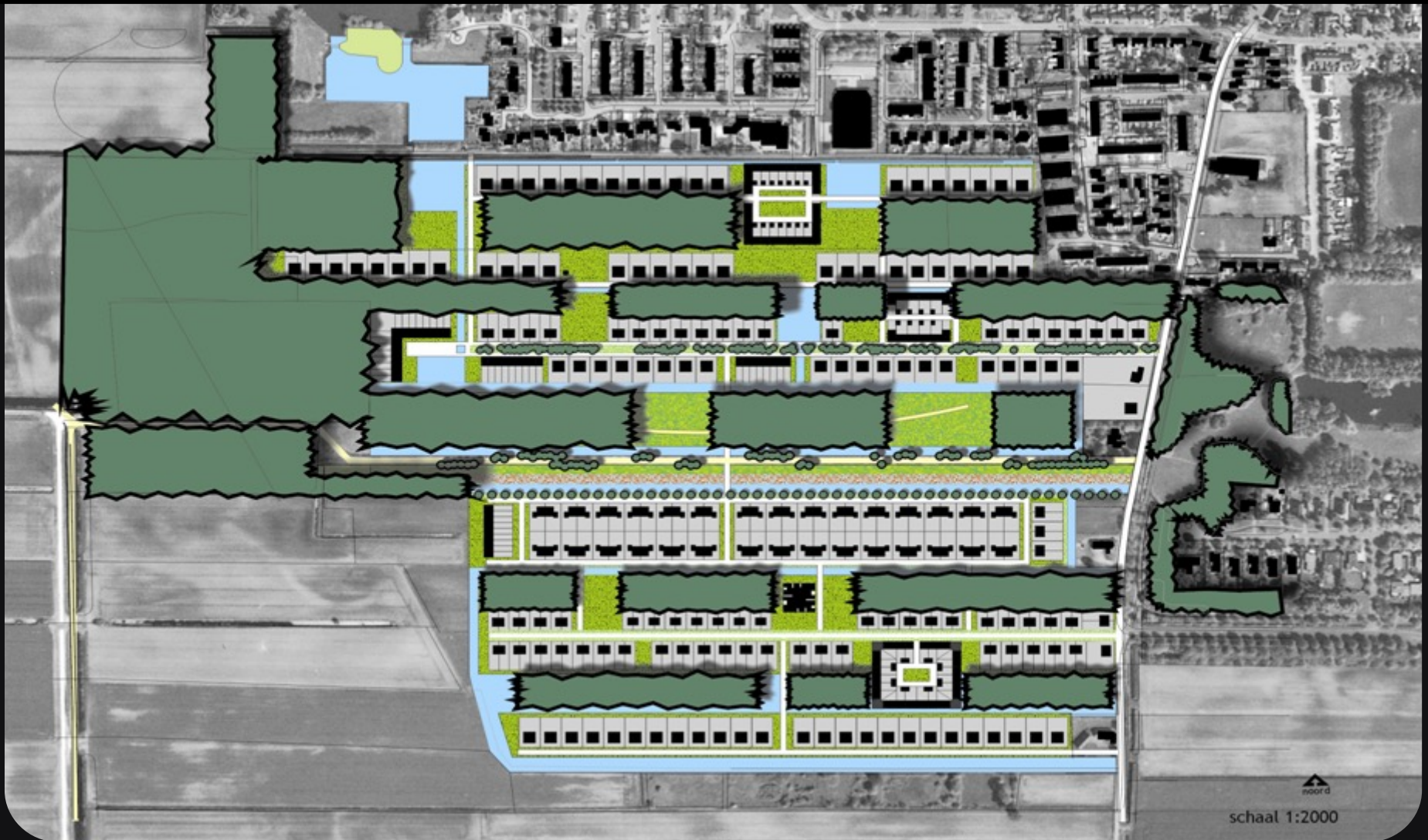
Concept



MAQUETTE v/h MODEL



Plan totaal



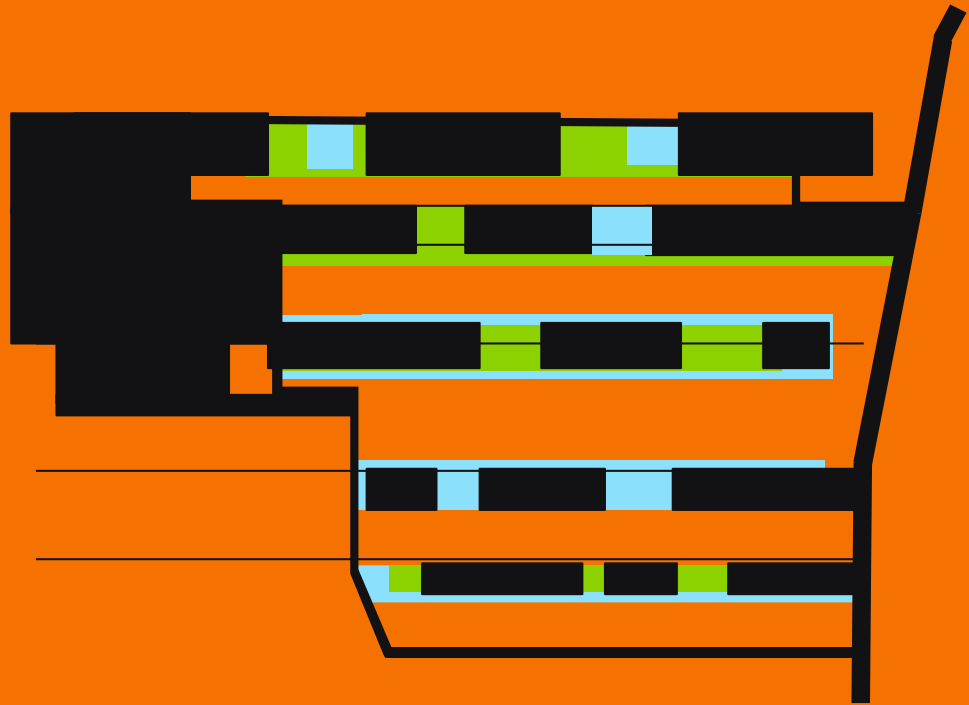
schaal 1:2000

Toekomstvisie Tolweg 2015 ?

