

7 De Leekster lat

In de naoorlogse wijken is een start gemaakt met de herstructurering van de woningvoorraad. In een aantal gevallen gaat het om het vervangen van bouwmassa's door vergelijkbare massa's en voldoen de gebiedscriteria die in de nota zijn verwerkt.

Vaker is echter sprake van een wijziging in het bouwprogramma, gepaard gaande met gestapelde bouw. Deze ontwikkeling doet zich in veel gemeenten voor. Soms is de exploitatie van het project van grote invloed op de uitstraling en de massa van het complex en ontstaat er een situatie dat burgers zich niet meer herkennen in de "stedelijke" oplossingen.

Niet alleen de naoorlogse wijken gaan op de schop. Ook voor het centrum en Industriepark Leek zijn verbeteringsplannen in een vergevorderd stadium.

Leek wil zich onderscheiden, dat geldt zowel voor de nieuwbouw als voor de bestaande bouw. Dat onderscheid geldt ook voor het streekeigen dorps karakter van de verschillende centrum- woon- en werklocaties. Wolfeschans en Leeksterhout zijn goede voorbeelden van hoe Leek zich heeft onderscheiden. Met de nieuwe woonwijk Oostindie wordt wederom een poging gedaan streekeigen kenmerken te implementeren in verschillende bouwclusters.

Met de introductie van de Leekster lat wordt voor mogelijke ontwikkelingen op diverse plekken een poging gedaan dat onderscheid te behouden en te voorkomen dat onder druk van exploitatieve problemen er "onLeeksterse" oplossingen ontstaan.

Juist in een tijd, waar het economische tij niet mee zit, is het gevaar groot dat elke ontwikke-

ling wordt omarmd of deze stedenbouwkundig gezien nu wel of niet past in het beeld en de schaal dat de gemiddelde inwoner bij Leek vindt horen, kan een eigen norm als kader van groot belang zijn. Voor alle duidelijkheid; de Leekster lat komt niet in de plaats van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan blijft het juridisch kader voor de beoordeling. Voldoen aan de lat betekent nog niet een planologisch afgedekte situatie. Voldoen aan de lat betekent echter wel dat op de deelaspecten schaal en massa van het planologisch regiem wijzigingen mogelijk zijn.

Wat is de Leekster lat?

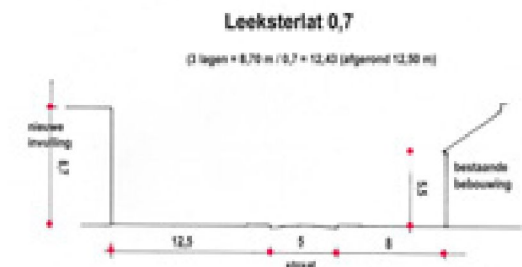
De Leekster lat is een verhoudingsnorm die, rekening houdend met omgevingsfactoren, functie, omvang en hoogte, een kader biedt voor ontwikkelingen in de diverse deelgebieden. De lat vindt zijn oorsprong in de bestaande bebouwing. De schaal en de massa van de bestaande bebouwing voldoet immers over het algemeen aan het beeld dat bewoners van die omgeving verwachten. De lat is dus ook niet nieuw. Men zou kunnen zeggen dat in het verleden de lat bij stedenbouwkundige plannen is gebruikt en nu wordt herontdekt om het Leekster gevoel te behouden.

Uitdrukkelijk wordt gesteld dat de lat niet moet worden gezien als een poging eenieder in een keurslijf te dwingen. Eerder kan het een uitdaging zijn de lat te verleggen door hoogwaardige architectuur toe te passen. Uitzonderingen voor bijzondere projecten in uitgekende stedenbouwkundige concepten blijven dus mogelijk. De door de gemeenteraad van Leek aangewezen commissie van onafhankelijke deskundigen (Libau) toetst ontwikkelingen aan de Leekster

lat en bepaalt of plannen zodanig het predikaat "bijzonder" kunnen krijgen dat afwijkingen van de lat gerechtvaardigd zijn.

