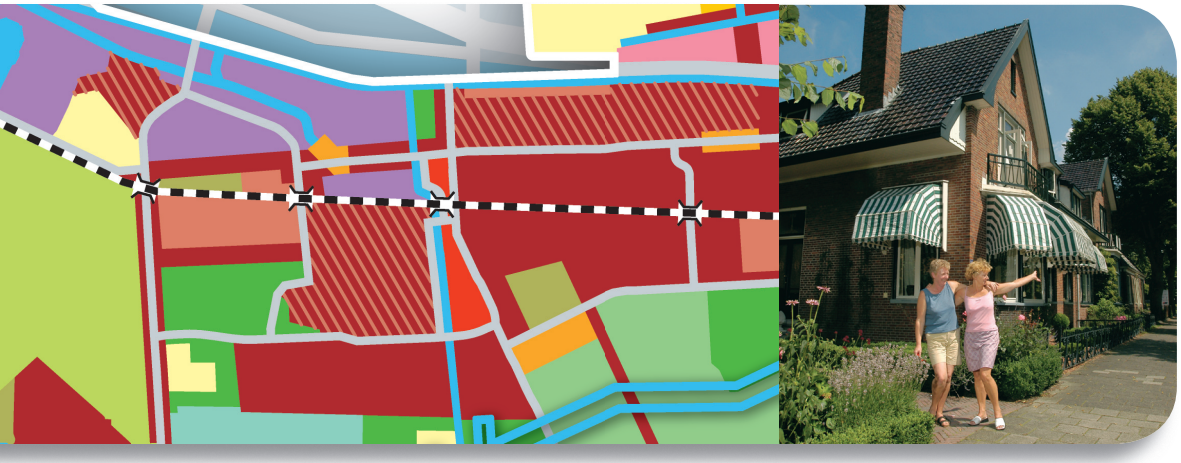


ONTWERP **STRUCTUURVISIE 2009**

Boegbeelden komen tot leven

Gemeente
Hoogezand-Sappemeer

ONTWERP **STRUCTUURVISIE 2009**

Boegbeelden komen tot leven

NOVEMBER 2009

GEMEENTE HOOGEZAND-SAPPEMEER

Gemeente
Hoogezand-Sappemeer

Gorecht-Oost 157
Postbus 75
9600 AB Hoogezand
Telefoon 0598 37 37 37
Fax 0598 37 36 99
www.hoogezand-sappemeer.nl

Publicatie
November 2009

Met tekstbijdragen van
DHV (deel 4.3)
Royal Haskoning (deel 4.4)

Vormgeving
Studio Dorèl

Fotografie
Stijntje de Olde
Boegbeeldenfoto's (kleine inzetten op pag. 7, 19, 25 en 47)

Voorwoord

Voor u ligt de nieuwe Structuurvisie 2009, 'Boegbeelden komen tot leven'.
De structuurvisie kijkt ver vooruit in de tijd en gaat over de hele gemeente Hoogezand-Sappemeer. Niemand weet hoe snel de ontwikkelingen kunnen en zullen gaan. Daarom heeft deze structuurvisie geen einddatum en is vooral in structuren en samenhangende kwaliteiten vooruitgedacht.
De structuurvisie bevat, net als onze vorige Structuurschets 1993 'Hart nodig', de kaders en samenhangende richting voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Ze vormt de leidraad en setting waarbinnen wij projecten uitwerken, aangepast op de behoefte en mogelijkheden die daar op dat moment bij horen.

In 2002 hebben we samen met u de toekomstvisie 'Boegbeelden 2015' gemaakt over het gemeentelijke beleid. Inmiddels heeft onze gemeente een prominente plaats gekregen in het stedelijk netwerk Regio Groningen-Assen. Daar is afgesproken dat we een belangrijk deel van de groei van de woningbehoefte gaan opvangen, zodat we de regio ondersteunen en tegelijkertijd onze eigen gemeente kunnen versterken als woongemeente.

Om onze eigen ambities uit de 'Boegbeelden 2015' en de nieuwe groei-rol vanuit de regio waar te kunnen maken, moeten we hard werken aan onze kwaliteit. In deze structuurvisie wordt de nieuwe ontwikkelingskaart vooral bepaald door het verder werken aan een bruisend en gezellig Stadshart en het in fases maken van een heel nieuw woon- en recreatielandschap aan de zuidkant van onze gemeente met heel veel groen en water; De Groene Compagnie. Daarnaast willen we een goede samenhang tussen verschillende gebieden. Daarom zetten we in op betere verbindingen (groen, natuur, water, infrastructuur, recreatie en voorzieningen).

Natuurlijk blijven we ook bestaande woonwijken vernieuwen en bedrijventerreinen revitaliseren, zoals we dat altijd hoog op ons lijstje hebben staan. Dat is nodig om een mooie aantrekkelijke gemeente te blijven. Voor De Groene Compagnie is een aparte ontwikkelingsstrategie uitgewerkt, die tegelijk met deze structuurvisie zal worden afgerond.

Ik wens u veel leesplezier,

Frans Luijckx, Wethouder Gemeente Hoogezand-Sappemeer en Portefeuillehouder Structuurvisie 2009

De kern van deze structuurvisie wordt gevormd door deel 2 samen met de ontwikkelingskaart. Deel 1 beschrijft de huidige situatie en deel 3 is een verdieping op verschillende onderwerpen. Deel 4 vormt het kader voor uitvoering van de ambities uit deze visie.

DEEL 1
Hoogezand-Sappemeer in 2008 7

DEEL 2
Samenhangende ontwikkelingsrichting 19

DEEL 3
Van nu naar de toekomst, verdieping 25

DEEL 4
Instrumenten, uitvoering 47

Bijlage 67

DEEL 1

Hoogezand-Sappemeer in 2008

1.1 INLEIDING

Een nieuwe structuurvisie

Voor u ligt een nieuwe structuurvisie voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Er zijn vier redenen om deze structuurvisie op te stellen.

- In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het voor een gemeente verplicht een structuurvisie vast te stellen. Het dient als ruimtelijk beleidskader van de vaststellende overheid (integraal afgewogen kader voor het uitwerken van projecten, vergunningen en gebieden) en als richtinggevend kader voor het bestuurlijk handelen.
- De vorige structuurschets van de gemeente, 'Hart nodig' is in 1993 gemaakt. Aan veel van de opgaven van toen (de belangrijkste was het maken van een Stadshart), is hard gewerkt en invulling gegeven.
- In 2002 hebben we de toekomstvisie 'Boegbeelden 2015' in een intensief interactief proces met de bewoners gemaakt. Hierin staan de hoofdlijnen van beleid voor de gemeente tot 2015. Deze toekomstvisie vormt het integrale kader voor zowel fysiek, economisch, sociaal als cultureel beleid.
- Inmiddels krijgt ook de samenwerking in het Stedelijk Netwerk de Regio Groningen-Assen verder vorm. Gemeente Hoogezand-Sappemeer is daarin één van de vier belangrijke concentratiekernen voor de groei van deze regio. Onze gemeente heeft inmiddels haar beleid bijgesteld voor de nieuwe groei-rol.

Deze nieuwe structuurvisie vertaalt de ambities uit onze toekomstvisie 'Boegbeelden 2015' én de nieuwe groeiambitie van de regio-afspraken naar een nieuwe ontwikkelingskaart voor de gehele gemeente.
Hierbij ligt de nadruk op duurzame keuzes voor de langere termijn, de ruimtelijke ontwikkelingsrichting op hoofdlijnen en het aangrijpen van de groei om ook in het bestaande gebied de samenhang te versterken en de kwaliteit te vergroten. Met de groei wordt ook een evenwichtiger bevolkingssamenstelling nagestreefd.

Van de belangrijkste ontwikkelingen is in een zogenaamde Plan-Mer (Milieu effect rapportage) onderzocht wat de milieu-effecten zijn en de invloed op de natuur rondom het Zuidlaardermeer. Deze effecten worden meegewogen in de ruimtelijke keuzes. De Plan- Mer is via de inhoud en de procedure gekoppeld aan deze structuurvisie.

Deze structuurvisie heeft de titel 'Structuurvisie 2009', 'Boegbeelden komen tot leven'. Er is bewust voor gekozen geen 'einddatum' te verbinden aan de gewenste ontwikkelingen. Wij vinden vooral de samenhang in de structuur en de (fysieke) ontwikkelingsrichting belangrijk om vast te leggen, zodat we aan een doordachte structuur voor de toekomst kunnen bouwen. Het tempo waarin dit gebeurt is afhankelijk van vele factoren. In hoofdstuk 3.2 en 3 komen we hierop terug.

Voordat de ontwikkelingsrichting kan worden geschetst, volgt eerst een kort beeld van het vertrekpunt waarmee rekening is gehouden bij het actualiseren van het ruimtelijke beleid: Hoogezand-Sappemeer in 2008, bestaande beleidskaders en regionale samenwerkingsverbanden.

1.2 HS 2008

De gemeente Hoogezand-Sappemeer telt zeven woonkernen: Hoogezand, Sappemeer, Kropswolde, Kiel-Windeweer, Foxhol, Westerbroek en Waterhuizen. De gemeente kent zowel kernen met een landelijk als een stedelijk karakter. Verder is er een groot (agrarisch) buitengebied, doorkruist door een aantal historisch gegroeide bebouwingslinten. In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de demografie, historie, geografie en bereikbaarheid van de gemeente.

Kerncijfers

Op 1 januari 2009 telt de gemeente Hoogezand-Sappemeer ruim 34.000 inwoners. Hiermee is de gemeente de op één na grootste van de provincie Groningen. Hoogezand-Sappemeer is door haar veenkoloniale verleden van oudsher een gemeente waar mensen van heinde en verre naartoe kwamen om te wonen en te werken. Dat leverde een gevarieerde bevolking op: oud, jong, arm, rijk, en met uiteenlopende culturele achtergronden.

In de periode 2000-2008 groeide de bevolking jaarlijks gemiddeld met 168 inwoners, een groei van ruim 4%. De groei wordt voornamelijk verklaard door een positief migratiesaldo. De grootste uitwisseling vindt plaats met de gemeenten Groningen en Slochteren.

De woningvoorraad bestaat uit ongeveer 15.000 woningen (55% koop). De gemiddelde woningbezetting is 2,3 personen en neemt licht af. De toename van het aantal huishoudens in deze periode met bijna 8% wordt veroorzaakt door de toename van het aantal inwoners én door de steeds verdere verkleining van de huishoudensgrootte.

De gemeente Hoogezand-Sappemeer telt ruim 15.000 arbeidsplaatsen. Het aandeel industriële arbeidsplaatsen in de gemeente is verhoudingsgewijs groot (ca. 40%) en neemt af. Groei vindt plaats in de dienstverlening (reparatie en handel, zakelijke en overige), openbaar bestuur, zorg en onderwijs. Ongeveer de helft van de beroepsbevolking van Hoogezand-Sappemeer werkt buiten de gemeente. Een groot gedeelte hiervan werkt in de stad Groningen. De werkgelegenheidsontwikkeling in de stad Groningen is dus van belang voor de inwoners van onze gemeente.

De gemeente Hoogezand-Sappemeer wijkt op een aantal sociaal economische indicatoren af van de provinciale en landelijke gemiddelden. Het gaat hier om de werkloosheid, inkomen, etniciteit en demografische druk.

Eind 2008 staat 9% van de beroepsbevolking in de gemeente Hoogezand Sappemeer als niet werkend werkzoekend (NWW) geregistreerd bij het CWI. Niet werkende werkzoekenden zijn personen die zich hebben ingeschreven bij het CWI, aangeven geen werk (meer) te hebben en op zoek zijn naar een baan. Dit zogeheten percentage NWW ligt eind 2008 in Hoogezand-Sappemeer 1% hoger dan het provinciale en 4% hoger dan het landelijke cijfer.