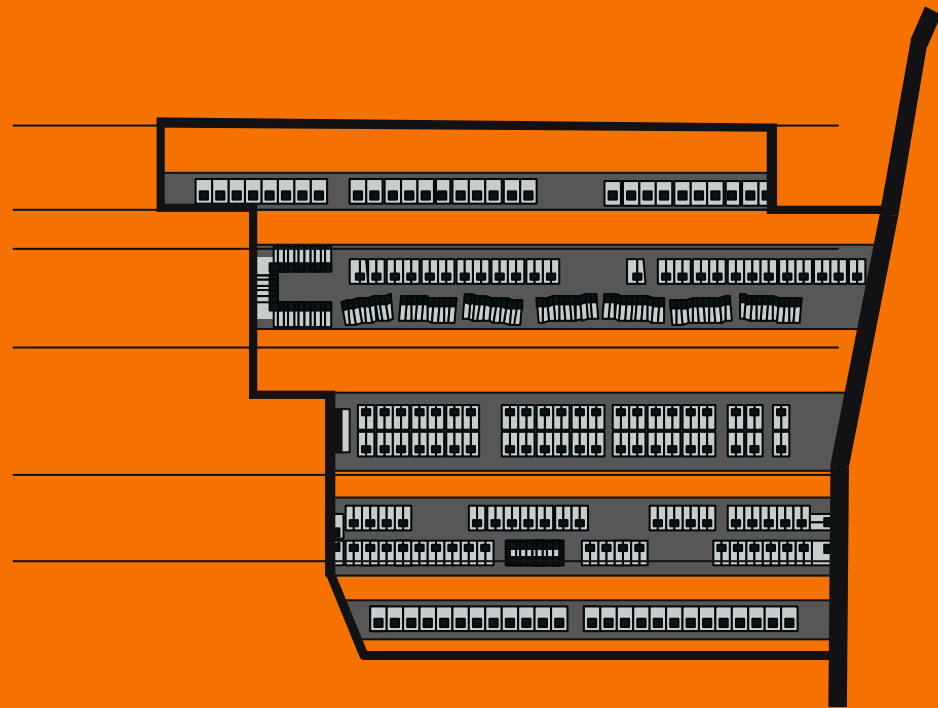




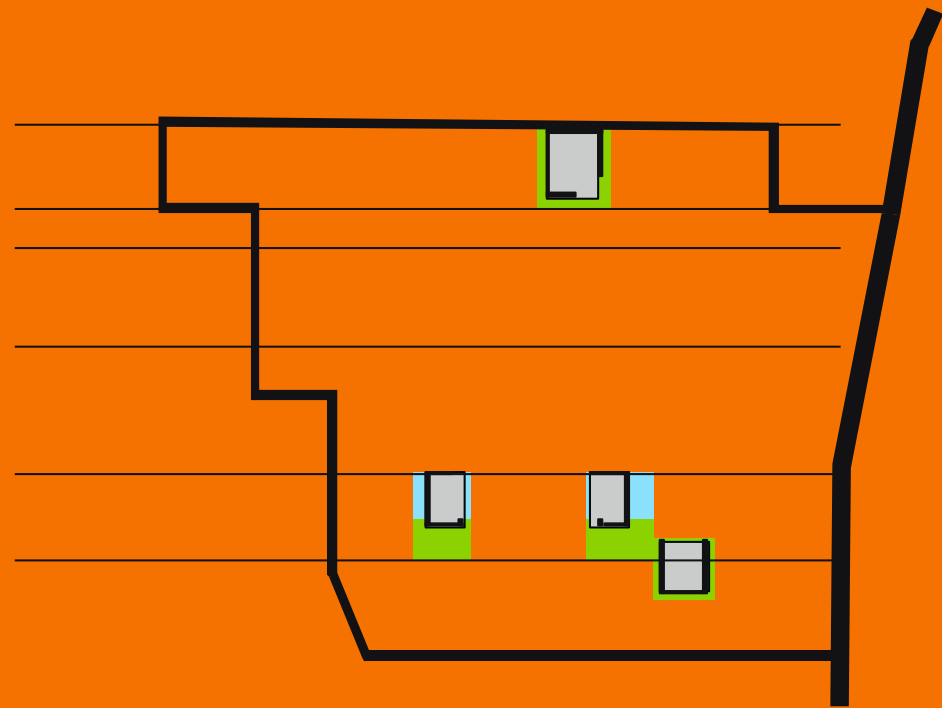
RUIMTELIJKE GELEDING DOOR
BOSSTROKEN



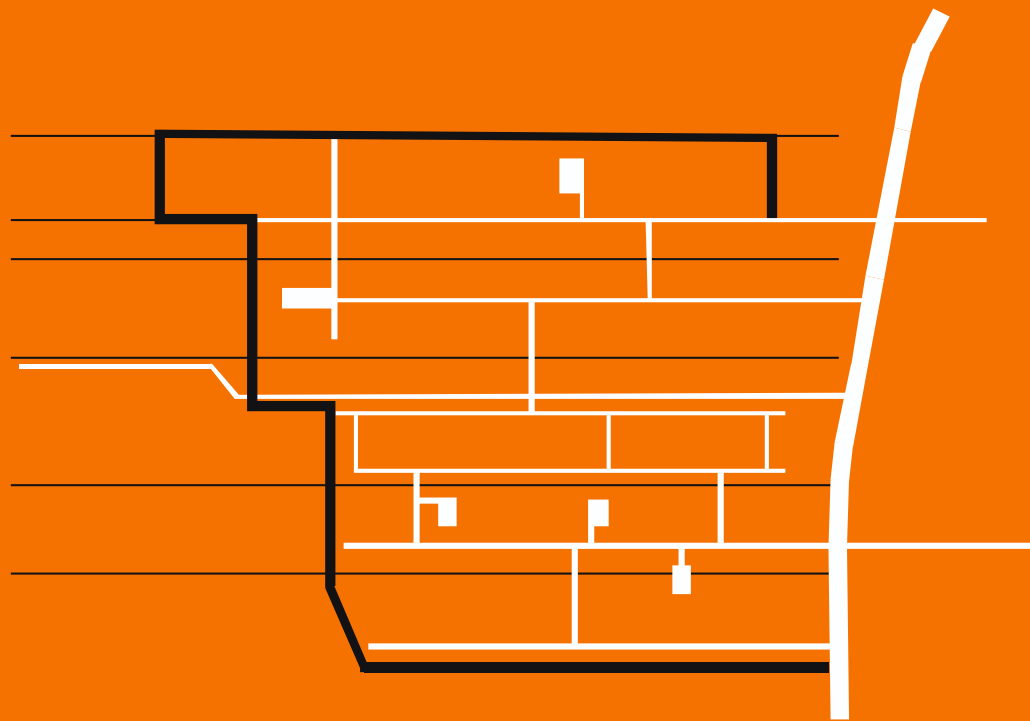
VARIATIE BINNEN DE STROKEN



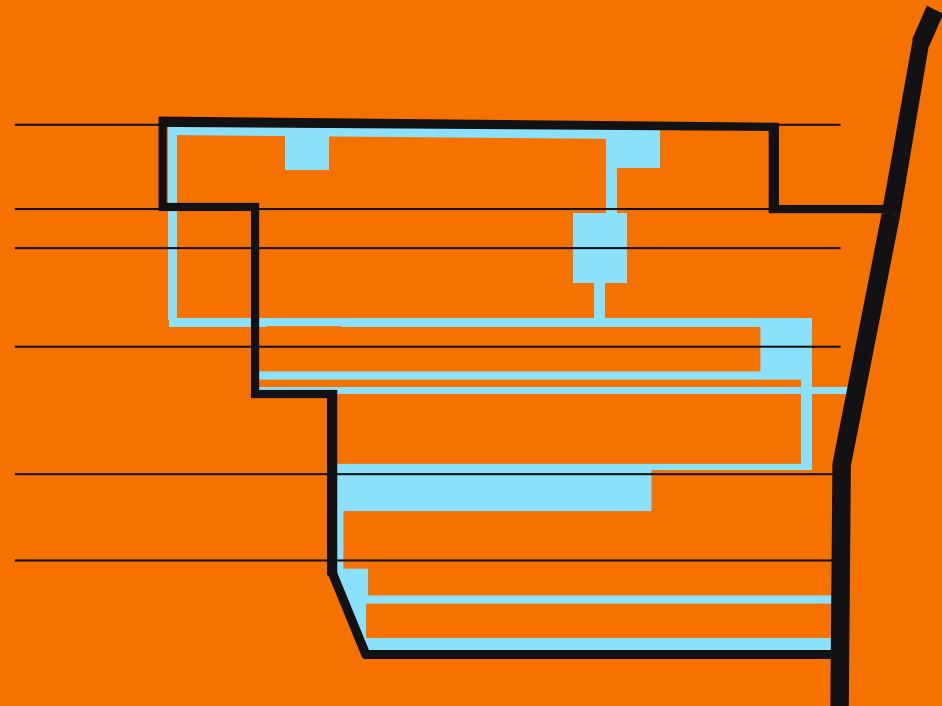
BEBOUWINGSSTRIPS



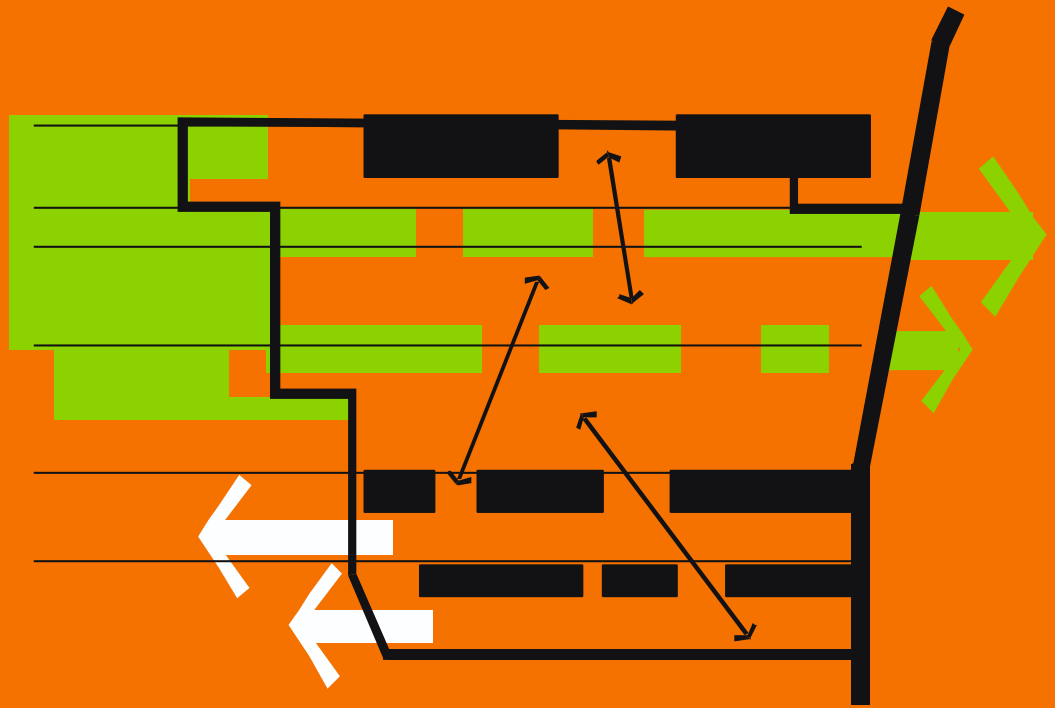
VERBINDENDE HOVEN



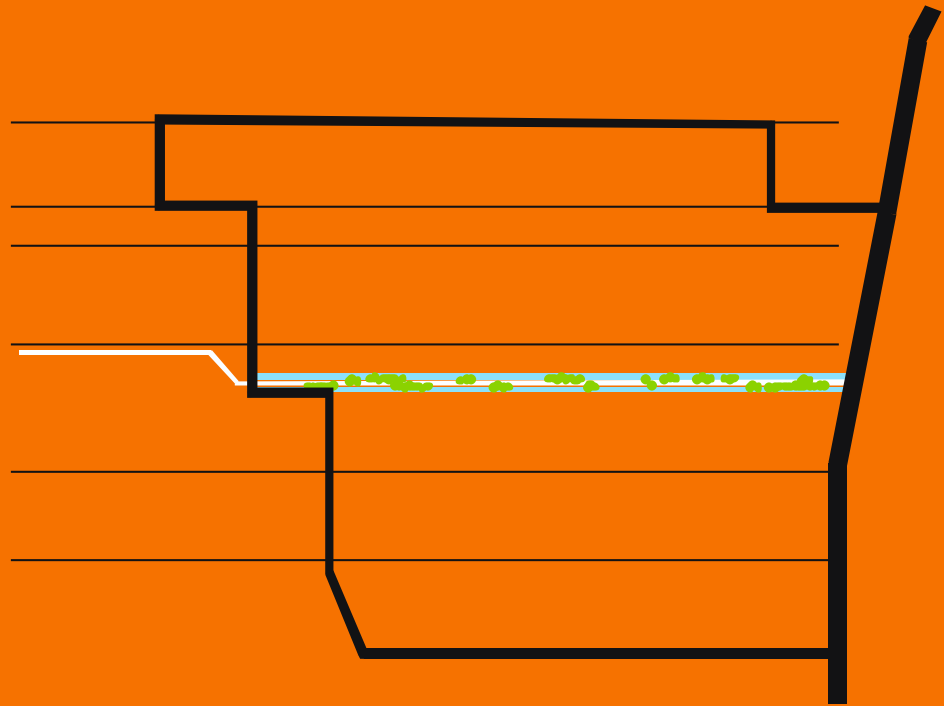
INFRASTRUCTUUR



WATERSTRUCTUUR

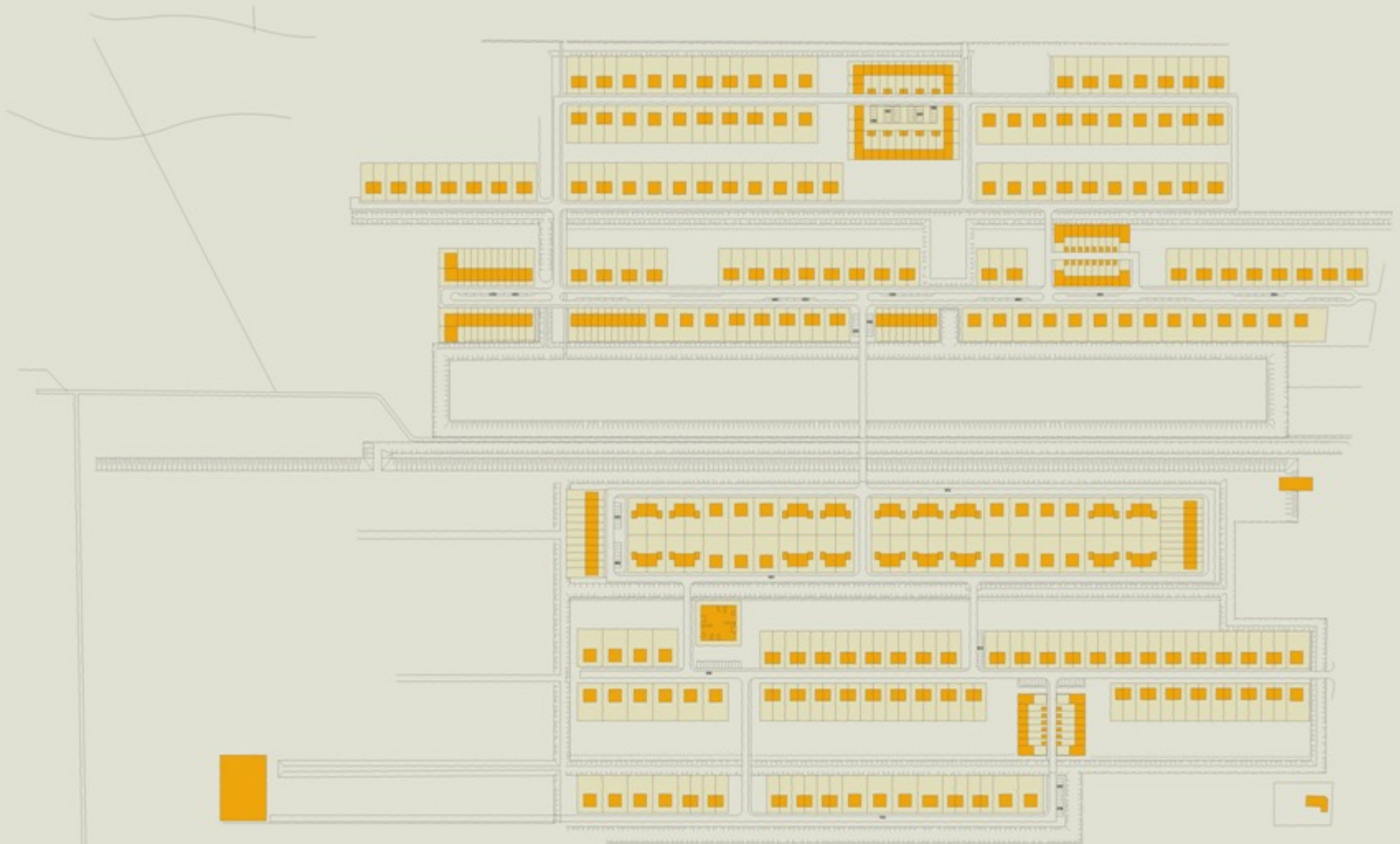


RELATIES; ECOLOGISCH,
RUIMTELIJK, VISUEEL

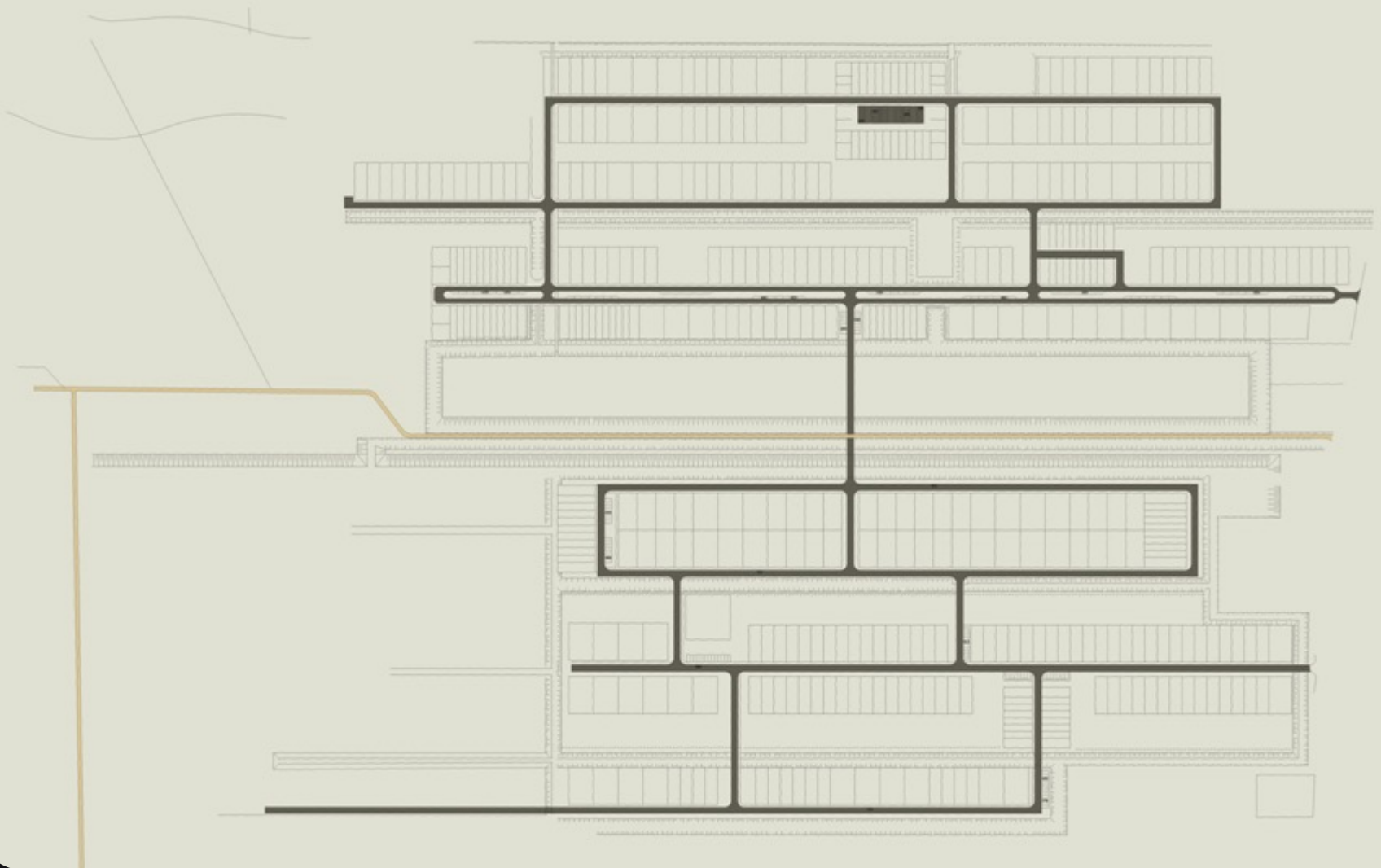


DE TOLWEG ALS CULTUUR-