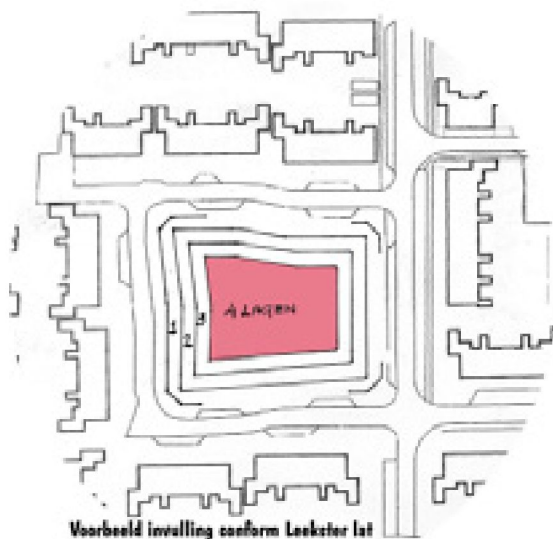
Hoe werkt de Leekster lat?

De Leekster lat is een verhoudingsgetal tussen de goothoogte van een bouwwerk en de maat vanaf de openbare weg. Zoals eerder genoemd



Figuur 5: Schema leekster lat

geldt het bestaande bebouwingsbeeld als referentie voor de lat. Als het verhoudingsgetal 1,2 wordt aangegeven dan wordt daarmee bedoeld dat bij een rooilijn van 5 meter de goothoogte ($5 \times 1,2$) = 6 meter mag bedragen. In het betreffende gebied voldoet een project dan qua bebouwingshoogte in relatie tot de afstand naar de openbare weg aan de welstandscriteria. In relatie tot de overige bebouwing op belendende percelen voldoet een gebouw aan de Leekster lat als de perceelsgrensafstand gelijk is aan de goothoogte. De afstand naar de zijdelingse perceelsgrens mag worden gecorrigeerd als het gebouw is teruggerooid met een maat die gelijk is aan de teruggrooiing.



Figuur 6:

Soms doet zich het geval voor dat de ruimtewerking verder strekt dan alleen het bebouwingsbeeld ter plaatse. Deze situaties doen zich bijvoorbeeld voor bij eenzijdige bebouwing van wegen. Indien een correctiefactor als gevolg van die eenzijdige bebouwing in een bepaald gebied van toepassing is, wordt deze expliciet aangegeven.

Tot slot is het van belang te melden dat de Leekster lat van toepassing is op bouwpercelen. De lat kan niet worden gebruikt om bouw-mogelijkheden op openbare voorzieningen (zoals openbaar groen) mogelijk te maken. Dergelijke ontwikkelingen dienen te worden vergezeld van een planologische onderbouwing, waar een beeldkwaliteitsparagraaf onderdeel van uit maakt.

Architectuur onder de Leekster lat

De Leekster lat is in beginsel niet bedoeld om aanwijzingen te geven over de toe te passen architectuur. Toch ontkomt men er niet aan om bij een onderwerp dat gaat over ontwikkelingen aandacht te besteden aan architectuur. Zoals eerder genoemd is de Leekster lat geïntroduceerd om een voor Leek herkenbare schaal en maat te behouden. Niet alleen de schaal en maat zijn echter bepalend voor de herkenbaarheid. Ook de stijl (architectuur) speelt hierin een rol. Een kunstenaar houdt zich altijd bezig met het creëren van iets nieuws; hij wil zich onderscheiden. Een architect moet bij het creëren van iets nieuws (ook) reageren op de context. Hierbij is het begrip “context” ruimer dan alleen de fysieke locatie waar iets gebouwd moet worden. Het gaat om het zichtbaar maken van de geografie, de geologie en het klimaat van de streek door te kijken naar de plaatselijke bouwtaal die al eeuwenlang reageert op de plaatselijke omstandigheden.

In de huidige globalisering van de samenleving zie je dat architecten ruim omgaan met het begrip context. “Snelwegarchitectuur” is een goed voorbeeld van het feit dat de plaatselijke context niet als inspiratiebron wordt genomen maar de snelweg zelf de inspiratie is. Het is dan ook niet verwonderlijk dat er langs de snelwegen overal “hetzelfde” wordt gebouwd. Het gevolg is dat steden zich op deze plekken niet meer onderscheiden.