Het percentage particuliere huishoudens met een laag inkomen lag in 2005 op 47% en lag daarmee boven het landelijk gemiddelde (40%). Het gemiddeld besteedbare inkomen per persoon is in de periode 2000-2005 in de gemeente Hoogezand-Sappemeer met 18% gestegen. Deze stijging is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde.

Op 1 januari 2009 is bijna 11% van de bevolking niet westers allochtoon. Dit cijfer is vergelijkbaar met het landelijk cijfer en is het dubbele van het provinciale.

De demografische druk is toegenomen en ligt op 67%. Hiermee is de demografische druk in de gemeente hoger dan die in de provincie Groningen en Nederland en is de afgelopen jaren eveneens meer gestegen. De demografische druk geeft de verhouding weer tussen het aantal 65-plussers en 0 t/m 19-jarigen vergeleken met de 20 t/m 64-jarigen. De groep 20 t/m 64 jarigen neemt in verhouding steeds verder af. Samengevat heeft de gemeente Hoogezand-Sappemeer een kwetsbare

sociaal-economische structuur. De toekomstige ontwikkelingen moeten de gemeente Hoogezand-Sappemeer sterker maken.

Historisch gegroeide structuur

De geschiedenis van de oorspronkelijk afzonderlijke veendorpen Hoogezand en Sappemeer gaat tot in de 17e eeuw terug en van de eromheen gelegen kernen zelfs tot in de middeleeuwen. Dit is duidelijk terug te zien in de historische linten en monumenten. Vanuit de veenafgravingen hadden Hoogezand en Sappemeer beide een sterke west-oost oriëntatie en deze structuur is nog steeds sterk herkenbaar in de huidige infrastructuur van wegen, spoorweg en het Winschoterdiep. Deze structuur vormt dikwijls een belemmering voor het verkeer dat van zuid naar noord of andersom wil.

HOOGEZAND-SAPPEMEER IN 1905

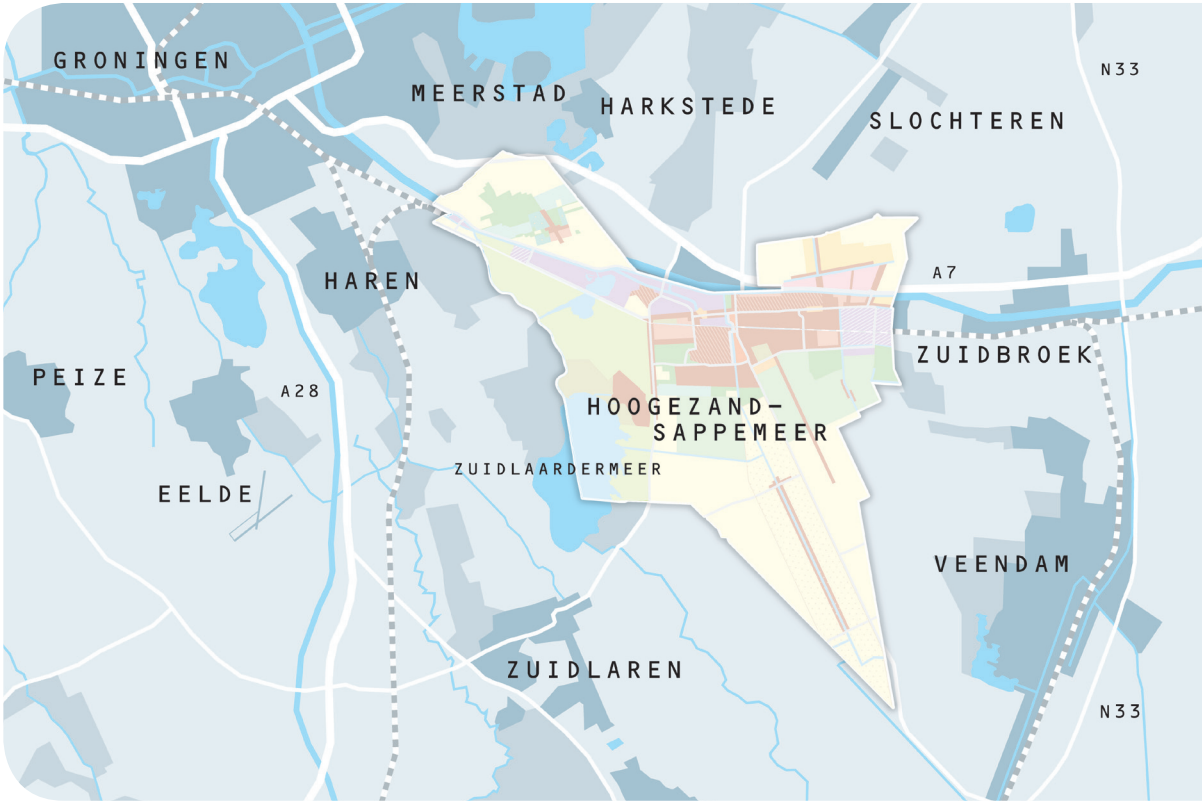
HOOGEZAND-SAPPEMEER IN 1950

Haaks op deze linten staat het dubbele lint van het Kieldiep en de Kerkstraat. Door het aan elkaar groeien van de linten zijn 'kamers' ontstaan die langzaamaan ook gevuld zijn of nog worden. Het winkelcentrum De Hooge Meeren vormt als nieuw gecreëerd Stadshart tussen de Kerkstraat en het Kieldiep een bijzondere verknoping.

Geografische ligging

De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft in het landschap een bijzondere ligging tussen het stedelijke gebied van Groningen, het open veenkoloniale gebied van Oost Groningen en de meer besloten Hondsrug.

HOOGEZAND-SAPPEMEER IN HAAR OMGEVING



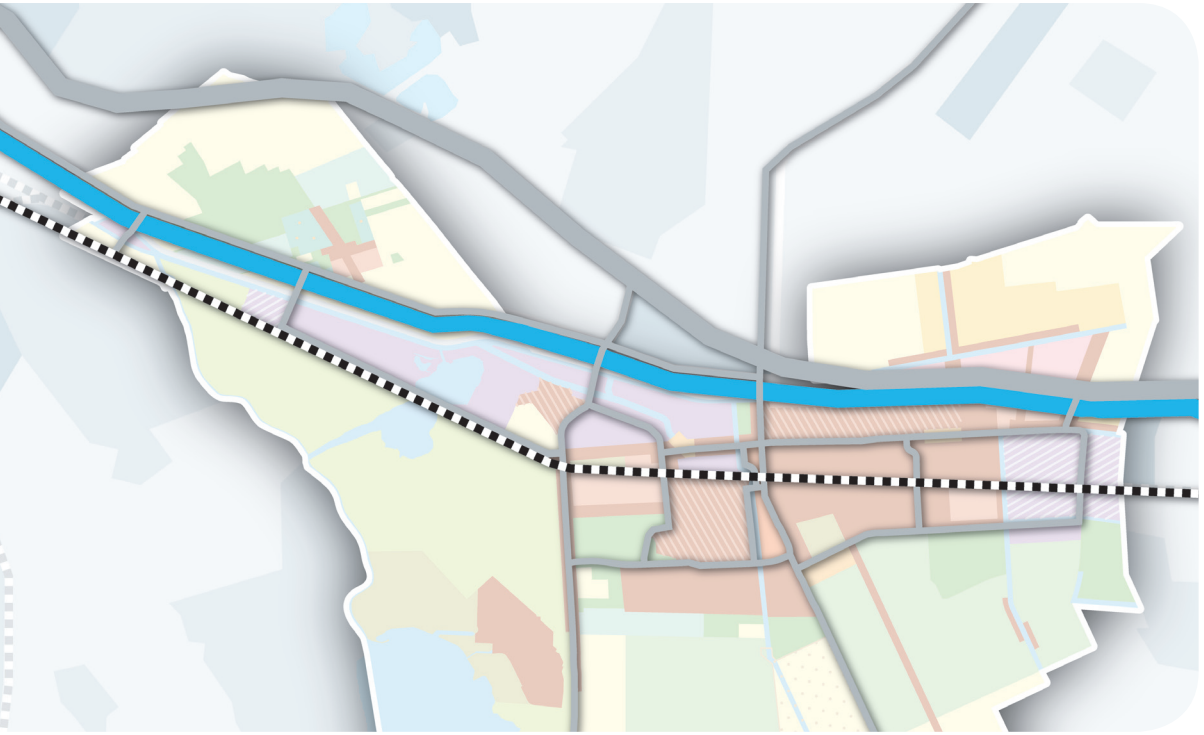
10

BEREIKBAARHEID EN DOORSNIJDINGEN

hoofdontsluiting

Winschoterdiep

spoor



Ten zuidwesten van Hoogezand-Sappemeer ligt het Zuidlaardermeer, dat een ecologische en recreatieve functie vervult in de regio. Hier vindt ook de overgang plaats naar het Drentse landschap. Het Zuidlaardermeer is aangewezen als Natura 2000-gebied. Dat betekent dat hier unieke natuurwaarden aanwezig zijn die behouden moeten blijven en waar mogelijk verder ontwikkeld kunnen worden. De ecologische hoofdstructuur (EHS) van het Hunzedal omvat niet alleen het Zuidlaardermeer, maar ook de natuurgebieden Kropswolderbuitenpolder en Westerbroekstermadepolder. Ten noordoosten van Westerbroek begint in gemeente Slochteren de EHS van Midden Groningen.
Ten noordwesten van Hoogezand-Sappemeer, tussen de stad Groningen en Slochteren, wordt de komende jaren Meerstad ontwikkeld, een grote uitbreiding van Groningen. Ook in Haren, Slochteren en Veendam worden nieuwe woonmilieus toegevoegd.

Bereikbaarheid

Hoogezand-Sappemeer heeft goede verbindingen met de stad Groningen en de rest van haar omgeving, over de weg, het spoor en het water.
De gemeente Hoogezand-Sappemeer ligt aan de A7 en aan de spoorlijn Groningen-Nieuweschans. Er zijn in 2008 vier treinstations: Kropswolde, Martenshoek, Hoogezand en Sappemeer-Oost. Hoogezand-Sappemeer heeft een sterke lineaire opbouw. Het oude en nieuwe Winschoterdiep, de Hoofdstraat en het spoor, waarlangs Hoogezand-Sappemeer zich ontwikkeld heeft, zijn meest west-oost georiënteerd en vormen voor de interne ontsluiting van de gemeente barrières waaraan aandacht moet worden besteed. Verder zal de verdubbelde N33 een betere aansluiting richting de A28 opleveren.

1.3 KADERS VOOR DE STRUCTUURVISIE

Rijksbeleid: Nota Ruimte

De Nota Ruimte (2004) is de strategische nota waarin het ruimtelijke rijksbeleid op hoofdlijnen is ondergebracht. In de nota Ruimte geeft het Rijk onder andere prioriteit aan de ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en van veelal binnen deze netwerken gelegen economische kerngebieden; gebieden waar de economische activiteiten worden geconcentreerd. Deze stedelijke netwerken dienen ter versterking van de kracht van de steden en ter verbetering van de economische internationale concurrentiepositie en de daarbij horende ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hoogezand-Sappemeer is één van de belangrijke groeiconcentraties binnen het Nationaal Stedelijk Netwerk Groningen-Assen. Het Rijk staat een nieuwe sturingsfilosofie voor, of zoals wordt geschreven: 'het Rijk gaat minder 'zorgen voor' anderen en meer 'zorgen dat' anderen eigen afwegingen kunnen maken'. Het is daarom aan de regio en de maatschappelijk betrokken organisaties om invulling en uitwerking te geven aan dit rijksbeleid. Voor onze gemeente zijn de afspraken in de regio Groningen-Assen richtinggevend.