HISTORISCH RELICT

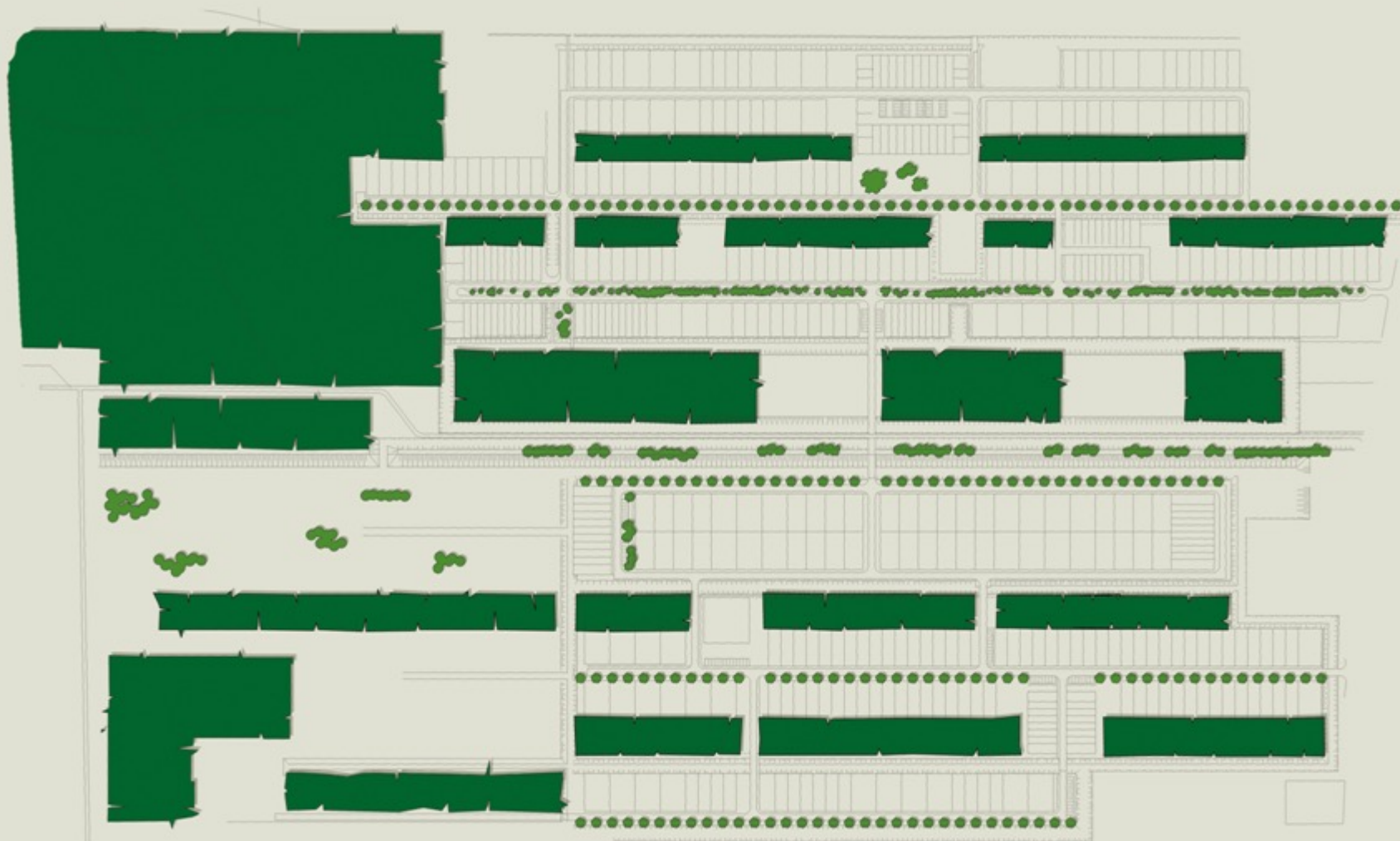
Thema: Wonen



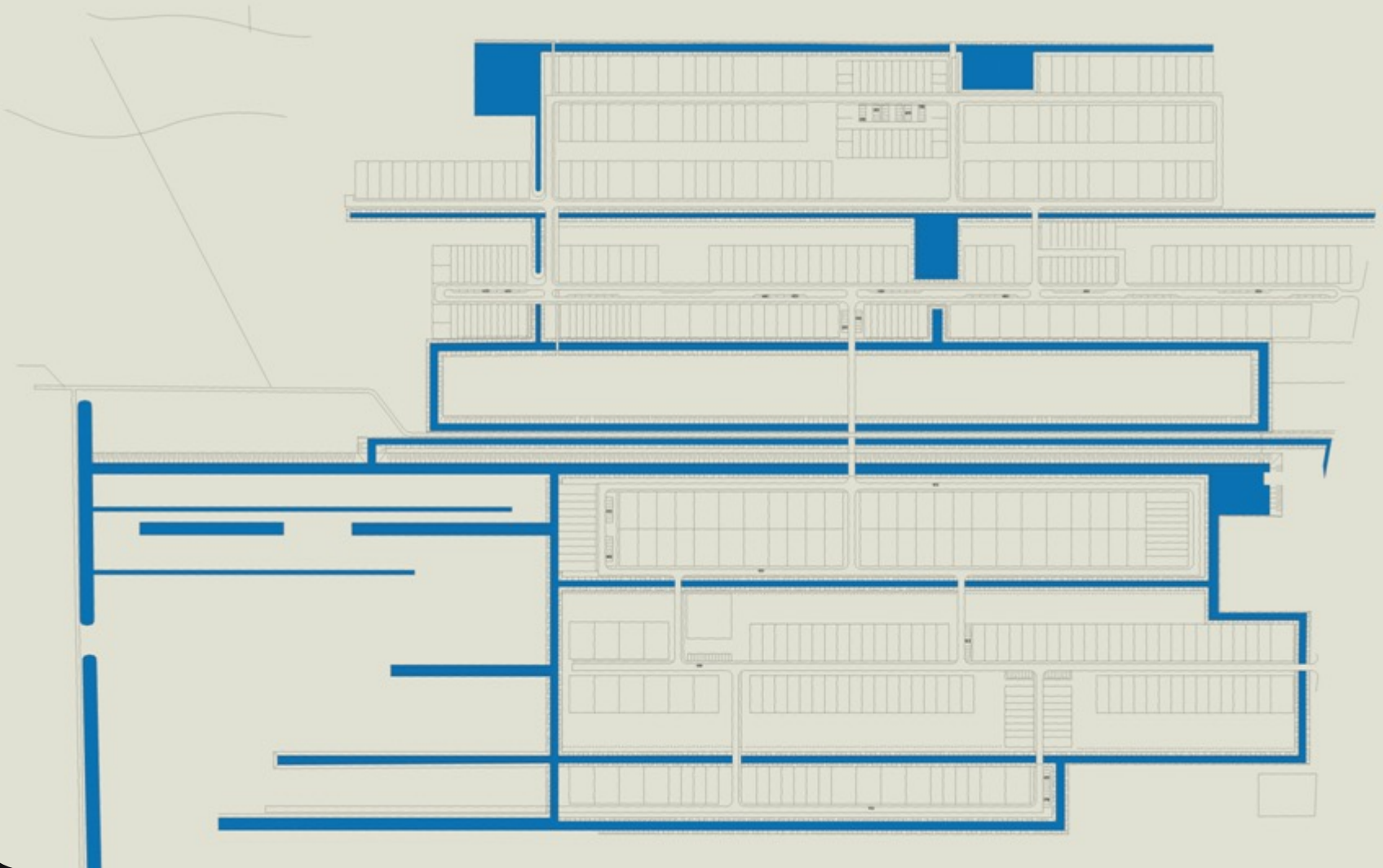
Thema: Wegen



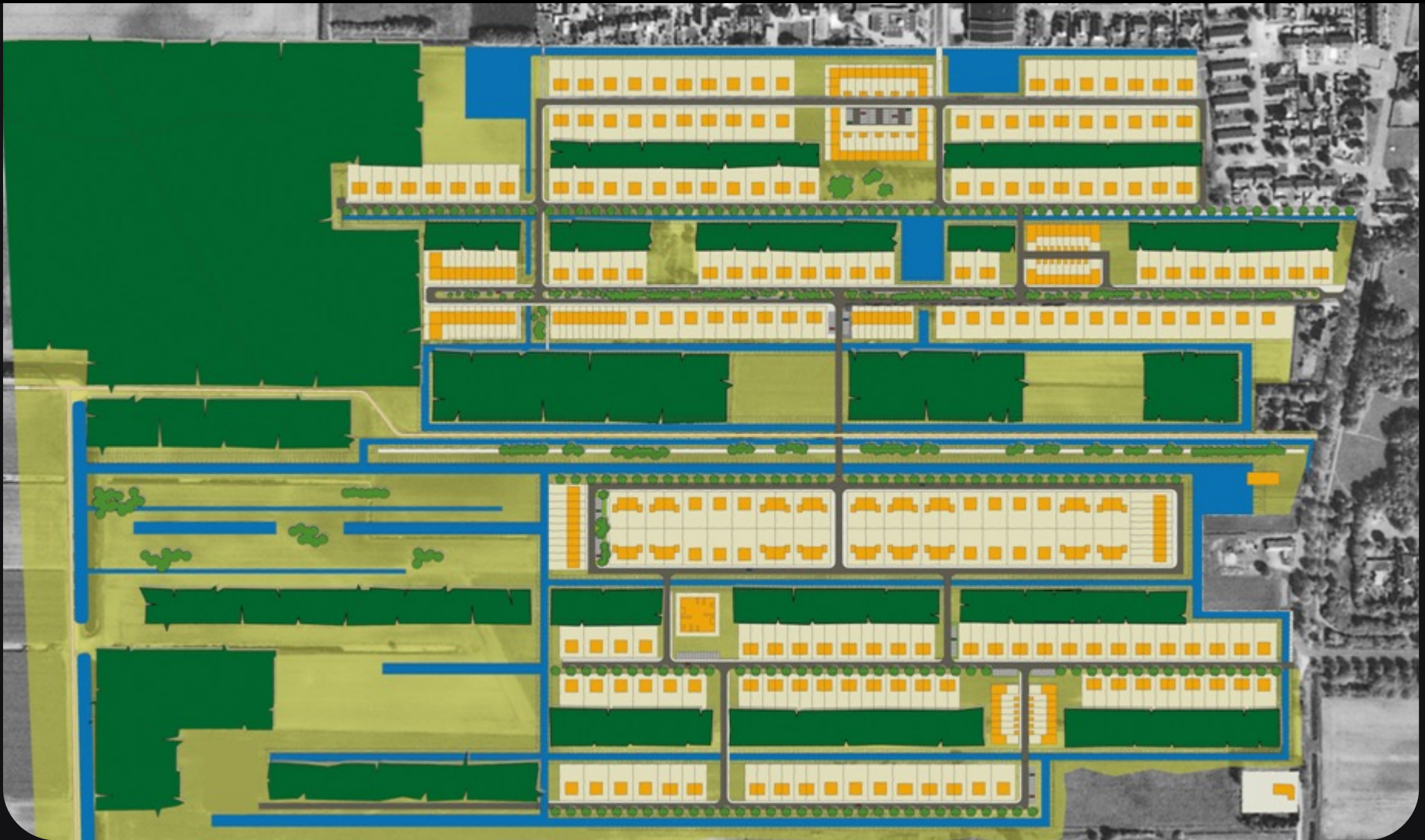
Thema: groen



Thema: water

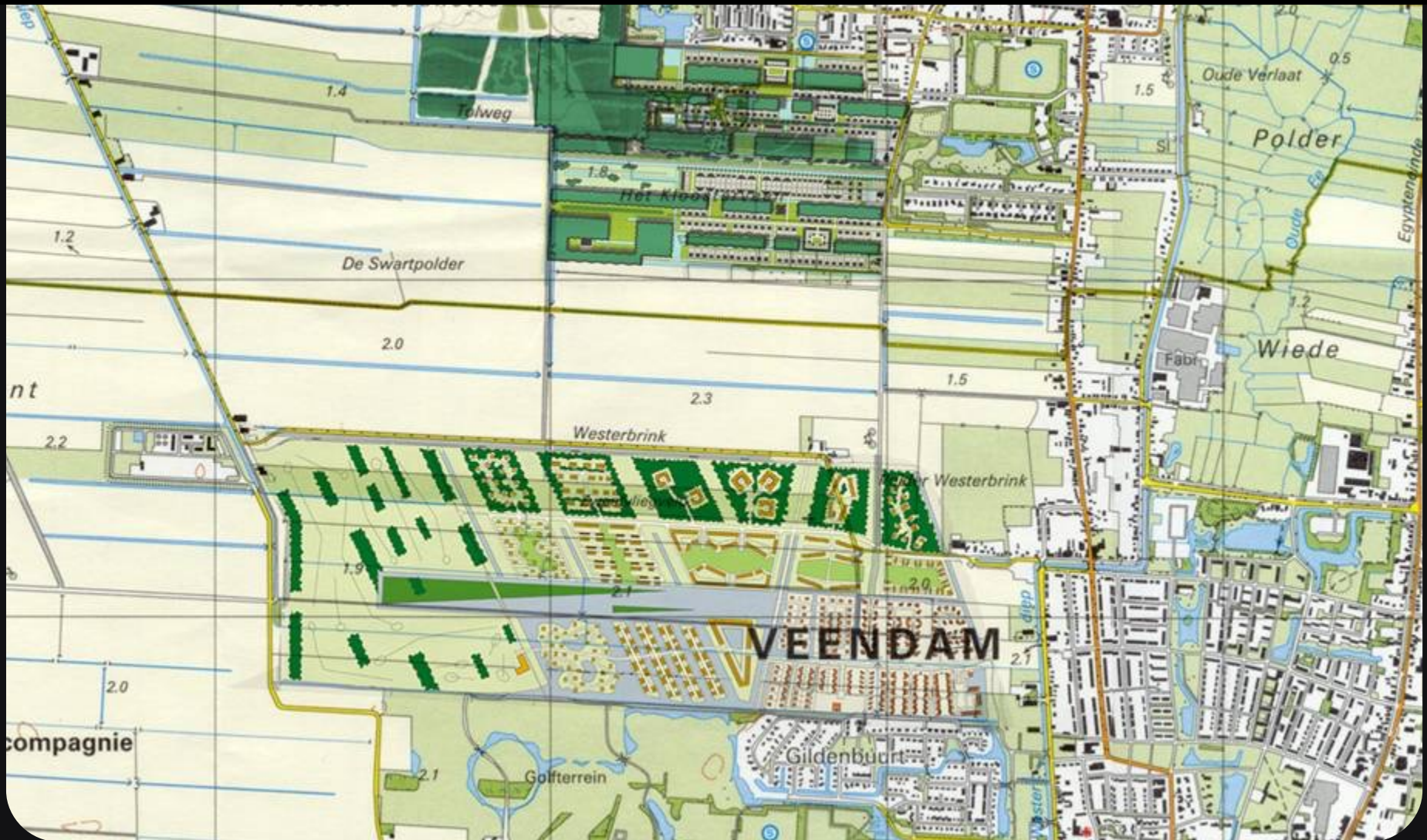


Plan Maart 2004

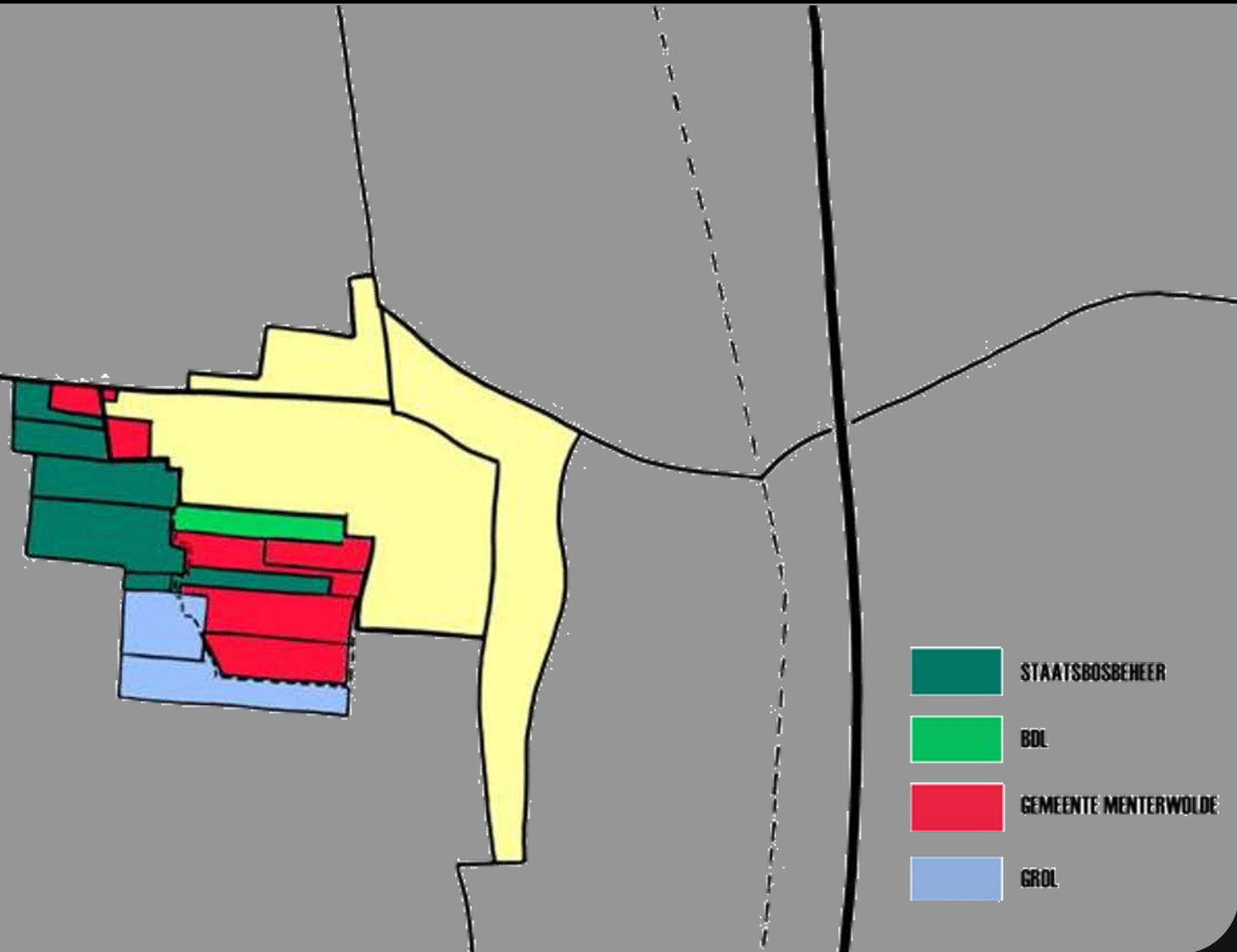


ONTWIKKELINGEN

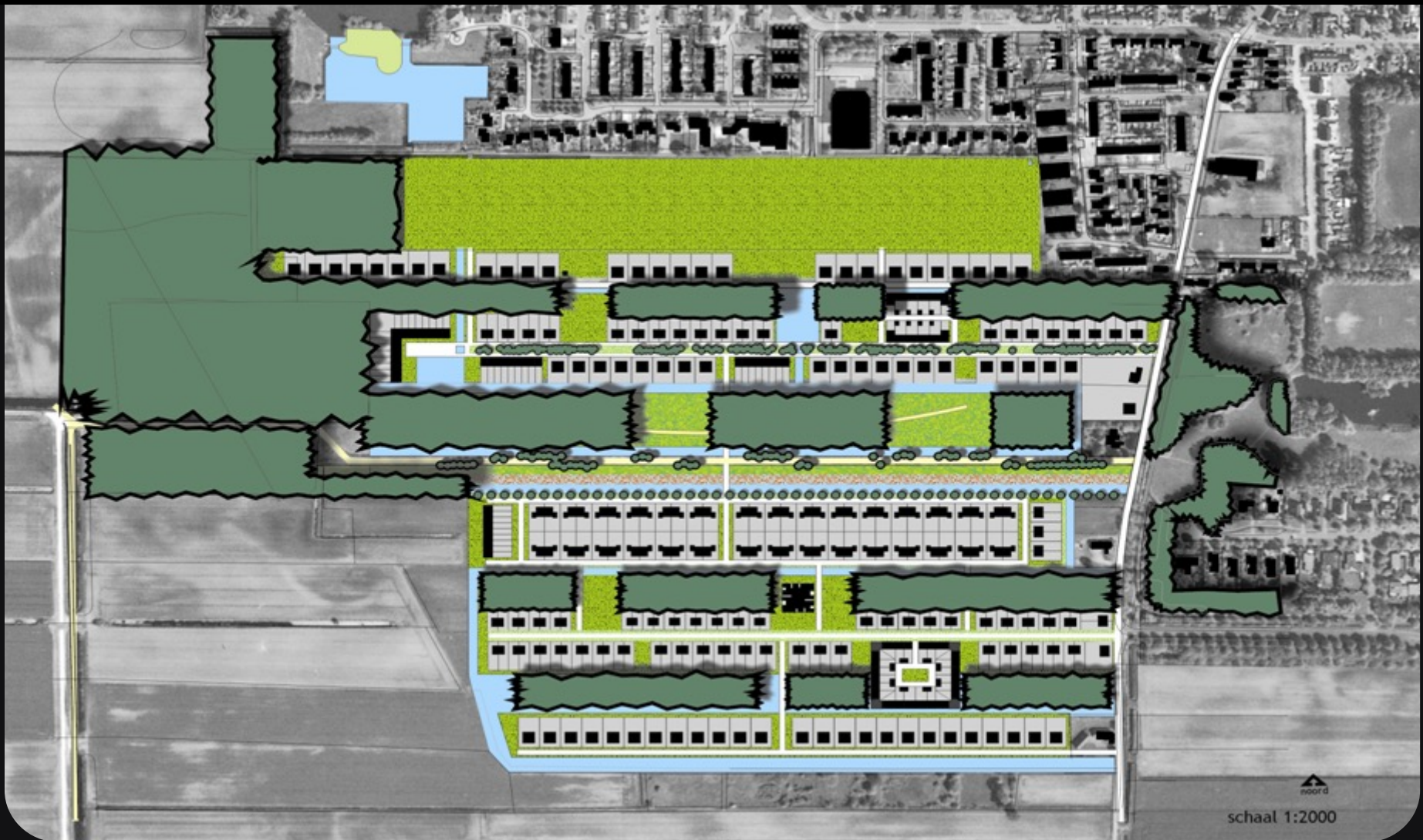
Ontwikkelingen Veendam Noord



Eigendommen



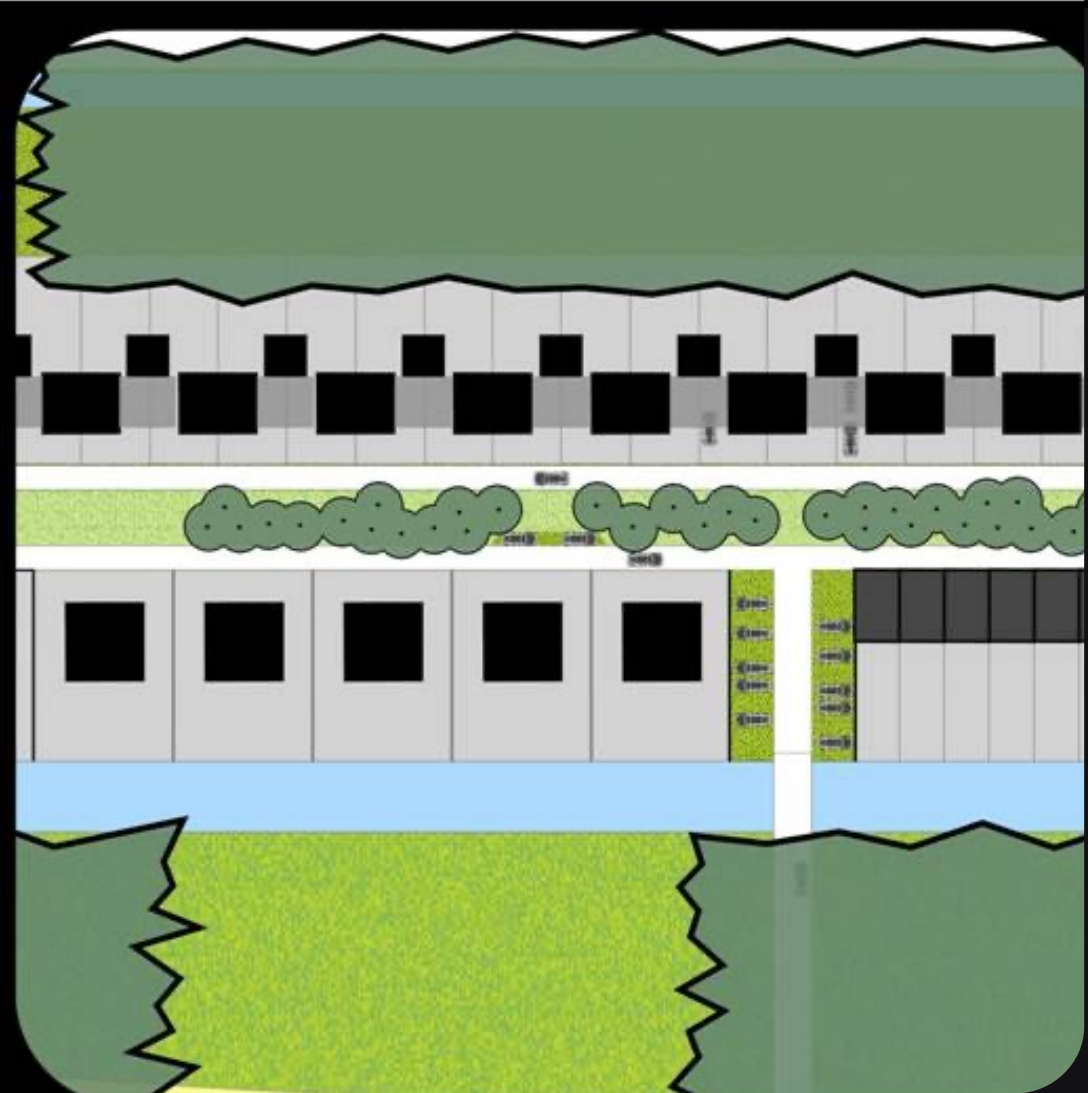
Plan zonder noordelijke strip



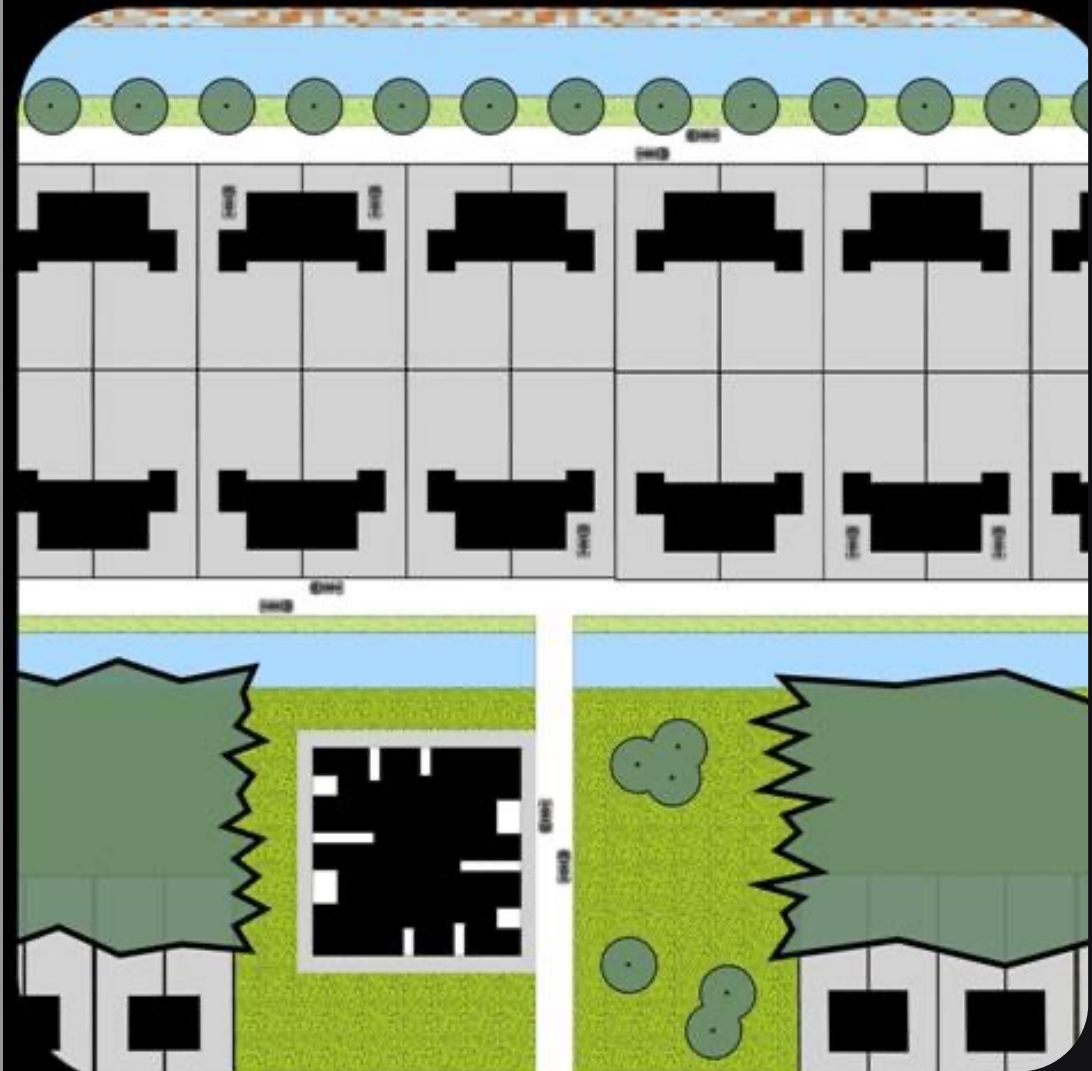
schaal 1:2000