Ook een gevolg van de globalisering is dat in dorpen en steden vormen van architectuur ontstaan welke sterk afwijken van de historisch gegroeide en derhalve herkenbare vormtaal. Op zich kunnen incidenteel afwijkende vormen van hoogwaardige architectuur het straatbeeld verrijken en zijn in dat geval dan ook geen probleem. Anders wordt het als de afwijkende

vormen gaan overheersen en het straatbeeld meer doet denken aan een willekeurige middel-grote zuid-Europese stad dan aan een forensendorp in het noorden des lands.

Het resultaat van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Wolfeschans heeft ons geleerd dat, met beeld- en materiaalkenmerken uit de eigen streek, kwaliteit te behalen is. De wijk onderscheidt zich doordat zij, door het toepassen van streekeigen beeld- en materiaalkenmerken, bij Leek hoort en niet te zien is als een wijk die aan elk willekeurig dorp in Nederland “geplakt” had kunnen worden.

Het kiezen van het juiste (stedenbouwkundig of architectonisch) thema kan een goed hulpmiddel zijn om te reageren op de plaatselijke of streekeigen bouwtaal. Een gekozen thema dient dan vervolgens op een goede manier te worden vertaald in “architectuur”. Deze laatste stap moet zorgvuldig worden genomen om van een geslaagd plan te kunnen spreken. Het plan Wolfeschans is een goed voorbeeld van een zorgvuldige laatste stap.



Foto 120: Vertaling stedenbouwkundig thema in architectuur

Op belangrijke plaatsen is het stedenbouwkundig thema op de juiste manier vertaald in bij het thema passende architectuur. Dit heeft erin geresulteerd dat de kwaliteit van het stedenbouwkundig plan, gebaseerd op het thema van de Groninger borgen, sterk naar voren is gekomen.

Voor het buitengebied, de verbindingslinten, de centrumgebieden en de uitvalswegen is de lokale context als uitgangspunt voor het architectonisch ontwerp aangewezen.

De naoorlogse uitbreidingswijken zijn in geheel Nederland nagenoeg hetzelfde opgezet. Om het eigen gezicht in Leek te vergroten dient bij herstructurering in beginsel de plaatselijke context betrokken te worden. Met name geldt dit op prominente plekken in het plangebied. Gedacht kan hierbij worden aan materiaal en kleurstelling (Groninger baksteen), verticale geleiding van gevels en het werken met kappen.

Ontwikkelingen in het buitengebied

De Welstandsnota is voor wat betreft de buitengebieden redelijk conserverend. De nota biedt geen criteria voor nieuwe uitlegebieden. Kader voor de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkgebieden is in grote lijnen het landschappelijk raamwerk Westerkwartier. In tegenstelling tot het gestelde in de gebiedsgerichte criteria is het ditmaal wel van belang rekening te houden met de landschapstypologie, zoals toegepast in het landschappelijk raamwerk. Daarop aansluitend is het van belang de overgang van de bebouwing naar het landschap vloeiend te laten verlopen zowel in bouwmassa als in kleurstelling. Markeerpunten hoeven daarbij niet te worden uitgesloten mits deze bescheiden in massa blijven.

Met de huidige ontwikkelingen (Leeksterveld en

Oostindie) wordt rekening gehouden met het gestelde in het landschappelijk raamwerk. Nieuwe ontwikkelingen, die vragen om een andere benadering dan in de gebiedsgerichte criteria zijn verstrekt, worden vooralsnog niet verwacht.

Landgoedwonen

Momenteel doen zich ontwikkelingen voor die bepaalde vormen van exclusief wonen mogelijk maken. Dergelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen vanzelfsprekend te voldoen aan het landschappelijk raamwerk. De bebouwing zal gebiedseigen moeten zijn in de vorm van een borg of een heerd. Een tuinplan ter ondersteuning van de bouwvorm, moet onderdeel zijn van het bouwplan.