Daarnaast is er een andere ruimtelijke opgave voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer die rechtstreeks voortvloeit uit de Nota Ruimte: het aanbrengen van een ontbrekende schakel in de Ecologische Hoofdstructuur, een zogenaamde 'robuuste verbindingszone'. Het gebied rondom Westerbroek vormt een belangrijke missende schakel in de verbinding van de laagveenmoerassen in Nederland, in het bijzonder tussen het Zuidlaardermeergebied en Midden Groningen. De opgave bestaat uit de aanleg van ruim 200 hectare verbindende natuur die vooral bestaat uit water, natte graslanden en moerasbos.

Provinciaal Omgevingsplan (POP)

Op 24 juni 2008 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen het voorontwerp Provinciaal Omgevingsplan (POP3) vastgesteld. Dit voorontwerp is met een concept Omgevingsverordening op 14 augustus aan de gemeente aangeboden. De provincie wil over beide stukken met de gemeenten, waterschappen en inwoners van gedachten wisselen. De vaststelling van het POP valt in 2009.

POP3 is een actualisering van POP1 en POP2. Provinciale opvattingen over winkelvoorzieningen, windturbines, reclamemasten, glastuinbouw en de Ecologische Hoofdstructuur zijn niet veranderd. Nieuwe opvattingen betreffen ruimtelijke kwaliteit, woningbouw, intensieve veehouderij en bedrijventerreinen. Belangrijke uitgangspunten voor de toekomst van de Provincie zijn:

- werken aan een duurzame omgeving
- eigen karakter behouden en versterken
- sterke steden en vitaal platteland

De Provincie wil aan de toekomstige ontwikkeling van de provincie Groningen werken door:

- bij te dragen aan een schone, gezonde en veilige leefomgeving;
- het beschermen, versterken en benutten van de karakteristieke leefomgeving en hoogwaardige natuur;
- bij te dragen aan een goede bereikbaarheid;
- het versterken van de regionale economie;
- bij te dragen aan een duurzame energievoorziening;
- bij te dragen aan een hoge leefkwaliteit voor alle inwoners.

De provincie Groningen heeft de opgaven vanuit de regio Groningen-Assen 2030 overgenomen in het Provinciaal Omgevingsplan. In het POP wordt in de regio (inclusief het Drentse deel) uitgegaan van een jaarlijkse groei van de woningvoorraad met ruim 2700 woningen per jaar. Voor de rest van de provincie zal het aantal inwoners de komende twintig jaar naar verwachting dalen.

De Provincie wil het eigen karakter van de verschillende delen van de provincie beschermen, versterken en benutten. Op regionale en provinciale schaal wil de provincie de ruimtelijke kwaliteit waarborgen en verder ontwikkelen. Zij richt zich daarbij in de eerste plaats op de aardkundige-, cultuurhistorische-, archeologische en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied. In de tweede plaats besteedt de Provincie aandacht aan de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur

en de architectuur van de bebouwing in het landelijke gebied en de kleinere dorpen en randen van het bebouwde gebied.
Voor Hoogezand-Sappemeer staan de landschappelijke en cultuurhistorische elementen van het Veenkoloniale landschap hoog in het vaandel. De kanalen- en wijkenstructuur kan ook kansen bieden om het gebied aantrekkelijker en toegankelijker te maken voor recreatie en toerisme. Voor een deel van ons buitengebied is grootschalige openheid karakteristiek.

Op economisch gebied schat de Provincie in dat de bestaande en gereserveerde ruimte voor bedrijvigheid in de economische kernzones voldoende lijkt om de komende 10 jaar aan de vraag te voldoen, waarbij onze gemeente in beeld is voor opvang van bedrijven uit diverse sectoren (industrie, handel, transport) op gemengde bedrijventerreinen en ook voor de opvang van zware industrie.

In het huidige nog vigerende Provinciaal Omgevingsplan wordt voor Hoogezand-Sappemeer de volgende opgave geformuleerd: 'verbeteren en realiseren van aantrekkelijke woonmilieus …. door wijkvernieuwing en herstructurering van bestaande woongebieden, door het realiseren van nieuwe woonlocaties aan de stadsranden'. Ten behoeve van de te ontwikkelen locatie ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer wordt in het POP een integrale visie aangekondigd. Met deze structuurvisie zetten wij hiertoe de volgende stap.

Gemeentelijke toekomstvisie 'Boegbeelden 2015'

In 2002 heeft de gemeente samen met haar bewoners de toekomstvisie 'Boegbeelden 2015' opgesteld, waarin de gemeentelijke ambities voor alle beleidsvelden zijn verwoord.
Hoofdambitie van deze visie is:

> *'Hoogezand-Sappemeer wil in 2015 een middelgrote levendige woon- en werkgemeente zijn, volop profiterend van haar unieke positie vlakbij de grootste stad van Noord- Nederland en tegelijk met een eigen (historisch gevormde) identiteit in een prachtige groene omgeving. Kortom: een gemeente waar het voor inwoners en bezoekers goed toeven is!'.*

Deze ambitie is in de toekomstvisie uitgewerkt in vier richtinggevende thema's die voor alle beleidsvelden van toepassing zijn. In hoofdlijnen gaat het hier om:

- Schragen en schurken: versterking van de relatie met de stad Groningen en de Regio Groningen-Assen;
- Wonen en werken: omslag maken van werkgemeente naar een prettige woon-werkgemeente;
- Veilig, gezellig en actief: meer sfeer, uitstraling en activiteiten;
- Gevarieerd en samen: meer aandacht voor en het benutten van de zeer gevarieerde bevolking, zowel qua leeftijd, inkomen als wat betreft culturele achtergrond. Tegelijk een meer evenwichtige samenstelling stimuleren.

De conclusie uit Boegbeelden was: er moet meer kwaliteit en samenhang komen. In deze structuurvisie zijn vooral die onderwerpen doorvertaald die een ruimtelijke weerslag hebben. In 'Boegbeelden 2015' is deze structuurvisie aangekondigd als ruimtelijke uitwerking van de toekomstvisie.

Juridisch kader: Wet ruimtelijke ordening

Artikel 2.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht de gemeenteraad tot het vaststellen van één of meerdere structuurvisies voor het grondgebied van de gemeente.
Een structuurvisie is een visie op hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente en legt in een vroegtijdig stadium het kader en de onderlinge samenhang vast van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen. Het is te zien als een strategisch beleidsinstrument voor de middellange en lange termijn, een afwegingskader voor concrete (normatieve) ruimtelijke beslissingen zoals vastgelegd in planologische maatregelen als een bestemmingsplan, projectbesluit of exploitatieplan.
Een structuurvisie kan betrekking hebben op het gehele grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan. De visie kan ook betrekking hebben op een bepaald aspect van de ruimtelijke ordening zoals wonen, bedrijven, recreatie of verkeer.
Deze structuurvisie geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de gehele gemeente voor de lange termijn.

Een structuurvisie heeft geen direct bindende werking naar burgers, maar is wel bindend voor de gemeente zelf. Het is dus een kader, waaraan voor burgers direct geen rechtstreekse rechten zijn te ontlenen. Het is daarom niet mogelijk om tegen de structuurvisie beroep in te stellen. Artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht de gemeente wel om bij de structuurvisie aan te geven op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de visie zijn betrokken. Ten behoeve van deze structuurvisie is gekozen voor een inspraaktraject.
Aan de inhoud en totstandkomingprocedure van een structuurvisie worden door de Wro geen eisen gesteld. Een gemeente kan een structuurvisie aanpassen wanneer dat gewenst is.

Deze structuurvisie is de ruimtelijke uitwerking van onze toekomstvisie Boegbeelden 2015, die resultaat is van een uitgebreid interactief traject met deskundigen en de bevolking van Hoogezand-Sappemeer. De structuurvisie is twee keer aan belangstellenden en belanghebbenden voorgelegd voor reactie, als voorontwerp en daarna als ontwerp in een formele inspraakperiode.

Om de gewenste ontwikkelingsrichting tot uitvoering te kunnen brengen, biedt de Wro[1] de gemeente een aantal sturingsinstrumenten. De sturingsmogelijkheden liggen op het vlak van locatie-eisen, fasering, bouwprogramma en kostenverhaal. Op dit laatste aspect wordt in hoofdstuk 4.3 nader ingegaan.

De gemeente zal ter verbetering van haar kaderstelling in een vroegtijdig stadium de kwaliteitseisen per project definiëren. De nieuwe Wro maakt het mogelijk deze kwaliteitseisen op te nemen in een exploitatieplan van bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimten en de nutsvoorzieningen. De nieuwe Wro maakt het verder mogelijk in een bestemmingsplan percentages voor sociale woningbouw en particulier opdrachtgeverschap op te nemen.

[1] En de daarmee samenhangende Onteigeningswet, Wet Voorkeursrecht gemeenten en Woningwet

1.4 SAMENWERKINGSVERBANDEN

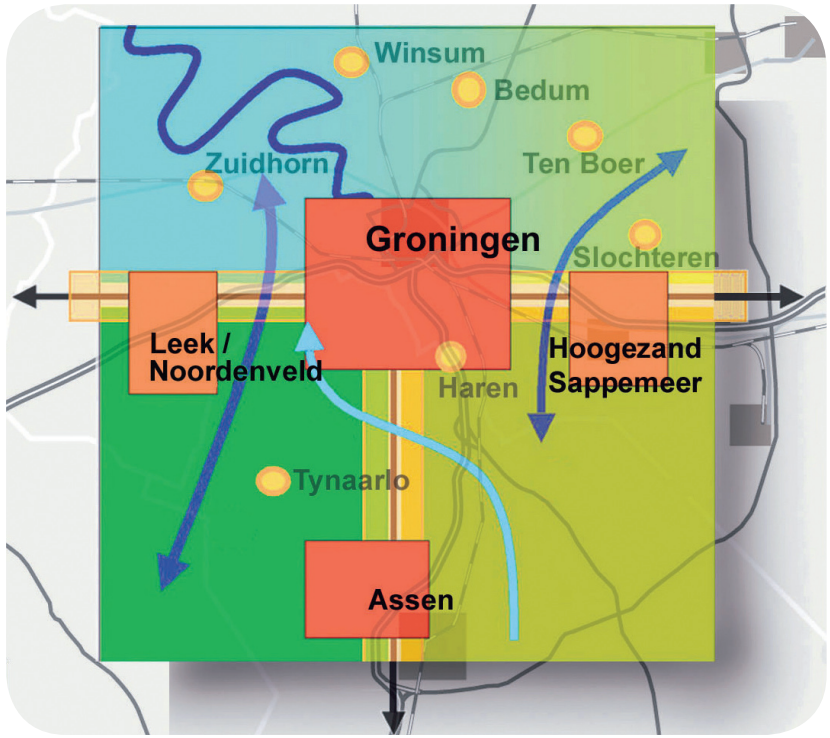
Regio Groningen-Assen 2030

Hoogezand-Sappemeer maakt deel uit van het Nationaal Stedelijk Netwerk Groningen-Assen, zoals benoemd in de Nota Ruimte. Het stedelijk netwerk vormt het economische en verzorgende hart van Noord-Nederland, de motor van Noord-Nederland. Deelnemers in het samenwerkingsverband Groningen-Assen zijn de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn.

Sinds 1999 zijn wij in onze ontwikkelingsrichtingen uitgegaan van de filosofie en uitgangspunten van de Regiovisie Groningen-Assen 2030. Voor de regio wordt daarin uitgegaan van een sterke wisselwerking tussen 'Stad en Ommeland'. De focus ligt op de ontwikkeling van het stedelijk netwerk, bestaande uit de T-structuur van hoofdtransportassen met daarin de steden Groningen en Assen en de schragende kernen Hoogezand-Sappemeer en Leek/ Roden.
De regio concentreert nieuwe ontwikkelingen in deze centra, waarbij Hoogezand-Sappemeer en Leek / Roden woon- en werkmilieus bieden, aanvullend op die in Groningen en Assen.