PROEFVERKAVELINGEN

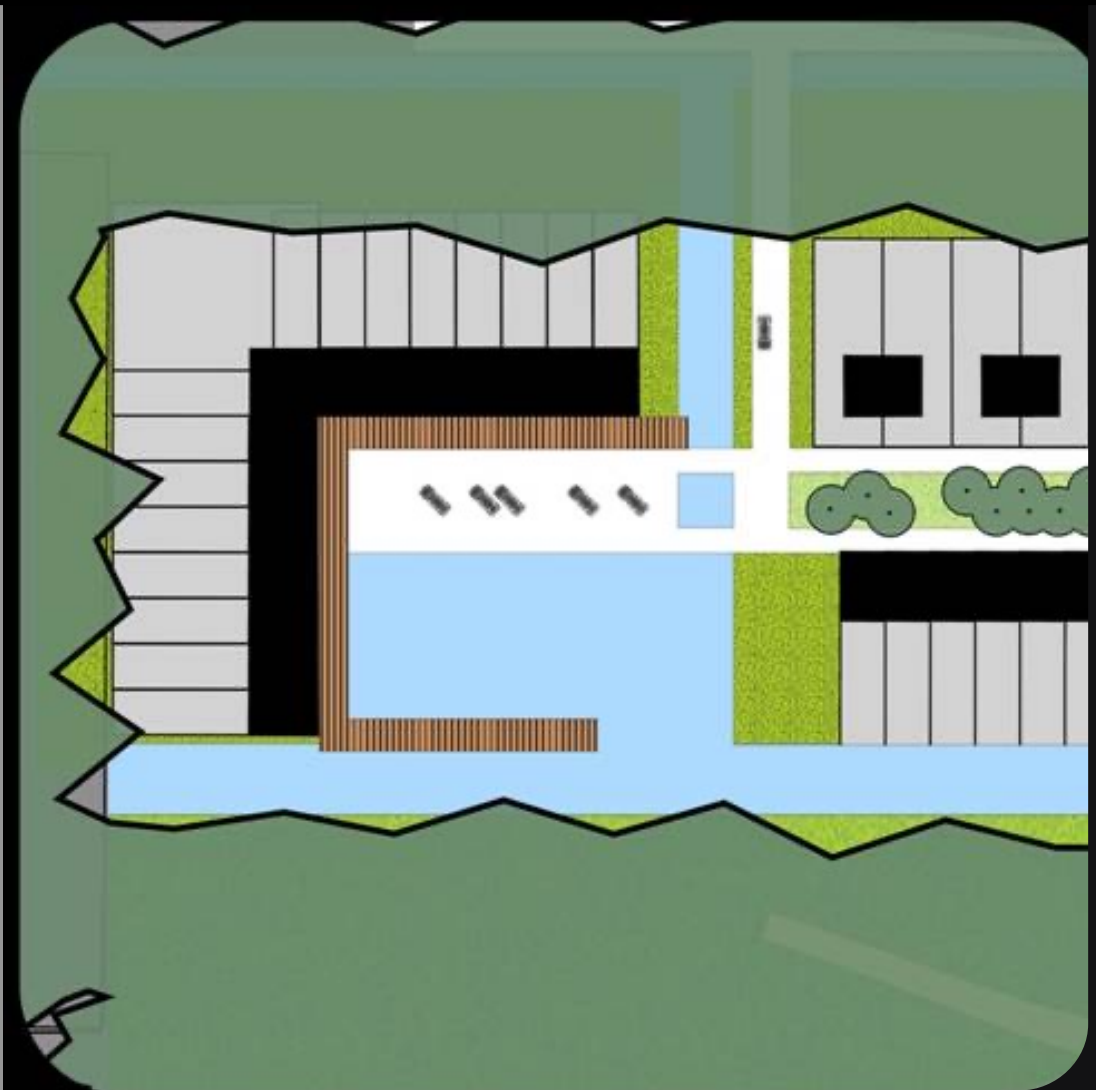
Wonen aan de houtsingel



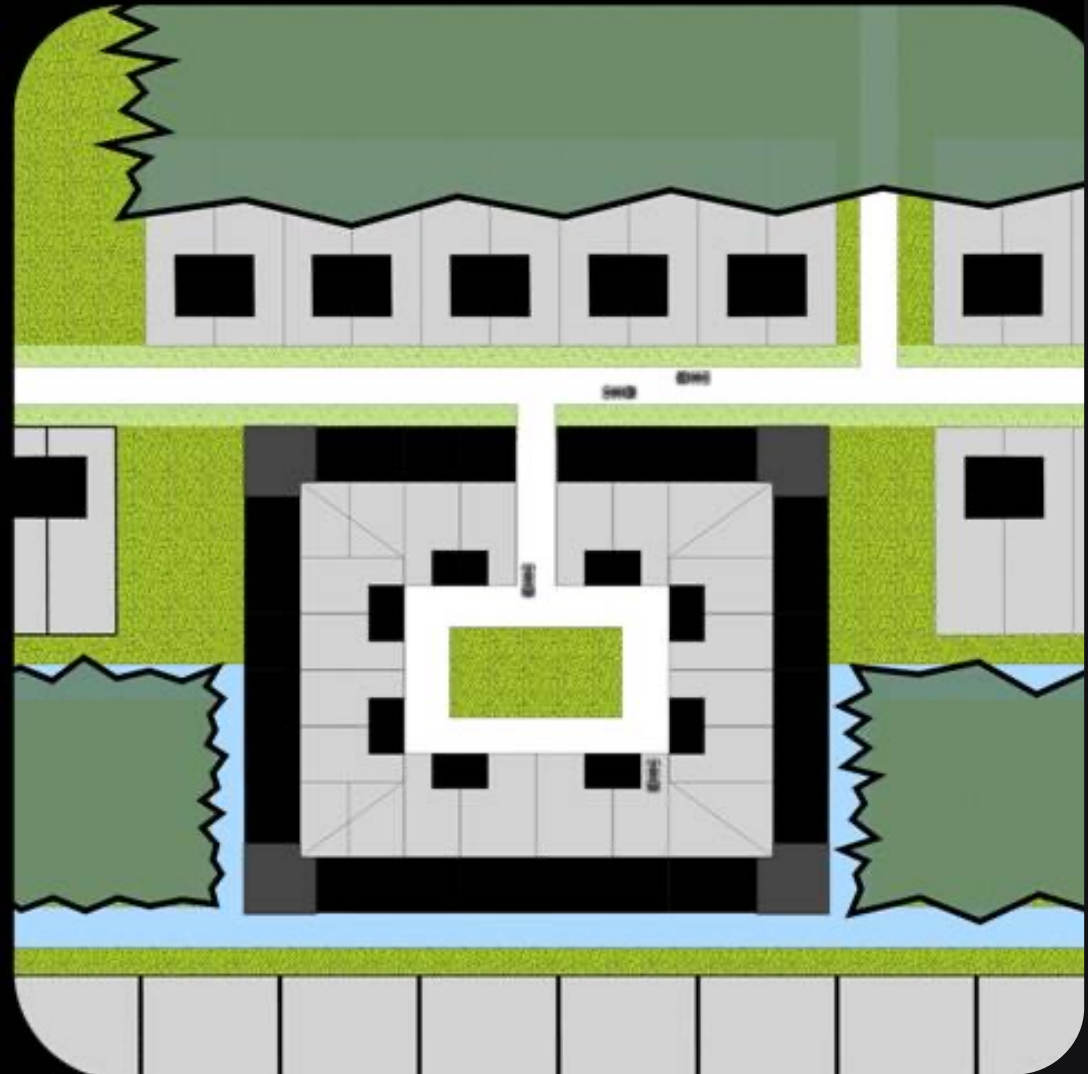
Wonen tussen de watersingels



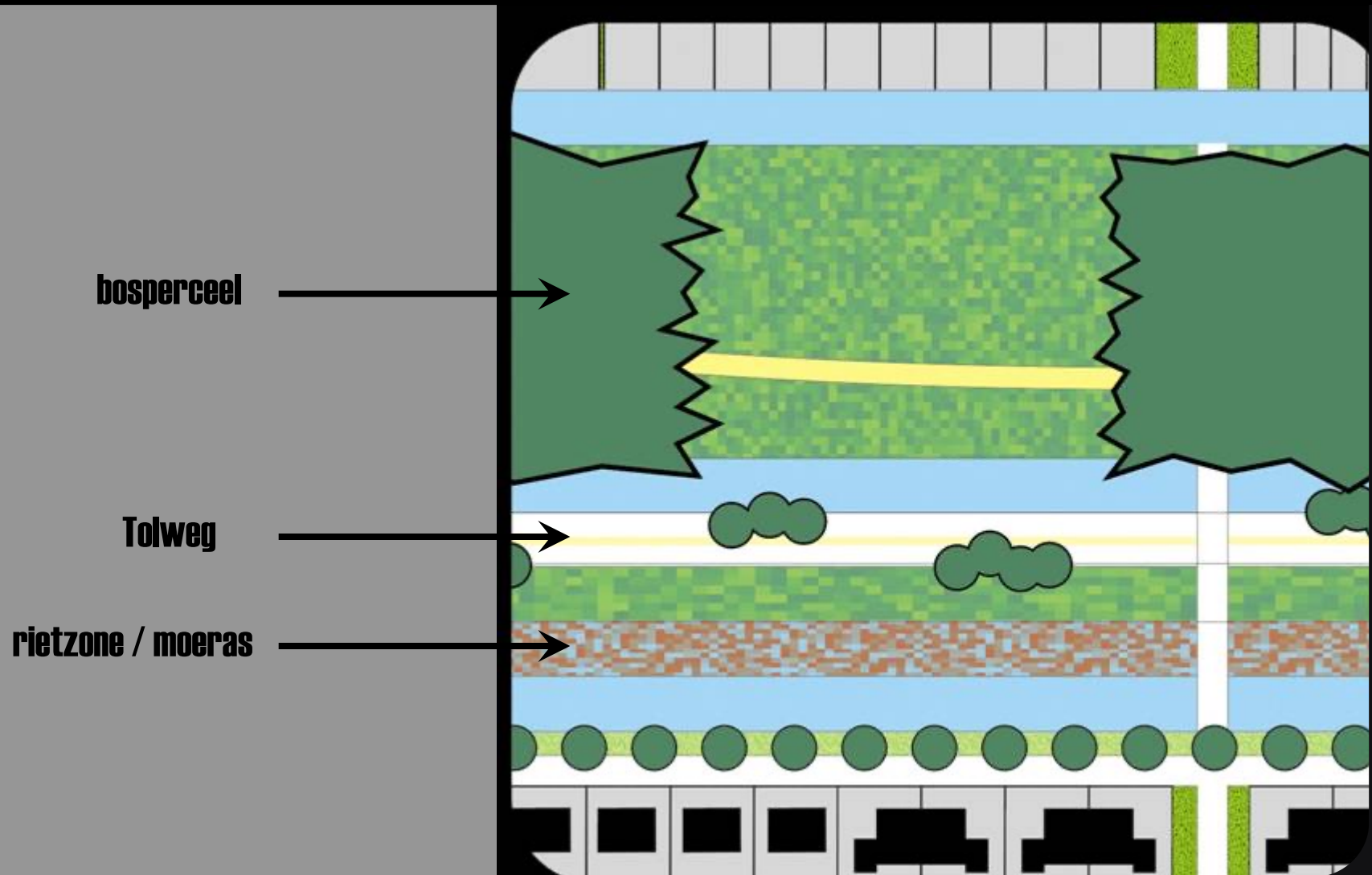
Wonen in de waterhof



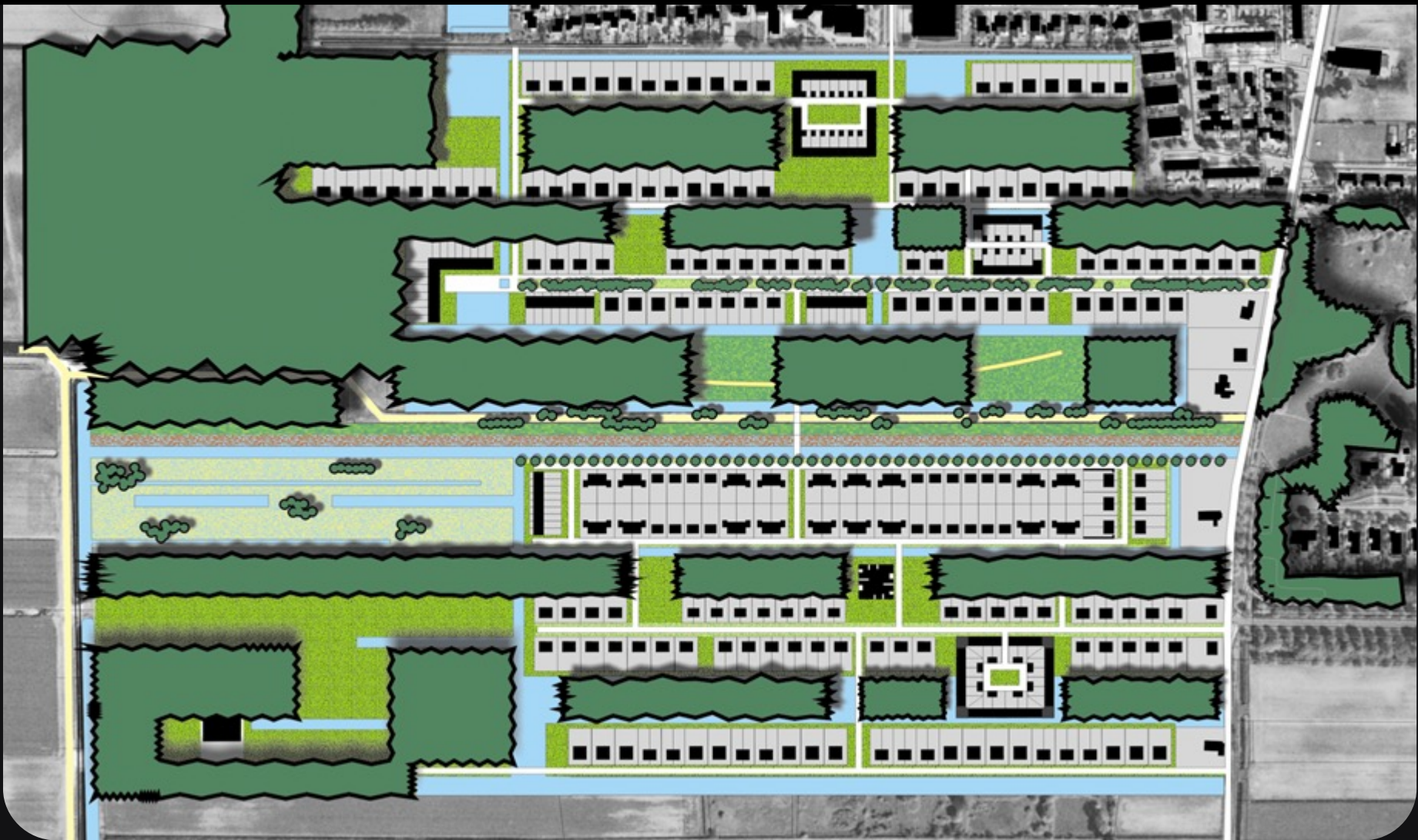
Wonen in Groene hof



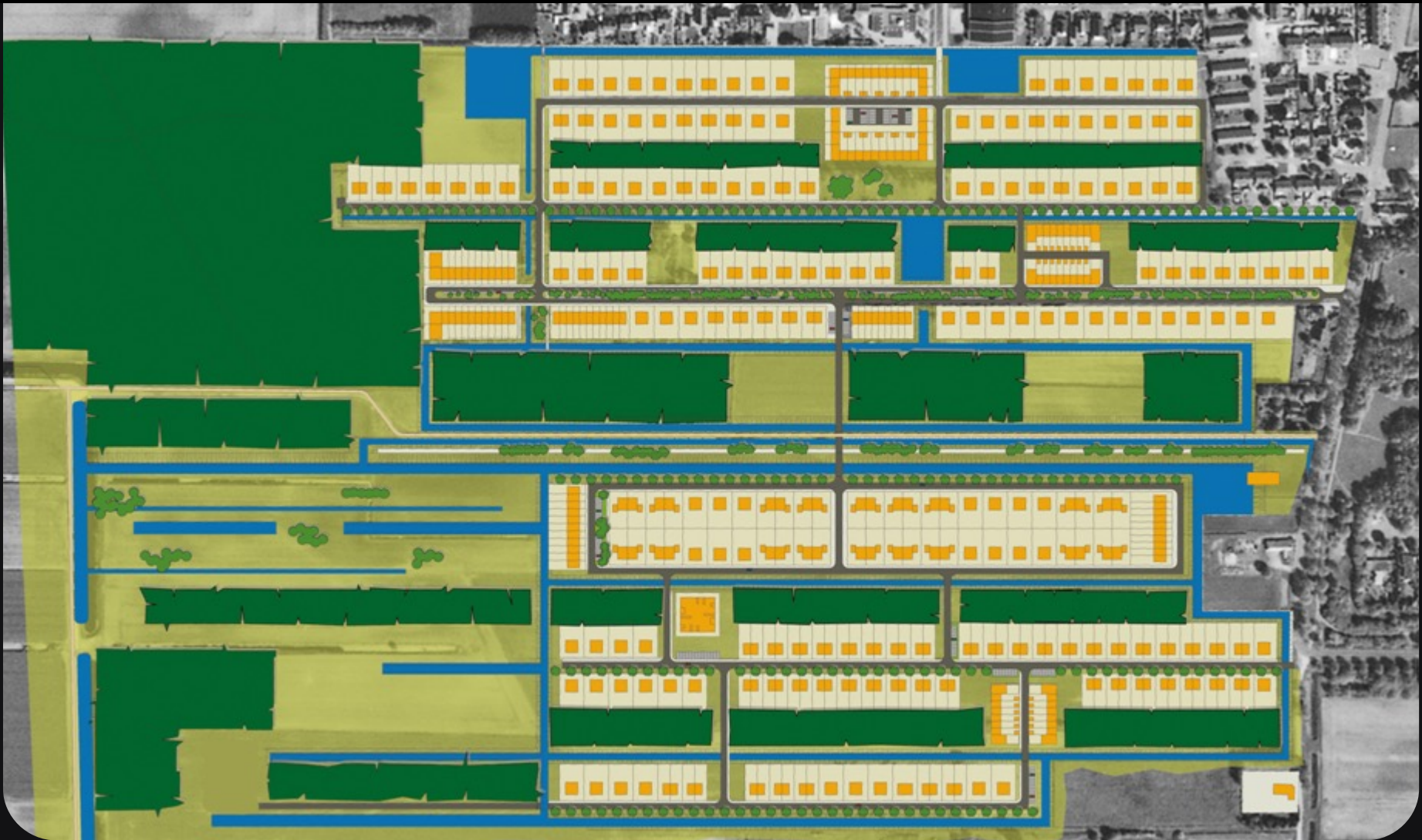
Wonen aan de eco-zone



Plan November 2003



Plan Maart 2004



Typologie en aantallen

Plan 2003

Uitgeefbare grond:	141.000 M2
Vrijstaand:	75 woningen
Tweeondereenkap:	220 woningen
Geschakeld:	81 woningen