De kleurstelling dient aan te sluiten op de gekozen vorm en de gebiedscriteria.

Verbindingslinten in het buitengebied

Ook voor de verbindingslinten geldt over het algemeen een conserverend beleid.

De kernen

In zowel de bestemmingsplannen als in de gebiedsgerichte criteria zijn voor Enumatil, Oostwold en Tolbert criteria verstrekt die recht doen aan de situatie ter plekke. Deze criteria dienen derhalve als kader voor nieuwe ontwikkelingen. In Oostwold kan een uitzondering gemaakt worden voor de Gavelaan. Bij eventuele ontwikkelingen geldt een norm van 0,6. Voor het komplan Leek is een nieuw bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan dit plan.

Voor Zevenhuizen is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Ontwikkelingen aan het Hoofddiep en de Evertswijk met een verande-

ring in schaal en maat liggen door de stedenbouwkundige structuur niet voor de hand. Eventuele ontwikkelingen dienen gepaard te gaan met een stedenbouwkundige onderbouwing waarbij met name aandacht besteed moet worden aan de relatie met de schaal van Zevenhuizen.

Verbindingszones en uitvalswegen

Boveneind/Kerkweg

In de gebiedscriteria is aangegeven dat incidenteel complexgewijs hogere bouwmassa's mogelijk zijn. Deze dienen in de ruimte te worden gesitueerd.



Foto 121: Invulling Kerkweg

Hiermee wordt bedoeld dat bestaande kleinschalige bebouwing langs het Hoofddiep kan worden vervangen door grotere massa's. Deze grotere massa's hebben echter meer ruimte nodig, zowel in maat vanaf de weg als richting de belendende percelen. De Leekster lat voor dergelijke invullingen is afhankelijk van de plek van die invullingen. Gerekend vanaf het centrum wordt de rooilijnmaat richting de Euroweg steeds ruimer. Tot aan de Hessel J. Smitstraat is de bebouwing aan het Boveneind (hoofdzakelijk één laag met kap) gesitueerd op ongeveer 2 à 3 meter vanaf de weg. Vervanging van deze

bebouwing in twee lagen met kap zou goed kunnen mits het om bouwblokken gaat met een minimale lengte van 35 meter en het bouwblok wordt teruggedrukt tot 5 meter vanaf de openbare weg. De Leekster lat voor dit gebied is bepaald op 1,2. Voor het overige worden traditionele gevelverhoudingen, kleuren en materialen voorgeschreven.

Grenzend aan het centrumgebied zou een hogere massa tot de mogelijkheden kunnen behoren. Van belang daarbij is een verticale parcelling. Een norm voor de massa in verhouding tot de rooilijn is hier niet relevant. Uitgangspunt daarbij zou kunnen zijn de dominantie van het roomwitte appartementengebouw te reduceren. Daarvoor ligt een bebouwing dicht bij de openbare weg meer voor de hand.

Tot aan de straat Wolfeschans zijn invullingen zoals hiervoor aangegeven mogelijk. Hogere en grotere massa's, zoals gerealiseerd wordt op de hoek Goldbergsingel/Boveneind ligt, getuigen op het meer besloten karakter van het gebied, niet voor de hand.

Voor de Kerkweg geldt tot aan de Wieken een



Foto 122: Hogere bouwvorm mogelijk gemaakt door ruime maat vanaf de openbare weg

beleid van respecteren van de huidige schaal. Vanaf de Wieken zijn incidenteel hogere massa's mogelijk. Een Leekster Lat van 0,5 doet recht aan de huidige situatie.

Lindensteinlaan

Als leidraad voor de ruimtewerking kan de huidige invulling als kader gelden. Incidentele afwijkingen in bouwhoogtes zijn mogelijk mits deze als verbijszondering van de hoofdvorm aangemerkt kunnen worden. Als Leekster lat kan 0,6 worden aangehouden ten opzichte van de Lindensteinlaan en de Waezenburglaan. Voor de doorsnijdingen in deze zone kan 0,9 worden aangehouden (Oldenoert).