Redenen voor het versterken van de T-structuur zijn het verhogen van het draagvlak voor hoogwaardige verbindingen over spoor en weg en het open en aantrekkelijk houden van het ommeland van het stedelijk gebied. Juist de combinatie van stedelijke concentratie met open groene tussengebieden geeft het stedelijk netwerk Groningen-Assen haar eigen bijzondere identiteit. De regiogemeenten dragen in hun schragende of schakelfunctie bij aan een stevige positie van Groningen en Assen, hetgeen de regio als geheel ten goede komt. De schragende gemeenten vervullen de ondersteunende rol op het gebied van wonen, werken en voorzieningen in regionaal verband en koesteren tegelijkertijd de grootstedelijke uitstraling van de stad Groningen.

Om te schragen in de regio hebben wij ons beleid en ontwikkelingen in de richting van bovenstaande filosofie omgebogen en vertaald in de



DE T-STRUCTUUR VAN DE REGIO GRONINGEN-ASSEN

al eerder genoemde toekomstvisie Boegbeelden 2015. Hoogezand-Sappemeer heeft als belangrijke randvoorwaarde voor haar schragende functie een goede verbinding met Groningen per trein en via de A7. Hoogezand-Sappemeer heeft ook (relatief weinig kwetsbare) ruimte om een deel van de regionale landelijke en dorpse woonmilieus een plek te geven. Dit is een belangrijke reden voor de regio om de woningbouwopgave in onze gemeente te ondersteunen met Voorinvesteringen in het landschap (denk aan de aanleg van groen en waterpartijen om een aantrekkelijke woonomgeving te maken). De ontwikkeling van het landschap moet bewerkstelligen dat de opvang van regionale woonmilieus ook daadwerkelijk plaats kan vinden. De belangrijkste doelstellingen en bijdrage van Hoogezand-Sappemeer in de regio lichten we hier toe.

Wonen

De Regiovisie gaat uit van de verwachting dat het aantal inwoners in de regio Groningen-Assen de komende decennia blijft groeien. Om te voorzien in de vraag naar goede woningen in allerlei soorten, was de oorspronkelijke ambitie van de partners in 2004 om in de periode tot circa 2020 zo'n 60.000 nieuwe woningen in de regio te bouwen, waarvan 17.000 bedoeld waren ter vervanging van oude woningen. Ongeveer 7.600 van de nieuw te bouwen woningen zouden in de gemeente Hoogezand-Sappemeer worden gebouwd. Ongeveer een derde daarvan (2.500 woningen) is ter vervanging van oude woningen. Per saldo zouden er tot 2020 dus ruim 5.000 woningen bijkomen in Hoogezand-Sappemeer.

Eind 2007 heeft de Provincie haar nota Bouwen en Wonen herijkt, waaruit naar voren is gekomen dat de bevolkingsprognose aanzienlijk lager is dan werd gedacht bij het opstellen van de Regiovisie in 2003. Deze nieuwe inzichten hebben geleid tot een verschuiving van de tijdshorizon. Hierbij blijft wel de ambitie overeind om fors te investeren in stedelijke uitbreiding en landschapsbouw. Visie en ambities blijven dus hetzelfde, maar het tijdpad wordt aangepast. Vooreerst wordt uitgegaan van 275 woningen per jaar (wijkvernieuwing, inbreiding en uitbreiding).

In de Regiovisie is de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer aangewezen als locatie waar een 'integrale aanpak van stedelijke uitbreiding en landschapsbouw' kan plaatsvinden. Daarbij moet nadrukkelijk aandacht

worden besteed aan de mogelijke verbanden met het verbeteren van de kwaliteit van het groen-blauwe netwerk. Over het karakter van de nieuwbouw is in de Regiovisie gesteld dat Hoogezand-Sappemeer bij nieuwbouw en uitbreiding 'ruimte biedt aan experimenten'. Daarbij wordt vooral gericht op de dorpse en landelijke woonmilieus.

Werken

In de regio Groningen-Assen wordt gestreefd naar een economische groei van 2% per jaar. Dat betekent dat er in de regio tot het jaar 2030 ongeveer 60.000 nieuwe arbeidsplaatsen bij moeten komen. De ruimte daarvoor moet zoveel mogelijk gevonden worden binnen de T-structuur.

Mobiliteit

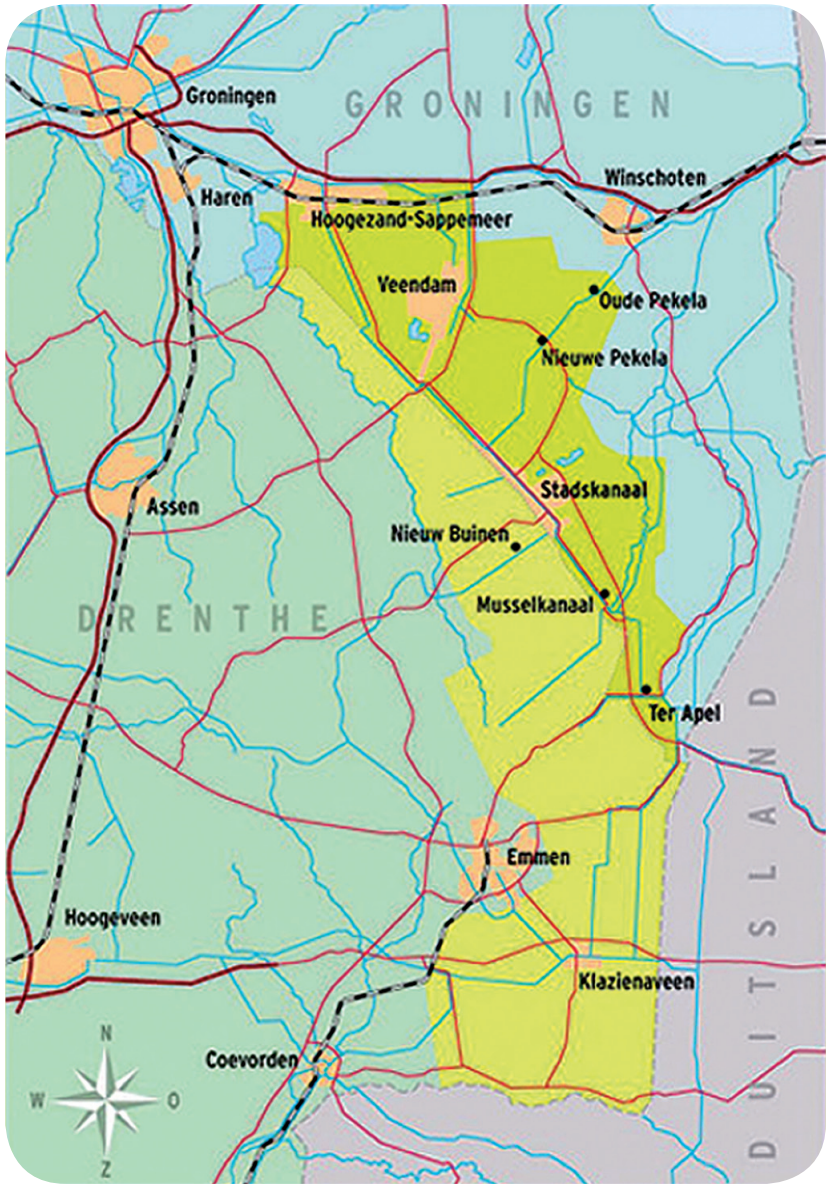
Om de ruimtelijke-economische ambities van de regio Groningen-Assen waar te kunnen maken, is een goede bereikbaarheid van belang, zowel binnen de regio als daarbuiten (op nationaal en internationaal niveau). De A7, de A28 en de spoorlijnen in de T-structuur zorgen samen voor de belangrijkste verbindingen in en met de regio Groningen-Assen. De bereikbaarheid en de kwaliteit van het hoofdwegennet verslechtert als er geen maatregelen worden getroffen. Naast versterking van de T-structuur en het onderliggende wegennet, zal ook het openbaar vervoer een kwaliteitsslag moeten maken. Om dit te realiseren zet de regio in op het ontwikkelen van het zogeheten 'Kolibri-netwerk'. Onderdeel hiervan is de ontwikkeling van een nieuw centrumstation in Hoogezand-Sappemeer.

Landschap

De partners in de regio willen natuur en landschap volop ruimte geven door wonen en werken zoveel mogelijk te concentreren in de kernen op de T-structuur. De regio ondersteunt projecten die een duidelijke toegevoegde waarde hebben voor het landschap en de natuur en een recreatieve functie vervullen in de regio.

Agenda voor de Veenkoloniën

Hoogezand-Sappemeer is samen met de veenkoloniale Groningse en Drentse gemeenten, provincies en twee waterschappen verenigd in de Agenda voor de Veenkoloniën. Aanleiding voor het samenwerkingsverband



DE GEMEENTEN IN HET SAMENWERKINGSVERBAND AGENDA VOOR DE VEENKOLONIËN

was het rapport van de commissie Hoekstra (2001) waarin de bedreigende situatie en sociaal-economische ontwikkelingen van de Veenkoloniën in kaart werden gebracht. Op basis daarvan werd geadviseerd een sterke samenwerking te organiseren. De Agenda richt zich enerzijds op het leggen van relevante verbindingen tussen de partners en anderzijds het stimuleren van innovaties voor de gezamenlijke partners die moeilijk vanuit de partners afzonderlijk zijn te organiseren (verkenningen, experimenten ruimte bieden, kennis bundelen, enzovoort).

De gemeente Hoogezand-Sappemeer is binnen de Agenda de verbindende schakel met de Regio Groningen-Assen. Onlangs is het gebiedsprogramma 2008-2012 opgesteld, waarin verbindingen en innovaties centraal staan. Het biedt ondernemers, overheden, onderwijsinstellingen, onderzoekscentra en de omgeving een kans meer kwaliteit te geven aan de sociaal-economische structuur van de Veenkoloniën.

De belangrijkste thema's richten zich op:

Agribusiness
Stimuleren van innovatieve methoden en producten en versterking van de landbouw vanuit de mogelijkheden die het Veenkoloniale landschap biedt. Een duurzame en veilige sector met een uitstekend perspectief.

Landschap
Initiatieven die de kracht van het landschap, in combinatie met het water en de woonfunctie, in de Veenkoloniën versterken, en waar het gebiedsbelang betrokkenheid vraagt.

Infrastructuur
Betere ontsluiting van het gebied voor verschillende vervoersvormen (auto, fiets, vaartuigen, treinen), gekoppeld aan specifieke ontwikkelingsbehoeften, zoals toerisme, wonen of een businesspark.

Toerisme
Ontwikkeling en verbinding van toeristische voorzieningen en concepten met een belangrijk Veenkoloniaal karakter.

Wonen
Kwaliteit van de linten, vernieuwende woonconcepten en het sturen op kwalitatief hoogwaardige/onderscheidende ontwikkeling van wonen.

Sociaal-economische vernieuwing
Vernieuwende en experimentele (kennis)projecten die specifiek kansen biedt voor sociale en/of economische versterking van de Veenkoloniën.

Regio's verbinden
Stimuleert inpassing van Veenkoloniaal beleid in provinciaal en overig beleid (interregionaal, nationaal, EU) om zo de belangen van de Veenkoloniën te realiseren. De Agenda voor de Veenkoloniën als trekker van de 'Kennisalliantie'.

De Groene Ster, uitwerkingsgebied van de Veenkoloniën

De Agenda wil initiatieven bevorderen die de kracht van het landschap, in combinatie met water en wonen in de Veenkoloniën versterken. Hoogezand-Sappemeer maakt deel uit van het in die context aangewezen 'Groene Ster' gebied. Dit is het gebied van de Oude Veenkoloniën in de oksel van Aa en Hunze, Veendam, Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. Voor dit gebied is een integrale gebiedsvisie[2] opgesteld vanuit een cultuurhistorisch perspectief. Kenmerkende landschappelijke elementen, zoals de linten en het bestaande groen en blauw, zijn de dragers van het ruimtelijke raamwerk in de visie. Het raamwerk is bedoeld om kader te geven aan ontwikkelingen en samenhang te brengen tussen initiatieven, ideeën en projecten die leven in dit gebied. De ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie sluit hier naadloos op aan.