Patiowoningen:	8 woningen
Totaal:	384 woningen

Plan 2004

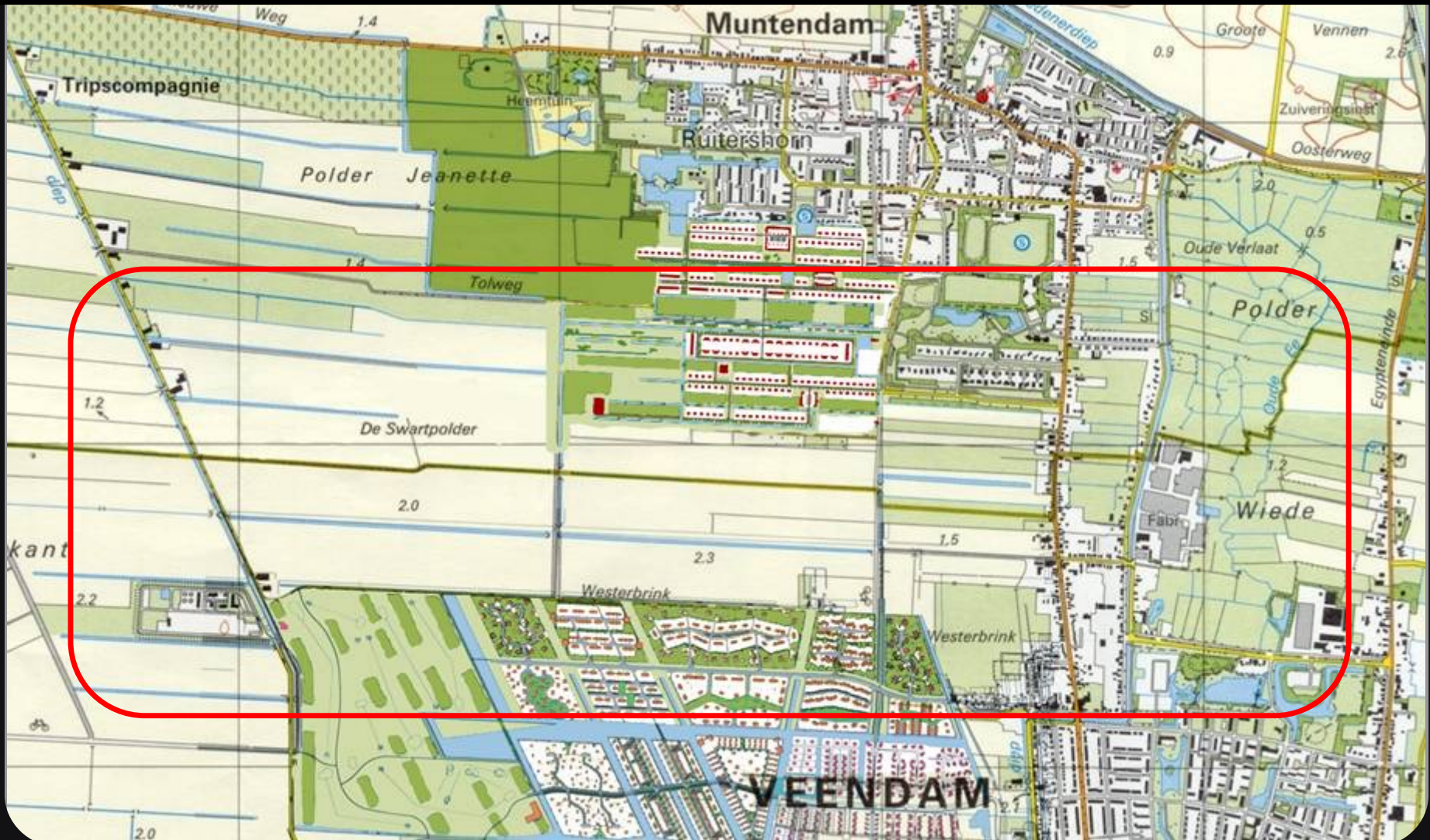
Uitgeefbare grond:	152.000 M2
Vrijstaand:	83 woningen
Tweeondereenkap:	252 woningen
Geschakeld	: 129 woningen
Patiowoningen:	8 woningen
Totaal:	472 woningen

ONDERZOEK & ONTWIKKELINGEN

Trefwoorden acht onderzoeken Arcadis

- **1) Principeplan waterhuishouding 2) Rioleringsplan 3) Archeologisch onderzoek 4) Ecologisch onderzoek 5) Economische verkenning 6) Hoogtemeting 7) Milieuonderzoek 8) Munitieonderzoek**