Oldebertweg

Er is geen reden af te wijken van de criteria zoals in hoofdstuk 5 is aangegeven

Tolberterstraat

Voor ontwikkelingen aan de Tolberterstraat is in de gebiedsgerichte criteria in voldoende mate aangegeven welke massa's aanvaardbaar zijn.

Midwolderweg

Met name nabij de kruising met de stoplichten zijn mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen aanwezig. Het huidige beeld is wisselend. De huidige lat varieert van 0,3 tot 0,5 (vanaf de secundaire weg). Omdat de ruimte aan de overzijde aanwezig is, is het verantwoord de lat aan te passen naar 0,6. Dat betekent dat een gebouw van drie lagen op 15 meter vanaf de weg wordt gesitueerd. Indien de belendende percelen ook op deze afstand zijn gesitueerd dan is de perceelsgrensafstand gelijk aan de goothoogte (conform Leekster lat).

Naoorlogse wijken

Zoals in de aanhef van dit hoofdstuk is gesteld is in deze wijken een start gemaakt met de herstructurering. Spanningsveld hierbij is dat er woningen gesloopt moeten worden en dat nieuwbouw rendement op moet leveren. Als vanzelfsprekend wordt vaak gekozen voor het stapelen van woningen.

Onder druk van de exploitatie komt het voor dat het karakter van de wijk ondersneeuwt in het geweld van de aantallen. Veelal wordt in onvoldoende mate betrokken dat gestapelde bouw ruimte nodig heeft om zich los te maken van de omgeving.



Foto 123: appartementen Goldbergsingel

Het woningbouwproject aan de Goldbergsingel is een goed voorbeeld van een Leekster lat. De geleiding in de hoogte in combinatie met de massa en de afstand tot de omringende bebouwing maakt het geheel tot een voor Leek acceptabele invulling.

Als basis voor de Leekster lat in de naoorlogse gebieden geldt de twee lagen met kap woning. Deze is in de jaren 60 en 70 veel gebouwd en is daarom het meest voorkomende type.

De woningen staan gemiddeld 8 meter vanaf de openbare weg. Een Leekster lat van 0,7 zal bij projecten tot 3 lagen wijkbewoners in Rodenburg niet het gevoel geven dat de Leekster



Foto 124: Een goed voorbeeld uit de 70'er jaren: het Leeksterheem

schaal is overschreden (bouwhoogte 8,70 m/rooilijn 12,43 (afgerond 12,50)). Zoals ook bij de uitleg van de Leekster lat is aangegeven, speelt, naast de afstand tot de openbare weg, ook nog de afstand tot de belending een rol. Zeker als die belending bestaat uit de traditionele twee lagen met kapwoning. Bij terugrooing (volgens voorbeeld) op 12,50 kan er een perceelsgrensafstand worden aangehouden van $8,7 - (12,50 - 8,00) = 4,20$ m.

Binnen de naoorlogse wijken zijn er zowel meer besloten als meer open gebieden. In bepaalde gevallen is de bebouwing enkelzijdig verdicht en is er meer ruimte voor massa dan de standaard Leekster lat aangeeft. In gevallen als hiervoor geschetst kan een correctie op de lat worden toegepast van 1,4 indien de afstand tot de overige bebouwing meer bedraagt dan 40 meter.

In Zevenhuizen is recent het woonzorgcomplex opgeleverd. Ook hier was en is het spanningsveld aanwezig tussen de massa en de ruimte en de wens om voorzieningen in Zevenhuizen in stand te houden. In verband met het gebruik

van een bestaand gebouw waren de mogelijke-



Foto 125: Wozoco Zevenhuizen (oostzijde)

den beperkt. Indien dit plan nu getoetst zou moeten worden, moet vastgesteld worden dat de Leekster lat voor het naoorlogse gebied in Zevenhuizen is overschreden. Het gaat dan met



Foto 126: Wozoco Zevenhuizen (westzijde)

name om de westzijde van het gebouw. Dit wordt veroorzaakt door de hoogte versus de rooilijnmaat. De breedte van het gebouw speelt

hierbij ook een rol. Door de wijze waarop de architect de derde laag enigszins heeft losgeknipt wordt het hoger leggen van de lat enigszins gecompenseerd.