[2] De visie 'Landschapspark De Randvenen'.

1.5 VAN HUIDIGE SITUATIE EN KADERSTELLENDE AFSPRAKEN NAAR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGSRICHTING

De aanleidingen om een nieuwe structuurvisie te maken zijn in de inleiding weergegeven: de vorige structuurschets is 15 jaar oud, we hebben een nieuw beleidskader voor de toekomst vastgesteld - Boegbeelden 2015, nieuwe afspraken met de regio Groningen-Assen gemaakt en er is een nieuwe Wet ruimtelijke ordening met nieuwe eisen voor ruimtelijk beleid.
De beschrijving van de huidige demografie, structuur en ligging van de gemeente, de kaderstellende beleidskaders en de afspraken met de regio's bevatten aanleidingen voor de achterliggende ambities in deze nieuwe structuurvisie.
We willen verschillende dingen verbeteren aan de huidige situatie, bijvoorbeeld aan de sociaal-economische structuur, aan de oost-west barrières in de fysieke structuur en aan onze positie op de woningmarkt.
We willen meer sterke schouders om onze voorzieningen op peil te houden of te versterken.
De groei-afspraak met de Regio Groningen-Assen en onze schragende positie in dit nationale Stedelijke Netwerk maakt mede mogelijk dat wij verbeteringen kunnen doorvoeren en de roep om meer kwaliteit en samenhang uit onze toekomstvisie 'Boegbeelden 2015' handen en voeten kunnen geven.

Leeswijzer

In het volgende deel 2 Samenhangende ontwikkelingsrichting wordt de stap gemaakt naar de sleutelprojecten die de groei, kwaliteit en samenhang op de kaart gaan zetten. De beschrijving van deze structuurbepalende en elkaar versterkende projecten vormt samen met de plankaart de kern van deze structuurvisie en zou ook zonder de overige delen kunnen worden gelezen. Deel 3 gaat dieper in op meer 'losse' onderwerpen die belangrijk zijn voor het ruimtegebruik in onze gemeente. Deel 4 gaat over de instrumenten voor uitvoering.

PIZZERIA

DEEL 2

Samenhangende ontwikkelingsrichting

2.1 GROEIAMBITIE

De ontwikkelingsrichting van de gemeente wordt zoals gezegd vooral gestuurd door de ambities uit de toekomstvisie 'Boegbeelden 2015' en door de afspraken in de Regio Groningen-Assen. Drie thema's zijn hierin bepalend: de nagestreefde groei, samenhang en kwaliteit.

Hoogezand-Sappemeer wil steeds meer een aantrekkelijke woon-werkgemeente met stedelijke én landelijke kwaliteiten worden. In de Regio Groningen-Assen zijn afspraken gemaakt hoe en waar de groei van de Regio moet plaatsvinden. Naast Groningen en Assen zijn Leek/Roden en Hoogezand-Sappemeer gekozen om de grootste groei te concentreren (zie samenwerkingsverbanden 1.4). Om de kansen die Hoogezand-Sappemeer heeft ten volle te benutten en de ambities waar te maken, is het noodzakelijk dat de gemeente op allerlei fronten een kwaliteitssprong maakt. De groeiambitie geeft mogelijkheden om die kwaliteitssprong te maken. Tegelijkertijd is deze ook nodig om te kúnnen groeien. Centraal in deze structuurvisie staat het ruimtelijk richting geven aan deze kwaliteitssprong en het maken van duurzame en samenhangende keuzes bij verschillende ontwikkelingen.

Projecten waarin de grootste kansen liggen voor het verhogen van de kwaliteit zijn de verdere ontwikkeling van het centrumgebied tot Stadshart en het realiseren van een nieuw recreatief (woon)landschap De Groene Compagnie aan de zuidzijde. Daarnaast wordt de uitdaging voor de komende jaren om de gevolgen van de groei ruimtelijk goed te begeleiden en te benutten om bestaand stedelijk gebied en de relaties tussen 'oude' en 'nieuwe' gebieden verder te versterken (veelal gelegen in verbindingen).

2.2 SAMENHANG EN KWALITEIT

Om verder te werken aan groei, samenhang en kwaliteit staan er op de kaart een aantal ontwikkelingen voor de komende jaren getekend. Het Stadshart, de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie en verbindingen vragen op deze kaart de meeste aandacht en zijn ook het meest bepalend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hoogezand-Sappemeer. Naast deze structuurbepalende projecten blijven de versterking van de huidige stedelijke structuur, de bestaande woningvoorraad, bedrijvigheid en voorzieningen uiteraard belangrijk voor het verhogen van de kwaliteit van onze gemeente.

Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij aanwezige kwaliteiten. Voor Hoogezand-Sappemeer speelt water hierin een grote rol. De geschiedenis van Hoogezand-Sappemeer is nauw verbonden met water: het veenkoloniale karakter met de kenmerkende

ruimtelijke opbouw met wijken en diepen. Ook de directe nabijheid van het Zuidlaardermeer vormt een belangrijke kwaliteit. Meer bevaarbaar en beleefbaar water kan in de toekomst bijdragen aan de gewenste kwaliteitssprong. Bij de nieuwe ontwikkelingen worden ook groenstructuren zoveel mogelijk aangesloten op al bestaande groene elementen in de gemeente. Het leggen van verbindingen zal de samenhang en bruikbaarheid van het water en groen meer versterken. Bij de kwaliteitssprong gaat het uiteraard niet alleen om nieuwe ontwikkelingen, maar zal ook blijvend aandacht worden besteed aan vernieuwing van het bestaand stedelijk gebied in de vorm van wijkvernieuwing en herstructurering van bedrijventerreinen. Op alle facetten van het groeien naar meer kwaliteit komen wij in het volgende deel uitgebreid terug.
In dit deel 2 wordt vooral ingezoomd op de meest structuurbepalende ontwikkelingen en de samenhang tussen verschillende keuzen voor de lange termijn.

Concreet betekent dit dat wij inzetten op een kloppend en bruisend Stadshart, de bijzondere gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie en de verschillende verbindingen die samenhang in de structuur van onze gemeente brengen.

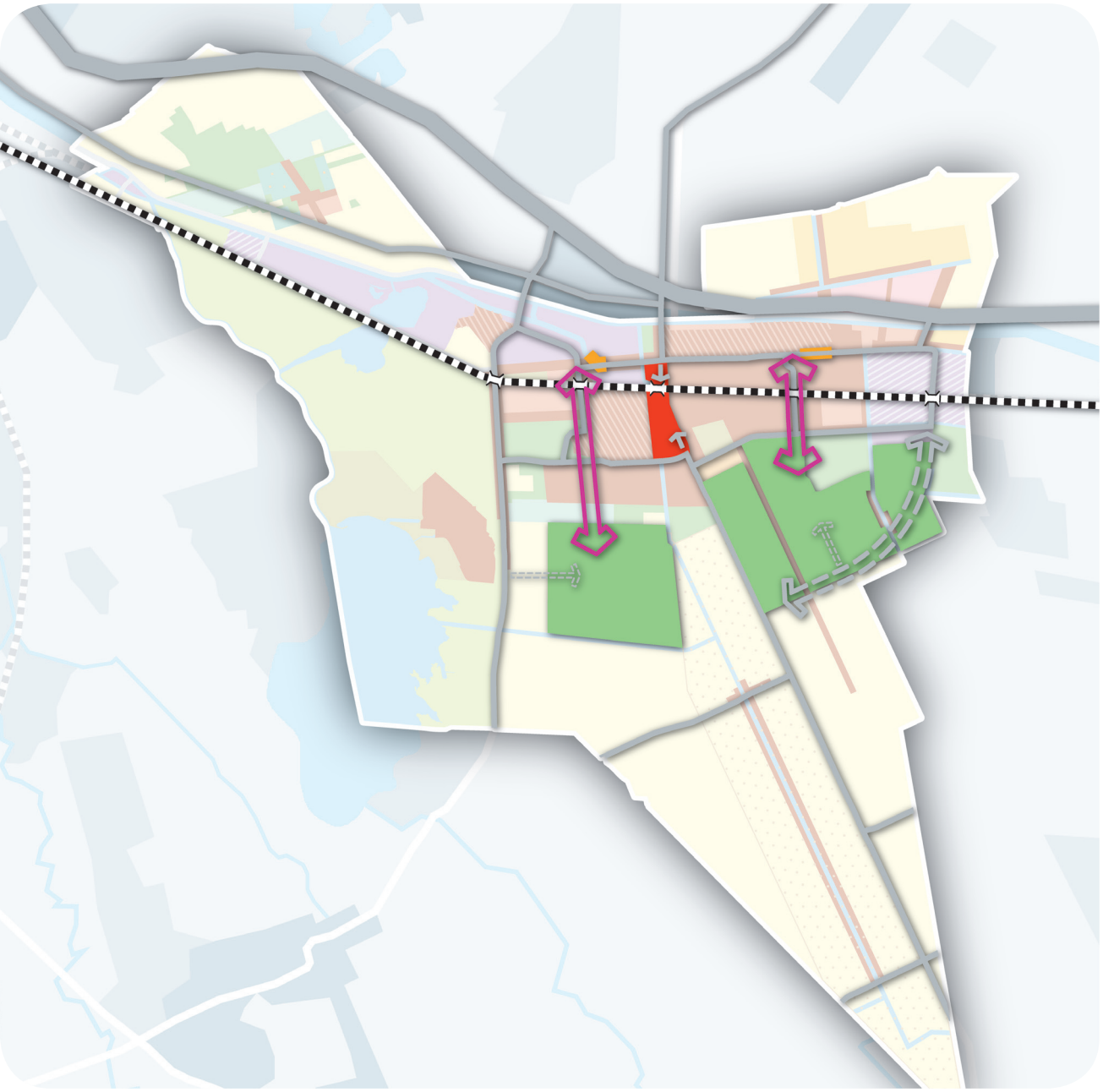
Kloppend en bruisend Stadshart

Om de totale gemeente meer uitstraling te geven, zal verder gewerkt worden aan een levendig en goed functionerend Stadshart. De kwaliteit van het centrum moet de aantrekkelijkheid van Hoogezand-Sappemeer verder vergroten, niet alleen om de bestaande stedelijke structuur en inwoners te ondersteunen, maar ook om nieuwe inwoners aan te trekken. Als het inwoneraantal de komende jaren geleidelijk verder groeit, zal ook de draagkracht voor verschillende centrumfuncties groeien (denk aan detailhandel, kleine dienstverlening, horeca, culturele activiteiten, zorgverlening, enzovoort).
Om het hoofdwinkelcentrum van onze gemeente verder uit te laten groeien naar een bruisend Stadshart met stedelijke uitstraling, wordt momenteel hard gewerkt aan de programmatische en stedenbouwkundige invulling. Het centrumstation dat in het noordelijke deel is voorzien krijgt een meerwaarde wanneer het gaat functioneren als vervoersknoop. De meerwaarde komt pas echt uit de verf als deze vervoersfunctie wordt gecombineerd met publieke voorzieningen, maatschappelijke dienstverlening, werkgelegenheid en wonen. De verplaatsing van het gemeentehuis naar deze plek kan als aanjager werken voor de andere centrumfuncties en zakelijke dienstverlening.
De vrijkomende plek van het huidige gemeentehuis biedt de meest logische aansluiting voor de toekomstige uitbreiding van het huidige hoofdwinkelcentrum De Hooge Meeren. Deze verschuiving levert ook goede mogelijkheden om het thema 'Leisure' verder uit te werken. In het zuidelijke deel komt dan ruimte om de uitstraling en gezelligheid te versterken door concentratie van op vrije tijd gerichte functies. Hierbij valt te denken aan vermaak, fun-shopping, horeca, uitgaan, terrasjes, ontspanning, cultuur en muziek.
Door deze invullingen kan het centrum – in combinatie met nieuwe centrumwoonmilieus – de komende jaren 'meegroeien' met het inwoneraantal.