- **Robuust en gebiedseigen watersysteem, ondergrond van lemig fijn zand, kwel en inzijging.**
- **“Storende lagen”, voldoende drooglegging, gesloten grondbalans, ophogen met 0,20 M.**
- **Middelhoge archeologische verwachtingswaarde, Aanvullend Archeologische Inventarisatie in april.**
- **Quick scan : Roodborsttappuit en Geelgors, Laatvlieger, Zwanenbloem. Aanvullend veldonderzoek in april.**
- **Uitgeefbaar: 42,6% (2003) en 46% (2004). Grondprijzen: € 118-172 (2003) en € 88-172 (2004).**
- **Bodemverontreiniging: geringe kans op vervuiling, “onverdachte locatie”.**
- **Munitie: “geen ontploffingsgevaar”.**

Tussengebied

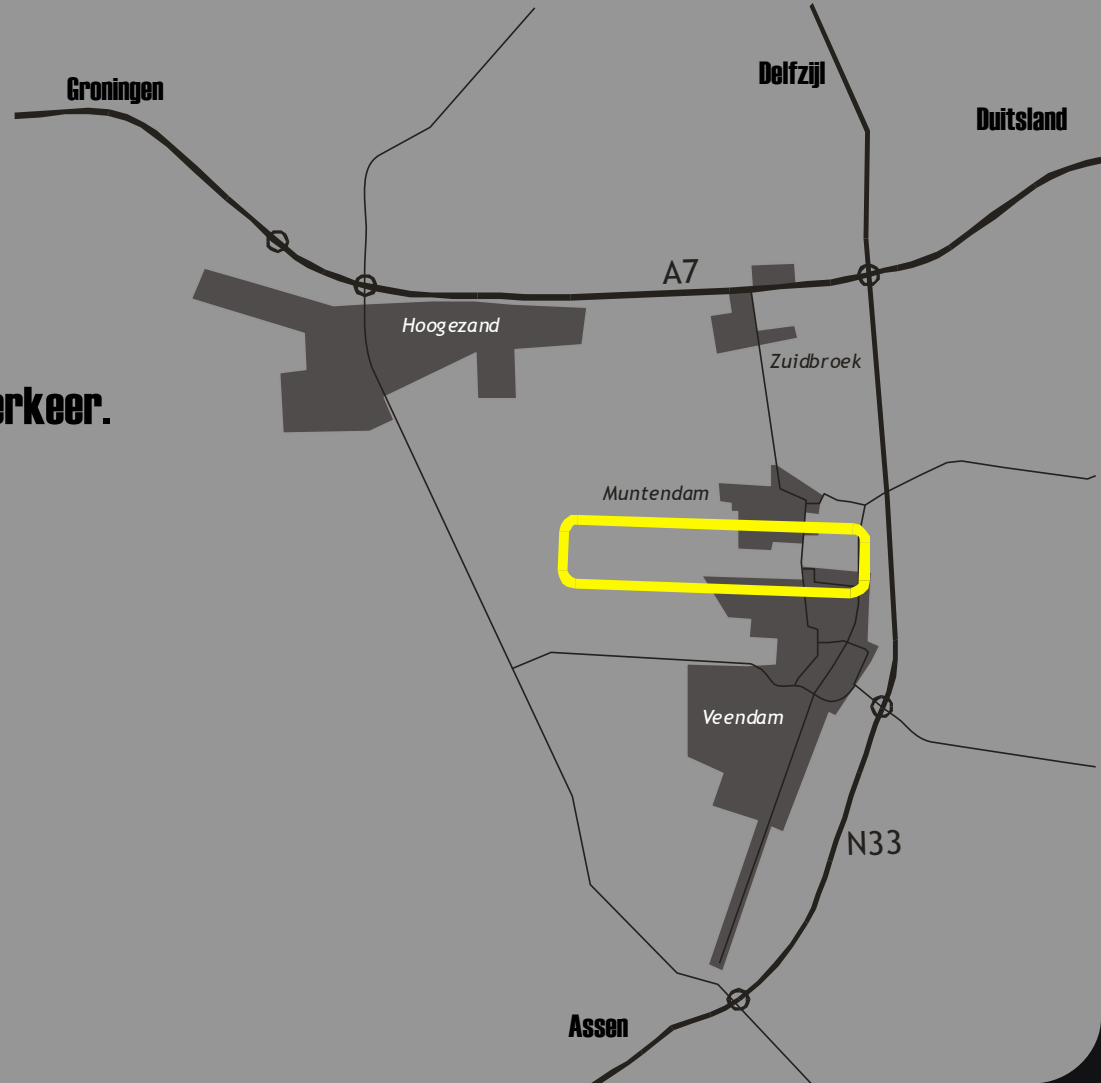


Tussengebied

- **Tussengebied ligt ingeklemd tussen Veendam en Muntendam.**
- **Nieuwe uitbreidingen Buitenwoel en Tolweg verkleinen het tussengebied.**
- **Laatste stuk open ruimte tussen beide kernen.**
- **De noordelijke ontsluiting van Buitenwoel en Veendam-Noord is al jaren een vraagteken.**
- **Nadrukkelijke kansen voor waterberging, natuurontwikkeling en recreatie.**
- **“Ster” op de kaart van de visie voor de toekomst van de veenkoloniën.**