Met uitzondering van het gebied van de seniorenwoningen aan het Bosplantsoen en de Dr. G. de Vrieshof ligt de Leekster lat voor dit gebied gelijk aan die van Leek. Voor het gebied van de seniorenwoningen ligt de lat op 0,6. Voor de perceelsgrensafstanden geldt de norm zoals hiervoor is aangegeven.

De jaren 80

Zoals ook in de gebiedscriteria is aangegeven is de stedenbouwkundige opzet van woonwijken uit de jaren 80 gebaseerd op labyrintische patronen. De woningbouw kenmerkt zich door een mengeling van woningen in 1 laag met kap



Foto 127: De Veenderij

en twee lagen met kap. In alle fasen van Sintmaheerdt bevindt zich één of meerdere complexgewijze bebouwing.

Vooraf in Sintmaheerdt is goed te zien hoe het economische tij de ruimte in het plan heeft beïnvloed. Met name in de jaren 90 werden

kavels groter (Sintmaheerdt IV, Noord en III) en kon men ruimer bouwen. De huidige Leekster lat voor de woningen aan 't Emmerrik ligt op 1,1. Dit gedeelte van het plan is, tesamen met de woningen op de "Bult" (Vijf Akkers) het dichtst bebouwde deel van Sintmaheerdt. Voor het overige is het beeld dat de lat bij complexe bebouwing niet hoger moet liggen dan 0,7. Met uitzondering van delen van het Tolbertherheem en de appartementen aan De Swing voldoen de bestaande woningbouwcomplexen in Sintmaheerdt aan deze norm.

Overige woningbouwontwikkelingen

Zowel in de wijken Nienoordstrand, De Linde als in de nieuwe woonwijk Wolveschans wordt niet verwacht dat het huidige bebouwingsbeeld zal wijzigen. Mogelijkheden voor verandering zijn wel incidenteel aanwezig in het bestemmingsplan De Linde. Dat geldt in dat geval voor de bebouwing van Stichting de Zijlen aan de Oldebertweg. Bij het handhaven van de positie is het mogelijk de goothoogte naar maximaal drie lagen te brengen. Als voorwaarde hiervoor geldt dat er een geleding plaatsvindt in de hoogte. Gedacht kan ook worden aan meerdere gebouwen. Als referentie kunnen de twee appartementengebouwen aan de Bousemalaan worden genoemd.

Voor de nieuwe woonwijk Oostindie is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld. In dit plan is rekening gehouden met het gestelde omtrent nieuwe ontwikkelingen. Verwezen wordt dan ook naar dit beeldkwaliteitsplan.

Industrieterreinen

Industrieterrein Oostwold

Voor het industrieterrein Oostwold is het niet aan de orde een norm in de vorm van een

Leekster latmaat aan te geven. Het bestemmingsplan biedt voldoende kaders hiervoor. Veel meer dan normstelling op het gebied van schaal en massaverhoudingen moet hier, bij nieuwe ontwikkelingen, met de grootst mogelijke zorg rekening gehouden worden met het aangrenzende open gebied. Veel kan gedaan worden in de sfeer van materiaalkeuze, kleurstelling en de wijze van reclamevoering.

Industrieterrein Oldebert

Gebouwen op het industrieterrein Oldebert zijn gesitueerd op minimaal 10 meter vanaf de openbare weg. Dit is de rooilijn die ook in de herziening van het bestemmingsplan is aangegeven. Aan de Leuringslaan is deze maat aan de oostzijde (Sintmaheerdt Noord) ruimer gehouden om het open karakter van deze laan te behouden. Enkele jaren geleden is onder voorwaarden een uitzondering gemaakt voor het gebouw van Sylvaphane plastics. Dit gebouw staat op ongeveer 7 meter vanaf de Leuringslaan.

Kijkend naar de huidige bebouwing van Oldebert kan worden gesteld dat de Leekster lat op 1 kan worden bepaald. Een uitzondering daarop vormt de oostzijde van de Leuringslaan, waar de lat op 0,4 wordt bepaald.