Doorgaand verkeer wordt steeds verder geweerd uit het stadscentrum, waarbij het verblijfsklimaat in met name de Kerkstraat een flinke impuls krijgt. Dit kan in combinatie met oplossingen voor de ontsluiting van de nieuwe gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde.

Nieuwe gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde, De Groene Compagnie

Om nieuwe inwoners te trekken is niet alleen een sterk Stadshart nodig, er moeten ook woonmilieus aangeboden die de concurrentie met de rest van de regio aankunnen. Dat betekent dat we iets ánders moeten doen dan elders wordt aangeboden. Om de bestaande structuur van de gemeente te versterken en een nieuwe impuls aan het bestaande stedelijke gebied te geven, komt aan de zuidzijde de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie. Dit wordt een gebied met veel groen en (bevaarbaar) water en ruimte voor nieuwe woonmilieus. De ontwikkeling van meer groen en water is mogelijk door het waterpeil in het gebied (gedeeltelijk) te koppelen aan dat van het Zuidlaardermeer. Het landschap zal hierdoor veranderen. Toch zullen de voor Hoogezand zo karakteristieke bebouwingslinten en het fijnmazige waternetwerk van diepen en wijken minstens even herkenbaar



SAMENHANGENDE ONTWIKKELINGEN IN HOOGEZAND-SAPPEMEER

- stadshart
- wijkcentrum
- gebiedsontwikkeling DGC
- stedelijke assen
- railverkeer + station
- hoofdstructuur autoverkeer + tunnel
- te onderzoeken hoofdontsluiting

in het landschap blijven. Bedoeling is zóveel groen en water te maken in verhouding tot bebouwbaar gebied (tweederde groen en water, eenderde voor 'rode' functies zoals wonen en bijbehorende openbare ruimte en infrastructuur), dat dit een aantrekkende werking zal hebben in de regionale woningmarkt. Hiermee vervullen wij onze regionale opgave om de groei aan huishoudens mede op te vangen en daarmee meer kwetsbare gebieden in de Regio Groningen-Assen te ontzien. De gebiedsontwikkeling vormt tegelijkertijd een nieuw recreatief uitloopgebied voor de huidige inwoners en bezoekers van elders. De veenkoloniale structuur met wijken en diepen en bebouwingslinten leent zich goed voor fasegewijze ontwikkeling. Het Stadshart komt door de nieuwe ontwikkeling aan de zuidzijde centraal in het stedelijk gebied te liggen.

Verbindingen

Om ruimtelijke samenhang te brengen of te benadrukken zijn verbindingen nodig in de structuur van de gemeente. Het gaat hierbij om fysieke verbindingen in de vorm van wegen en paden, verbindingen in watergangen, verbindingen tussen groenelementen, maar ook verbindingen tussen diverse gebieden met verschillende functies (zoals woongebieden, winkelcentra, zorgfaciliteiten, recreatievoorzieningen, openbaar vervoer, werkgebieden, enzovoort).
Belangrijkste veranderingen in verbindingen op de ontwikkelingskaart voor de hele gemeente, zijn verschuivingen in de 'grijze' hoofdontsluitingsstructuur. Deze zijn om het Stadshart zo veel mogelijk te ontlasten van doorgaand verkeer en om de zuidkant van de gemeente te kunnen ontsluiten. Er komt meer accent op de 'buitenste' noord-zuid verbindingen, waarvan vooral het inrichten van de oostelijke ontsluiting op de A7 zware ingrepen vergt. Door dit verspreiden van het doorgaande verkeer ontstaat een sterkere koppeling tussen het noord-zuid verkeer en de directe bereikbaarheid van de winkel/voorzieningencentra en de (deels nieuwe) stations. Het goed functioneren van deze stedelijke assen is een voorwaarde voor de gewenste groei in de inbreidingslocaties (nieuwe woningbouw binnen het bestaande stedelijke gebied) en De Groene Compagnie. Het is de bedoeling om de nieuwe inwoners zoveel mogelijk gebruik te laten maken van de nu bestaande winkelcentra en voorzieningen, waarbij logische verbindingen doorslaggevend moeten zijn.

Andersom wordt De Groene Compagnie met haar recreatiemogelijkheden voor de huidige inwoners van belang als verrijking van hun leefomgeving. Een belangrijke toevoeging van kwaliteit ontstaat door het koppelen van nieuwe 'blauwe' (bevaarbare) waterpartijen en –gangen in De Groene Compagnie met het Zuidlaardermeer, het Oost Groninger Vaarcircuit en op den duur het stadscentrum en het Winschoterdiep. Door meer water dichtbij Hoogezand-Sappemeer te creëren kan de recreatieve druk op het Zuidlaardermeer binnen de perken worden gehouden.
Tegelijk zal in de nieuwe ontwikkelingen met aanleg van groen worden aangesloten op bestaande groenstructuren, zoals het Drevenbos, Nieuw Woelwijk, Tripsbos, enzovoort en in groter verband richting het Zuidlaardermeer en Muntendam/Veendam. De koppeling van groenstructuren levert nieuwe recreatieve en/of ecologische verbindingen op.
In het volgende deel 3 wordt dieper ingegaan op de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gehele gemeente voor de toekomst.

23

DEEL 3

Van nu naar de toekomst, verdieping

3.1 INLEIDING

Achter de ruimtelijke ontwikkelingen zitten afwegingen en ambities. De samenhang tussen de ontwikkelingen is in het vorige deel 2 in grove lijnen geschetst. Voordat we ingaan op de meer sectorale onderwerpen gaan we nog wat dieper in op de groeiambitie.
Waarom nu willen groeien? En hoe gaan wij om met (steeds weer aan te passen) prognoses voor woningbouwbehoefte? Wat doen wij met de ruimtevraag van die prognoses? Hoe snel willen en kunnen wij groeien? En hoe maken wij onze ambities waar in de praktijk?
Een groot deel van de groeiambitie van Hoogezand-Sappemeer komt door de rol die wij als groeikern en schragende gemeente hebben in de Regio Groningen-Assen. Eerst gaan we in op de afspraken die gemaakt zijn en de tussentijdse bijstellingen van de woningbouwprognoses vergeleken met die in 2004. Daarna komen de keuzes voor wat meer onderwerpen dieper aan de orde: wonen, voorzieningen, verbindingen, werken en het buitengebied. Tot slot komen in deel 4 een aantal instrumenten aan bod, die gebruikt kunnen worden om de ambities ook voor elkaar te krijgen.

3.2 GROEIEN, AFSPRAKEN EN FASERING

In deze structuurvisie gaan wij uit van onze afspraken met de Regio Groningen-Assen. In deze afspraken zitten ook onze eigen inbreidingsplannen en herstructureringsplannen verwerkt. In de Regiovisie en het Provinciaal Omgevingsplan is de zuidzijde van Hoogezand aangewezen als locatie waar een 'integrale aanpak van stedelijke uitbreiding en landschapsbouw' kan plaatsvinden.
De groeiambitie heeft niet alleen te maken met de regio-afspraken. De groei is ook nodig om onze ambities uit Boegbeelden in te kunnen vullen. Met de groei kan een kwaliteitsverbetering gemaakt die zowel de bestaande als de toekomstige bewoners ten goede komt. De Groene Compagnie biedt daarbij veel kansen, op het gebied van versterking woon- en leefklimaat, verbeteren sociaal-economische structuur en het ontzien van kwetsbaar landschap elders.

In 2004 zijn in de Regio Groningen-Assen afspraken gemaakt over de opvang en concentratie van woningbouw en bedrijvigheid. Voor Hoogezand-Sappemeer gold een woningbouwopgave van 7.600 woningen, waarvan 5.100 nieuwbouw (de rest herstructurering/vervanging), tot het jaar 2020. Nieuwe prognoses leiden op dit moment tot het verleggen van deze tijdshorizon. Hierbij blijft wel de regionale ambitie overeind fors te investeren in stedelijke uitbreiding en landschapsbouw. De schragende

functie van Hoogezand-Sappemeer in de Regio blijft onveranderd. De Regio wil meebetalen aan de investeringen in het landschap om zo kwetsbare gebieden elders in de regio van woningbouw te ontzien en de kwaliteit van het groen-blauwe netwerk te verbeteren.
Een realistische inschatting voor de komende jaren lijkt nu (2009) een woningbouwproductie van gemiddeld 275 woningen per jaar. De ontwikkeling van (uiteindelijk) een gebied van 700 ha voor een recreatief woonlandschap blijft gesteund door Provincie en de regio Groningen-Assen.

In deze structuurvisie wordt daarom voor de fysieke ontwikkeling rekening gehouden met de totale opgave die wij oorspronkelijk in de Regio hebben afgesproken. Wij vinden het belangrijk onze ruimtelijke ontwikkeling op de lange termijn goed te hebben doordacht. Wij kiezen de oorspronkelijke getallen als maximum ijkpunt voor de beredenering welke maatregelen en keuzen in samenhang moeten worden gemaakt als gevolg van deze groei in deze structuurvisie. In deze visie gaat het dan ook om de ruimtelijke weerslag van de afspraken voor groei. Hoe snél deze gerealiseerd zal worden is daarvoor van minder belang. Daarom noemen wij ook geen 'eindjaartal'. De snelheid van de ontwikkeling zal langzamer zijn volgens de nieuwste prognoses. De structuurvisie is geen eindplan, maar geeft een ontwikkelingsrichting (letterlijk en figuurlijk). Tegelijk willen wij realistisch zijn in wat we kunnen en voor elkaar willen krijgen. Steeds zal een afweging worden gemaakt welke woningbouwplannen in uitvoering kunnen worden gebracht. De wijkvernieuwing zal daarbij een continue ontwikkeling zijn. De gemeente maakt elke vier jaar een nieuwe woonvisie, waarin de woningbouwprogramma's op maat en in onderling verband worden opgesteld. Hierin wordt tempo, samenstelling en kwaliteit binnen de diverse woningbouwlocaties steeds afgestemd op de actualiteit en de afspraken met de provincie en de regio Groningen-Assen.
De plannen voor De Groene Compagnie zijn door het grote plangebied en de lange looptijd gefaseerd uitvoerbaar en van dermate flexibele aard, dat steeds op nieuwe ontwikkelingen (en prognoses) kan worden ingesprongen. Wij gaan er van uit dat het nog decennia zal duren voor de gehele gebiedsontwikkeling vervolmaakt is.

Voor deze structuurvisie is ook een Plan- Milieu effect Rapportage (Mer) opgesteld, waarbij de milieu-effecten van de grote ingrepen in de ruimtelijke structuur van de gemeente zijn beoordeeld. De uitkomst van deze zogenaamde Plan-Mer zal mede invloed hebben op de afwegingen waar, wanneer en hoe ontwikkelingen opgestart kunnen worden (meer over de Plan-Mer in deel 3.3 Wonen en in deel 4.4 Instrumenten). Voor ontwikkelingen daadwerkelijk worden opgestart zal voor sommige onderwerpen nader onderzoek moeten uitwijzen of en hoe de uitvoering zal kunnen plaatsvinden.

3.3 WONEN

De gemeente wil meer en meer een woongemeente worden. Deze ambitie is onlosmakelijk verbonden met de groeiambitie en de doelstelling meer kwaliteit in onze gemeente te brengen. Allereerst lichten we de nieuwe gebiedsontwikkeling toe onder dit deel wonen. De groei aan huishoudens op lange termijn in dit gebied vormt een belangrijk onderdeel van de totale groei van Hoogezand-Sappemeer. Naast de uitbreiding in De Groene Compagnie worden inbreiding, wijkvernieuwing en wonen in dorpen en linten in dit deel behandeld.

Nieuwe gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde: De Groene Compagnie

In de voorgaande delen is al een en ander gezegd over het doel en de opgave voor de ingrijpende gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde, De Groene Compagnie.