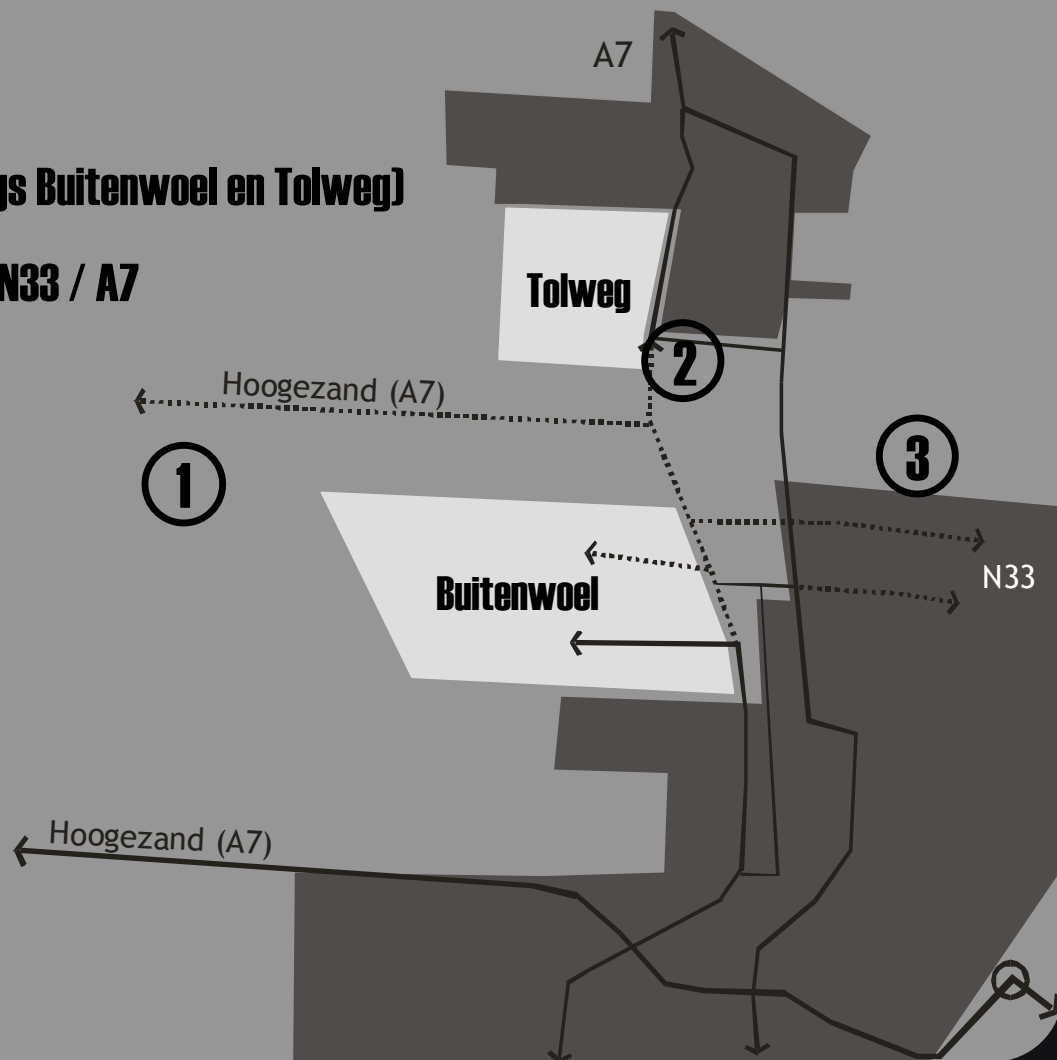
Verkeer (regionaal)

- **N33 op termijn omvormen naar A33.**
- **Verbeteren aansluiting A33-A7.**
- **Gebruik van sluiproutes ontmoedigen.**
- **Kernen zoveel mogelijk ontlasten van verkeer.**



Verkeer (lokaal)

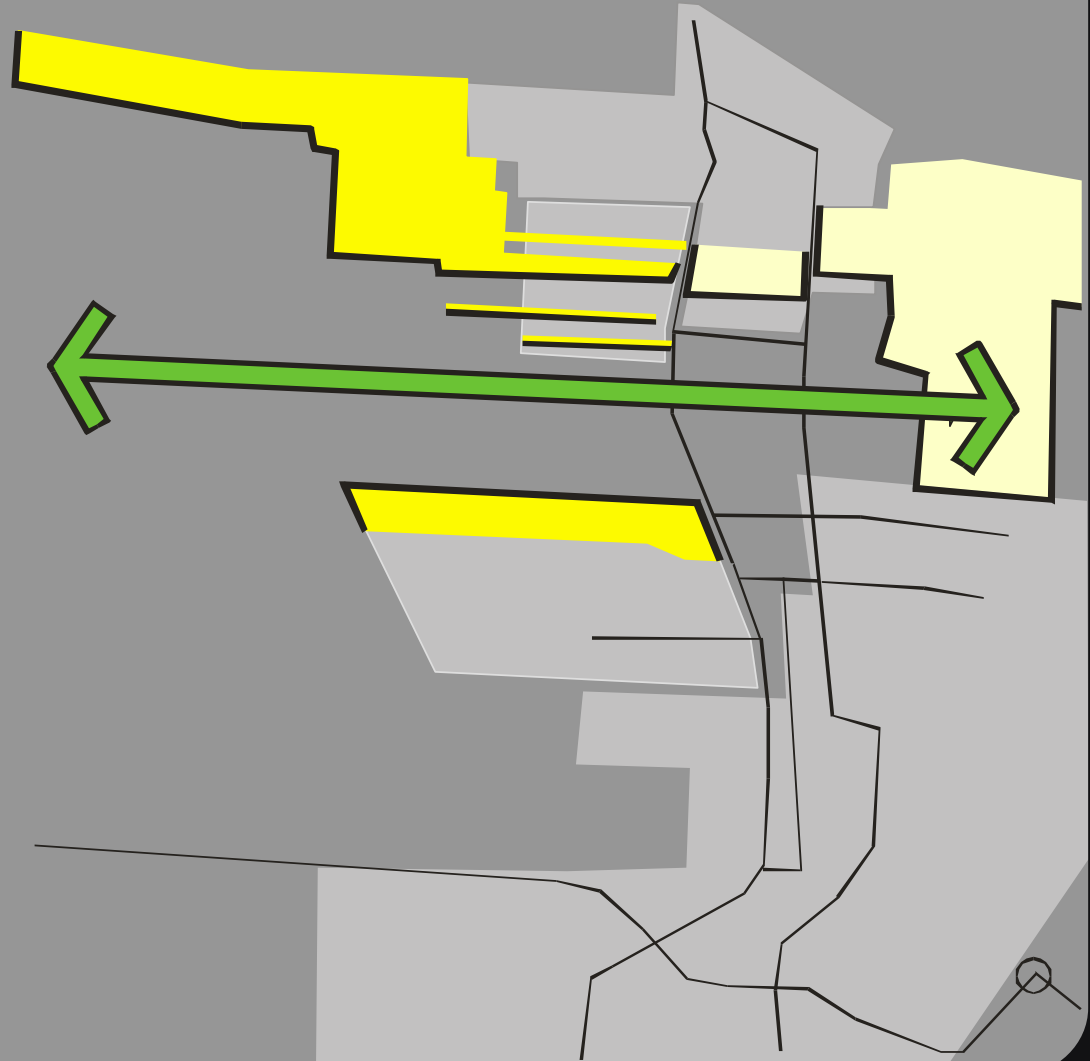
- ① (Sluip)route via Hoogezand naar de A7
- ② Route door de kernen naar de A7 (langs Buitenwoel en Tolweg)
- ③ Routes langs Veendam-Noord naar de N33 / A7



Groen en recreatie

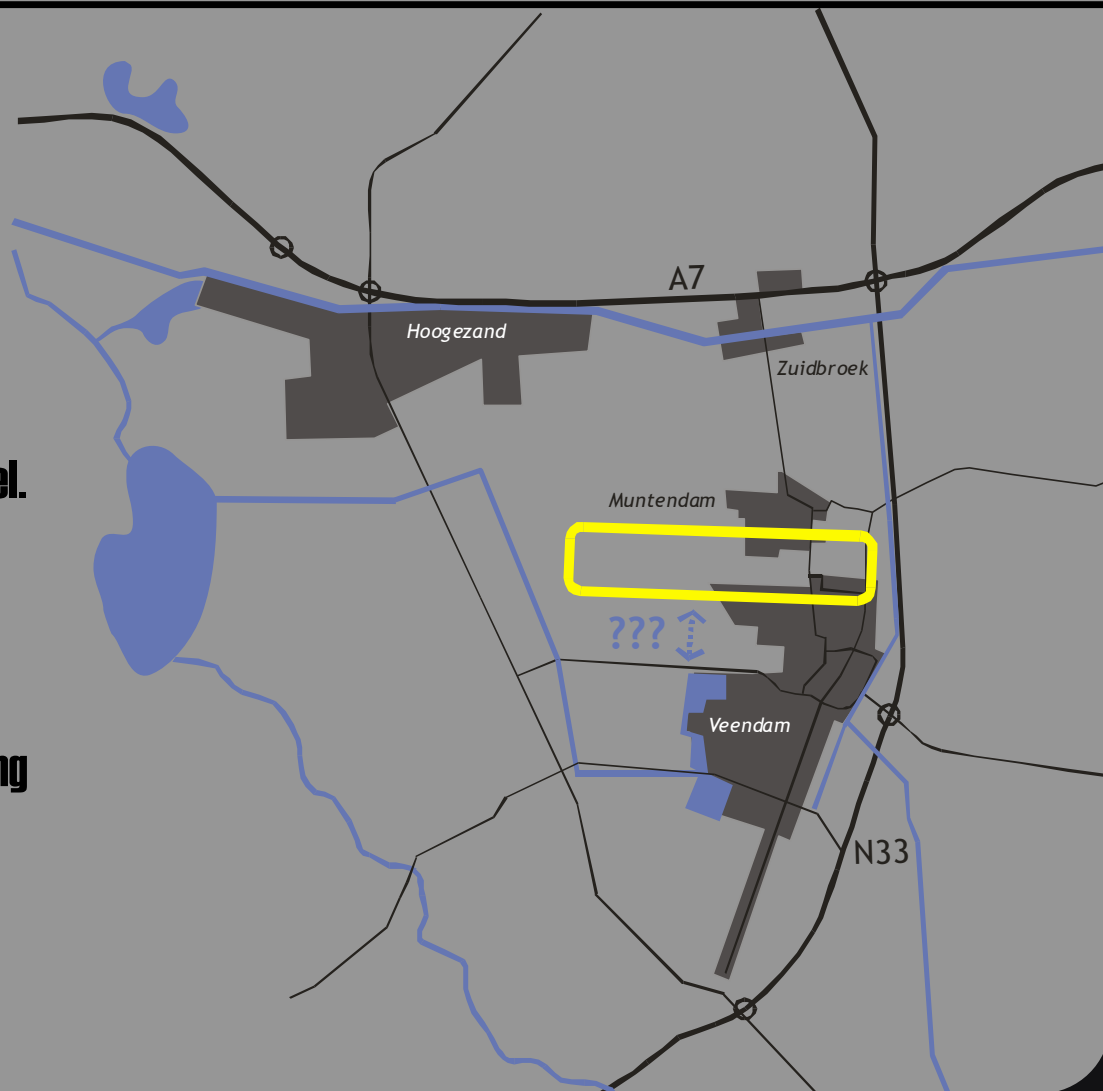
- Naast de verdichting van het gebied door woningbouw, vindt ook verdere verdichting plaats door de toenemende aanplant van bospercelen.
- Voor stedelijke “uitloofuncties” zoals fietsen, paardrijden, kanovaren en natuureducatie liggen hier potenties in de directe omgeving van Muntendam en Veendam.

-  (nieuwe) bosaanplant
-  Oude Ee



Water en recreatie

- Water kan een verbindende rol gaan spelen in een steeds meer gefragmenteerd landschap.
- Interessante verbindingen vanuit het tussengebied naar: het Zuidlaardermeer, oostflank Veendam, Tolweg en Buitenwoel.
- Er liggen kansen voor het combineren van waterberging, waterrecreatie en natuurontwikkeling, in relatie tot de bodemdaling als gevolg van de zoutwinning door de Nedmag.



Actielijst

- Modellen en planvorming Tolweg
- Stedenbouwkundig plan op basis van voorkeursmodel
- Acht onderzoeken van Arcadis
- Gesprek met de provincie Groningen
- Aanpassingen stedenbouwkundig plan (vergroten uitgeefbaarheid en aantallen woningen)
- Afronden stedenbouwkundig plan Tolweg
- Opstelling inrichtingsplan
- Opstellen beeldkwaliteitplan Tolweg
- Bestemmingsplan Tolweg
- Structuurvisie maken voor het 'Tussengebied'

FIN