Industrieterrein Zevenhuizen

Voor de overwegend kleinschalige industrie geldt dat het huidige rooilijnenbeleid gerespecteerd dient te blijven (10 meter bedrijfsloodsen en 8 meter voor woningen en kleinschalige kantoren). Ontwikkeling met meer massa dan de huidige plannen aangeven zijn niet wenselijk.

Industrieterrein Leek

Langs de Euroweg ligt de rooilijn op minimaal 10 meter. Het is van belang dat deze rooilijn

gehandhaafd blijft. Wel mag de bebouwing meer massa krijgen. Gedacht kan hierbij worden aan een lat van 0,8 aan de westzijde en 0,6 aan de oostzijde.

Voor het gebied bij de stoplichten aan beide zijden van de Euroweg geldt een specifieke situatie. Op dit punt komen de wegen bij elkaar die leiden naar de centrum-, woon- en werklocaties van Leek. Hier is plaats voor een accent die de entree van Leek van versterken. Meer nog dan een maximaal aantal lagen geldt dat hier sprake moet zijn van hoogwaardige architectuur. Het Leekster gevoel (de oorsprong van de lat) duidt op een toren met een maximum van 5 lagen, uitlopend naar een bouwhoogte van maximaal drie lagen.

Teneinde aansluiting te vinden bij de bestaande bebouwing ligt een terugliggende situering aan de Tolberterstraat voor de hand. Met uitzondering van enkele zakelijke voorzieningen dient het parkeren uit het zicht plaats te vinden.

Industrieterrein Diepswal

Voor Diepswal is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. Vooralsnog is er geen reden nieuwe kaders te zoeken.

Industrieterrein Leeksterhout

Voor het industrieterrein Leeksterhout is een herziening van het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Verwezen wordt naar deze documenten.

Sportterreinen

Voor sportterreinen is de lat niet van toepassing

Landgoed Nienoord

Voor het landgoed is de lat niet van toepassing.

Matrix Leekster Lat

Gebied	Leekster Lat	Opmerkingen
5.1 Buitengebieden	Bestemmingsplan	Bij invullingen rekening houden met landschapstypologie zoals toegepast in het landschappelijk raamwerk.
5.2 Verbindingslinten in het buitengebied	Bestemmingsplan	
5.3 De kernen	Bestemmingsplan	Voor de Gavelaan in Oostwold geldt een norm van 0,6.
5.4a Boveineind Kerkweg (Vanaf de Wieken)	1,2 0,5	Bouwblokken met minimale lengte van 35 meter en voorgevelrooilijn op 5 meter.
5.4b Lindensteinlaan	0,6	Voor doorsnijdingen zône 0,9
5.4c Oldebertweg	Bestemmingsplan	
5.4d Tolberterstraat	Tot 3 lagen	
5.4e Midwolderweg	0,6	
5.5 Naoorlogse wijken	0,7	Bij eenzijdige bebouwing kan correctiefactor 1,4 toegepast worden.
5.6 De jaren 80	0,7	
5.7 Overige Woningbouwontwikkelingen	Bestemmingsplan	Solitaire bebouwing aan Oldebertweg maximaal 3 lagen
5.8a Industrierrein Oostwold	Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan Oostwold biedt voldoende kaders voor ontwikkeling
5.8b Industrierrein Oldebert	1,0	Met uitzondering van de Leuringslaan (0,4)
5.8c Industrierrein Zevenhuizen	Bestemmingsplan	Het bestemmingsplan Zevenhuizen biedt voldoende kaders voor ontwikkeling
5.8d Industrierrein Leek	Variabel	Bij stoplichten onder architectonische voorwaarden maximaal 5 lagen Westzijde Euroweg 0,8 Oostzijde Euroweg 0,6
5.8^e Industrierrein Diepswal	Bestemmingsplan	
5.8f Industrierrein Leeksterhout	Bestemmingsplan	Beeldkwaliteitsparagraaf is in het bestemmingsplan opgenomen
5.9 Sportterreinen	Bestemmingsplan	
5.10 Nienoord	Bestemmingsplan	