Doel en plaats van de gebiedsontwikkeling

De keuze voor het maken van een bijzonder recreatie- en woonlandschap met veel groen en water heeft niet alleen te maken met het willen aantrekken van mensen uit de regionale markt, maar ook met het willen geven van een nieuwe dimensie aan en een kwaliteitssprong voor Hoogezand-Sappemeer. Een nieuw recreatief uitloopgebied, een nieuwe uitstraling en bovenal een nieuw woonmilieu. Een zo aantrekkelijk woonmilieu, met goede voorzieningen in onze gemeente en in de stad Groningen op steenworp afstand, dat het ook mensen uit de regio weet aan te trekken. Het (bevaarbare) water, de hoeveelheid groen,

de flexibele mogelijkheden om ook nieuwe pioniers ruimte te geven. Dat zijn ingrediënten die concurrerend moeten worden met andere woningbouwlocaties in de omgeving en het imago van onze gemeente moeten verbeteren.
De plaats voor de 'uitbreiding' van Hoogezand-Sappemeer is ingegeven door de huidige structuur van de gemeente en de inrichting van het stedelijke gebied. Met de gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde zijn een aantal goede aansluitingen te maken op het bestaande: het Stadshart komt in het midden te liggen, de zuidelijke woonplekken kunnen wat afstand betreft goed gebruik maken van de bestaande winkelcentra en treinstations en bestaande groenstructuren worden gekoppeld aan de gebiedsontwikkeling. De zuidkant heeft ook het grote voordeel dat een waterverbinding kan worden gemaakt met het Zuidlaardermeer en het Oost Groninger Vaarcircuit. Bedoeling is om de aantrekkelijkheid van waterpartijen en verbindingen dichter naar het stedelijke gebied te trekken en daardoor tegelijkertijd de recreatieve druk op het Zuidlaardermeer niet verder toe te laten nemen. Een vaarverbinding zal als ruggengraat dienen in de ontwikkeling van het landschap. De veenkoloniale structuur zal een belangrijke drager zijn voor het landschap, zodat een eigen identiteit voor het recreatie- en woonlandschap ontstaat (vergeleken met andere woonmilieus in de Regio Groningen-Assen). In het beschermde dorpsgezicht Kiel-Windeweer zijn overigens geen ontwikkelingen voorzien. Daarom is dit gebied buiten het plangebied voor De Groene Compagnie gehouden.

Fasegewijze ontwikkeling (en Plan- milieu-effecten)

In deel 3.2 is al ingegaan op de systematiek van deze structuurvisie. Hoe lang het duurt voor de gewenste ontwikkelingen zijn gerealiseerd weten wij niet. Voor de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie geldt eveneens een fasegewijze ontwikkeling, waarvan wij niet kunnen overzien hoe snel e.e.a. zich zal ontwikkelen. Dit is onder andere afhankelijk van marktpartijen en andere initiatiefnemers in het gebied en het daadwerkelijk kunnen aantrekken van nieuwe woonconsumenten.
De gemeente zal De Groene Compagnie niet bij voorbaat geheel zelf (of in samenwerking met andere overheden) ontwikkelen. Wel starten we met een aantal investeringen in het landschap, zoals een deel van de uiteindelijke vaarverbinding en bosaanplant. Het is de bedoeling hiermee te laten zien hoe het landschap eruit kan komen te zien en een eerste deel van het landschappelijke raamwerk aan te leggen.
Bij het faciliteren van initiatiefnemers waken wij voor de kwaliteit van deelontwikkelingen en het geheel. Dit doen we door middel van nauw overleg en gebruik van de uitgangspunten en spelregels in de Ontwikkelingsstrategie voor dit gebied.

In de Milieu effectrapportage (Plan-Mer) voor deze structuurvisie is voor De Groene Compagnie uitgegaan van verschillende theoretische ontwikkelalternatieven en de mogelijke milieu-effecten daarvan. Er is gekeken naar de effecten van verschillende spreidingsvormen van woningen bij een maximale capaciteit van 3.000 woningen en bij een capaciteit van 500 woningen. Onderzocht zijn de effecten op de omgeving bij maximale concentratie van woningen in het westelijk deel van het plangebied, een 'gelijkmatige' spreiding en concentratie in het oostelijke deel van het plangebied. Ook is zorgvuldig bekeken wat de effecten zijn van het optrekken van de grondwaterstand tot het niveau van het Zuidlaardermeer. In deel 4.4 is een motiveringsparagraaf opgenomen waarin is toegelicht wat de gemeente doet met de geconstateerde milieu-effecten.

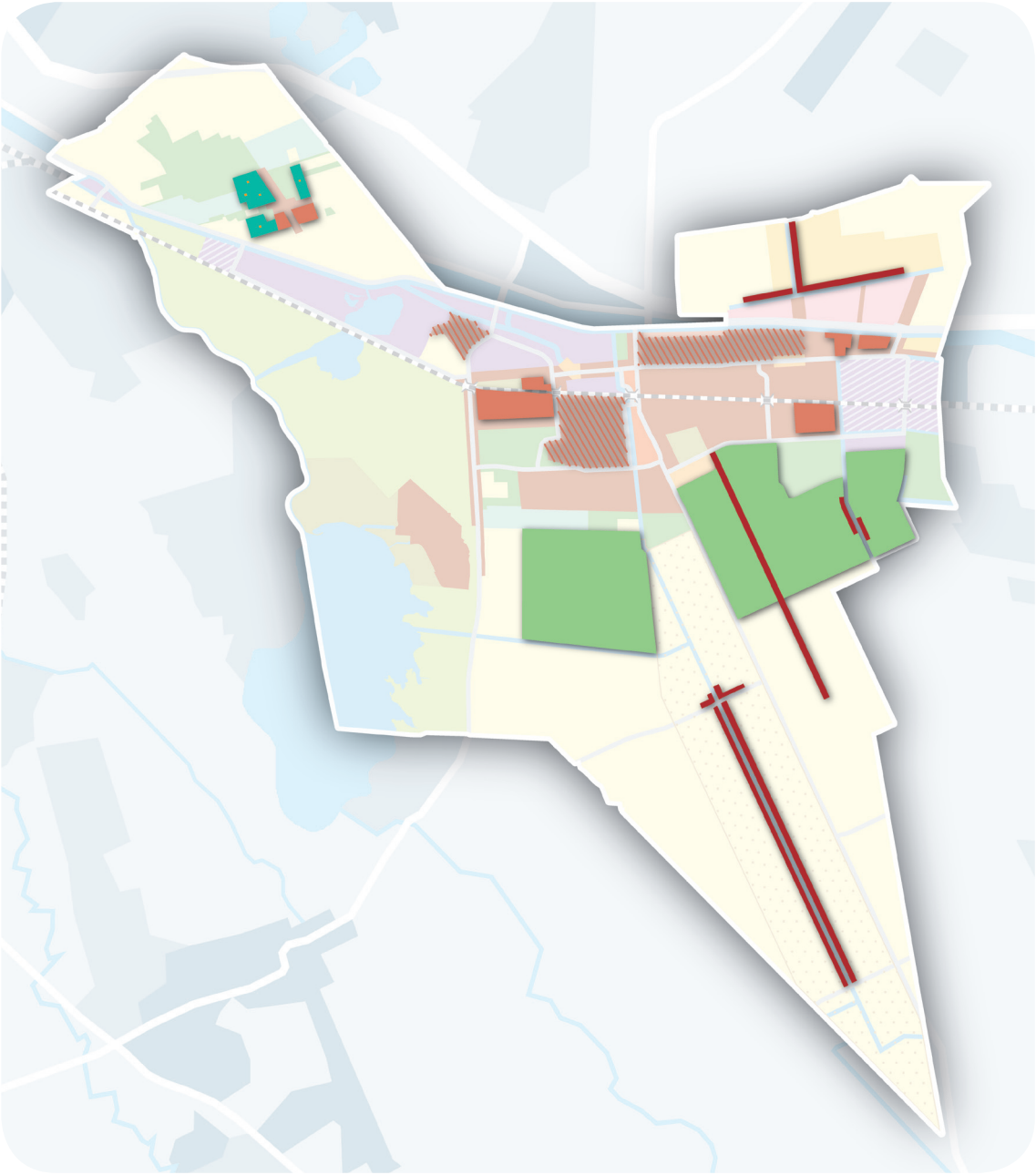
Waarborgen voor kwaliteit, systematiek van de Ontwikkelingsstrategie

De aanpak voor deze gebiedsontwikkeling is niet alleen wat inhoud, maar ook wat betreft vorm en aanpak afwijkend van andere uitbreidingsplannen. Eindbeelden liggen nog niet vast en de looptijd zal meerdere decennia bevatten. Om toch te kunnen sturen op samenhang en kwaliteit in het plangebied als totaal wordt gewerkt met ambities en doelstellingen en een spelregelkader. Dit is gebaseerd op een landschappelijk raamwerk, uitgewerkt in een Ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie. Het plan is dermate flexibel dat initiatieven gestimuleerd kunnen worden en mee bewogen kan worden met trends in de toekomst.

De basis voor de ontwikkelingen is gekoppeld aan bestaande aanknopingspunten in het landschap (de onderdelen van het landschappelijk raamwerk). De hoogteligging t.o.v. het Zuidlaardermeer, ondergrond, veenkoloniale structuur en aansluitingen op bestaande groene en blauwe structuren zijn daarin bepalend voor welke ontwikkelingen

WOONLOCATIES IN ONTWIKKELING

- te ontwikkelen woningbouw
- gebiedsontwikkeling DGC
- ontwikkeling in bestaande linten
- herstructuering
- te ontwikkelen landgoederen



waar mogelijk zijn. In alle soorten landschap die kunnen ontstaan (water, plas-dras, open veld, bos) komen mogelijkheden om te wonen, op een beperkt aantal landschapsbepalende groenelementen na. In de Ontwikkelingsstrategie worden aanwijzingen gegeven hoe deze landschappen vorm kunnen krijgen en welke woonmilieus erin passen. Bepalend voor de kwaliteit van het gebied is in ieder geval het uitgangspunt om slechts een derde deel van het gebied voor diverse woonmilieus ('rode functies') beschikbaar te stellen, en tweederde deel voor 'blauw en groen'. Oftewel een landschappelijke setting met veel water en groene invullingen (bos of open veld). Deelontwikkelingen moeten alle drie 'kleuren' in samenhang omvatten en voldoende kwaliteit opleveren binnen het geheel van De Groene Compagnie.

Inbreiding

Bij de uitbreiding van de woningvoorraad gaat het niet enkel om de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie, waar maximaal 3.000 woningen gebouwd kunnen worden. Een bijna even groot deel van de uitbreiding zal plaatsvinden binnen het huidige stedelijke gebied, vandaar de term 'inbreiding'.
De belangrijkste locaties voor de komende jaren zijn het Stadshart (600 tot 800 woningen), De Vosholen (circa 950 woningen) en Molenwaard (circa 750 woningen). Deze locaties leveren een belangrijke bijdrage aan de doelstelling van de gemeente om gezinnen en huishoudens met midden- en hogere inkomens aan te trekken en te behouden. De gemeente streeft daarmee naar een evenwichtige bevolkingsopbouw.

De kwaliteitsslag en intensivering van woningbouw in het Stadshart betekenen een forse stimulans voor de stedelijke kwaliteit van de gemeente. Bij de intensivering van woningbouw gaat de aandacht niet alleen uit naar meergezinswoningen en hoogbouw. Delen van het programma zullen ook bestaan ook uit de bouw van eengezinswoningen. De gemeente streeft daarmee naar een mix van doelgroepen die bijdragen aan de levendigheid en gezelligheid.
De inbreidingslocaties De Vosholen en Molenwaard leveren eveneens een belangrijke bijdrage aan een meer evenwichtige bevolkingsopbouw in de gemeente. De woningbouwprogramma's voor beide locaties zijn gevarieerd. Ze bevatten diverse vormen van hoofdzakelijk eengezinswoningen met tuinen die een grote aantrekkingskracht op gezinnen hebben.

Wijkvernieuwing

De ambities van de gemeente Hoogezand-Sappemeer zijn hoog. Het creëren van aantrekkelijke nieuwe woongebieden en de woningproductie vragen in de komende jaren forse inspanningen. Daarnaast vraagt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving aandacht. De gemeente geeft daarbij voorrang aan vijf wijkvernieuwingsgebieden. Deze gebieden zijn aandachtswijken waar kwaliteitsverbetering van sociale samenhang, leefbaarheid, woningvoorraad en openbare ruimte hand in hand gaan. In nauwe samenwerking met de woningcorporaties streeft de gemeente in gebieden met een eenzijdige woningvoorraad en bevolkingssamenstelling naar meer variatie en een menging van doelgroepen.
Noorderpark en Margrietpark zijn wijken waar al langer een vernieuwingstraject gaande is. De nadruk in de komende jaren ligt op het volgen van de ingeslagen weg en het afmaken van de plannen.
Nieuwe wijkvernieuwingsgebieden zijn Gorecht-West, Spoorstraat-Kieldiep en Foxhol. Deze wijken behoren met sociaal-economische verhoudingen tot de meest kwetsbare wijken van Nederland. Daarnaast blijkt uit onderzoek naar woningmarkt en leefbaarheid in 2007 dat de kwaliteit van wonen en leven in deze wijken onder druk staat. Concrete verbeteracties voor de korte termijn zijn al gaande. De mate van (fysieke) vernieuwing zal per (deel)gebied verschillen. Zo zijn bijvoorbeeld in Gorecht-West al veel investeringen gedaan in samenwerking met woningstichting Talma. Voor wijkvernieuwing op de lange termijn komt er een gezamenlijk traject van gemeente, woningcorporaties, bewonersorganisaties en maatschappelijke partners om de hand te leggen aan het toekomstperspectief en een wijkontwikkelingsplan per wijk. Bestaande wijkvisies, wijkplannen en ontwikkelingen worden hierin verwerkt. Het woningbouwprogramma van de gemeente wordt elke vier jaar bijgesteld en afgestemd in een nieuwe Woonvisie.

Uitbreidingsmogelijkheden in dorpen en linten

Linten

De uitbreidingsmogelijkheden in linten en dorpen worden zeer zorgvuldig afgewogen en vastgelegd in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor onze gemeente. Alleen op hoofdlijnen is het beleid ook in deze structuurvisie opgenomen, zodat overzicht ontstaat voor het gehele gemeentelijke grondgebied.

Voor het wonen in het buitengebied volgen wij het terughoudende provinciale beleid.

Onze regionale opgave is om nieuwe dorpse en landelijke woonmilieus te creëren. Juist het wonen in linten is karakteristiek voor het wonen in Hoogezand-Sappemeer. Binnen de regio Groningen-Assen kunnen wij hiermee een onderscheidend woonmilieu bieden, dat in onze eigen historische ontwikkeling past. In de uitwerkingen van de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie wordt hier ook op ingespeeld. Het bouwen in linten willen wij niet alleen daar, maar ook in bestaande linten beperkt toestaan om zo een grotere diversiteit in dit woonmilieu te kunnen bieden en de linten te versterken. Wij zijn van mening dat er in de dorpen en linten op zorgvuldig afgewogen plekken nog plaats is voor incidentele toevoeging van woningen of andere passende functies. Dit ter versterking van de bestaande structuur of met het doel recreatieve activiteiten te stimuleren en te ondersteunen.
Nieuwbouw in linten kan daardoor op de volgende plekken:

- zeer beperkt in een aantal bestaande linten op nauwkeurig afgewogen plaatsen (Kiel-Windeweer, Kalkwijk en het Achterdiep, in afstemming met de plannen voor De Groene Compagnie. Eventueel ook in de Kalkwijk en Borgercompagnie);
- in nieuwe linten in Sappemeer-Noord;
- als concept in de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie, zodat het veenkoloniale karakter van het gebied kan worden benut in het maken van een aantrekkelijk woon- en recreatiegebied.

Voor de linten die liggen in De Groene Compagnie is geen specifiek beleid opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De mogelijkheden voor eventuele nieuwbouw moeten worden afgestemd met de ontwikkelingen eromheen, waarvoor het kader de Ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie is. Voor deze gebieden komen op termijn nieuwe bestemmingsplannen.

Het maken van nieuwe linten in Sappemeer-Noord past binnen de visie voor dit speciale gebied tussen de A7 en het grootschalige tuinbouwgebied van Sappemeer (zie deel 3.7 Buitengebied). Het maken van een nieuw lint aan de Laveiweg is een eerste experiment. Door middel van een kwaliteitsplan wordt het specifieke karakter van het veenkoloniale lint bewaakt. Op korte termijn kan worden bekeken of er behoefte is aan een dergelijk woonmilieu. Het experiment kan leerzaam zijn voor de ontwikkeling van nieuwe woonmilieus in De Groene Compagnie.

Aanvullend op de uitwerkingen van het beleid in het bestemmingsplan Buitengebied hanteert de gemeente een Welstandsbeleid. Hierin is het buitengebied in een aantal deelgebieden opgedeeld, waarvoor beeldbepalende kwaliteiten zijn onderscheiden. Per deelgebied worden weer andere eisen aan bouwplannen gesteld als aanvullende waarborg voor passende kwaliteit.

Beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer

Binnen de linten heeft Kiel-Windeweer een bijzondere status, namelijk dat van een beschermd dorpsgezicht.
De mogelijkheden voor nieuwbouw in het beschermd dorpsgezicht van Kiel-Windeweer zijn beperkt. Voor de plekken voor woningbouw wordt een uitgebreide uitwerking opgenomen in het Bestemmingsplan Buitengebied. Gezocht is naar locaties die:

- De openheid van het dorp onaangetast laten;
- (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden schaden.

Op grond van de criteria zijn 20 zorgvuldig afgewogen plekken aangewezen in het lint. Aan de inpassing van de nieuwbouw worden hoge eisen gesteld. In Kiel-Windeweer gaan de eisen over de situering op het perceel ten opzichte van het Kieldiep en de afmetingen van de woningen.
De architectonische kwaliteit van de bebouwing wordt vanuit het Welstandsbeleid gegarandeerd.

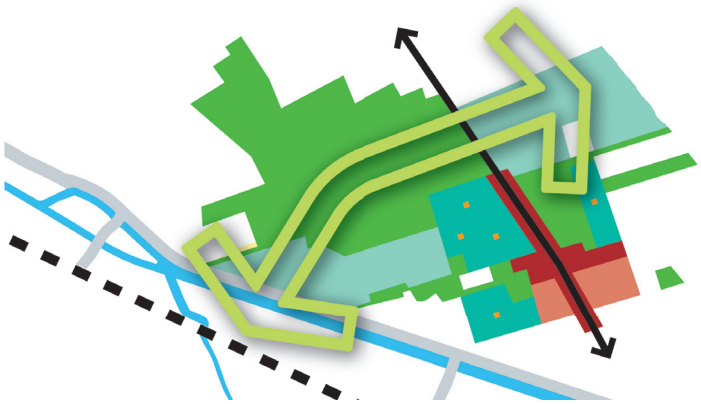
Kiel-Windeweer vormt met haar beschermde status een 'wig' in de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie. Om het lint en de beschermde karakteristieke verkaveling te beschermen zijn hier geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Wel zal door De Groene Compagnie de omgeving van het dorp veranderen. In de uitwerkingen van de Ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie en bij deelontwikkelingen in het gebied zal zorgvuldige aandacht worden besteed aan de overgang tussen het beschermde dorpsgezicht en het nieuwe woonlandschap.

Westerbroek

In de nabijheid van Westerbroek wordt natuur toegevoegd als onderdeel van de aan te leggen robuuste verbindingszone (zie groene verbindingen 3.5). Om het dorp goed in deze nieuwe groene omgeving te plaatsen, hebben wij een visie ontwikkeld waarbij de ontwikkelingsrichting van het dorp de robuuste verbindingszone respecteert. Ook wordt een logische overgang tussen het dorp en de (nieuwe) natuur gemaakt in de vorm van landgoederen. Wij vinden het van belang voor de levendigheid van het dorp dat enige groei mogelijk is. Ook wordt met deze visie het dorp Westerbroek ruimtelijk verbonden met het omliggende landschap en de robuuste verbindingszone.

In de visie is het bestaand bebouwd gebied weergegeven en het gebied dat op lange termijn voor nieuw te ontwikkelen bebouwing in aanmerking kan komen. Het gaat dan om de realisatie van bouwplannen waarvoor geen geschikt alternatief bestaat binnen het bestaande bebouwd gebied. De oostelijke en westelijke grenzen van het nieuw te ontwikkelen gebied zijn bepaald aan de hand van de oostelijke en westelijke randen van de bestaande bebouwing en de natuurlijke grenzen die in het landschap aanwezig zijn. De zuidelijke grens van het te ontwikkelen gebied is op dezelfde wijze bepaald, waarbij ook de bebouwingsdichtheid aan beide zijden van de Oudeweg bepalend is geweest. De Nevelslaan vormt de zuidelijke grens. Voorbij die laan overheerst de beleving van open ruimte met een groen karakter en is verdere bebouwing niet gewenst.
Het nieuw te ontwikkelen gebied sluit aan op de woonbuurt de Boekhors. De locatie en het ontwerp van de verkeerstructuur voor die woonbuurt, is destijds bewust gekozen om verdere uitbreiding van Westerbroek naar het zuiden mogelijk te maken.

VISIE WESTERBROEK



- wonen
- te ontwikkelen woningbouw
- te ontwikkelen landgoederen
- groen
- te ontwikkelen groen
- water
- verkeer
- railverkeer
- hoofdstructuur autoverkeer
- robuuste verbindingszone EHS

Als overgang en buffer tussen de rustige, groene natuurgebieden en de drukkere, rode bebouwingsgebieden, zien wij mogelijkheden voor de oprichting van landgoederen. Hiermee worden landgoederen bedoeld, zoals genoemd in de provinciale omgevingsverordening: een woongebouw in het landelijk gebied in combinatie met ten minste vijf hectare aaneengesloten terrein, waarvan tenminste 60% voor het publiek toegankelijk is. Elk landgoed zal cá. 5 woningen kunnen bevatten in een entourage die bij een landgoed past. Als voorbeeld geldt het bestaande landgoed op het adres Rijksweg West 65.

De landgoederen dragen bij aan het behalen van meerdere doelen. Zo kunnen de landgoedwoningen de realisatie van de robuuste verbindingszone beter haalbaar maken. De landgoederen kunnen ook bijdragen aan het scheppen van voldoende draagvlak voor voorzieningen in het dorp. Daarnaast kunnen de landgoederen de realisatie van de ambities, zoals geschreven in de Woonvisie 2008, dichterbij brengen (evenwichtiger bevolkingsopbouw, doorstroming verbeteren, creëren van gevarieerde woonmilieus).
Realisatie van de landgoederen is niet noodzakelijk om de robuuste verbindingszone doelmatig te kunnen laten functioneren.

3.4 VOORZIENINGEN

Stadshart

Het toekomstige Stadscentrum beslaat het gebied tussen de Kerkstraat, de Meint Veningastraat, het Kieldiep en de Abraham Kuypersingel. Op dit moment zijn de centrumfuncties vooral geconcentreerd in het zuidelijk deel: het hoofdwinkelcentrum De Hooge Meeren, een bioscoop, een bibliotheek, horecavoorzieningen, een theater, het gemeentehuis en woningen. Ten noorden hiervan ligt een aantal braakliggende, nog in te vullen locaties.
Een krachtig kloppend en bruisend Stadshart met aantrekkelijke voorzieningen zien wij als basisvoorwaarde voor een aantrekkelijke woongemeente en daarmee ook als voorwaarde om de groeiambitie waar te maken. Tegelijk willen we graag dat de toekomstige groei van stadse functies ook een plaats krijgt in het Stadshart.

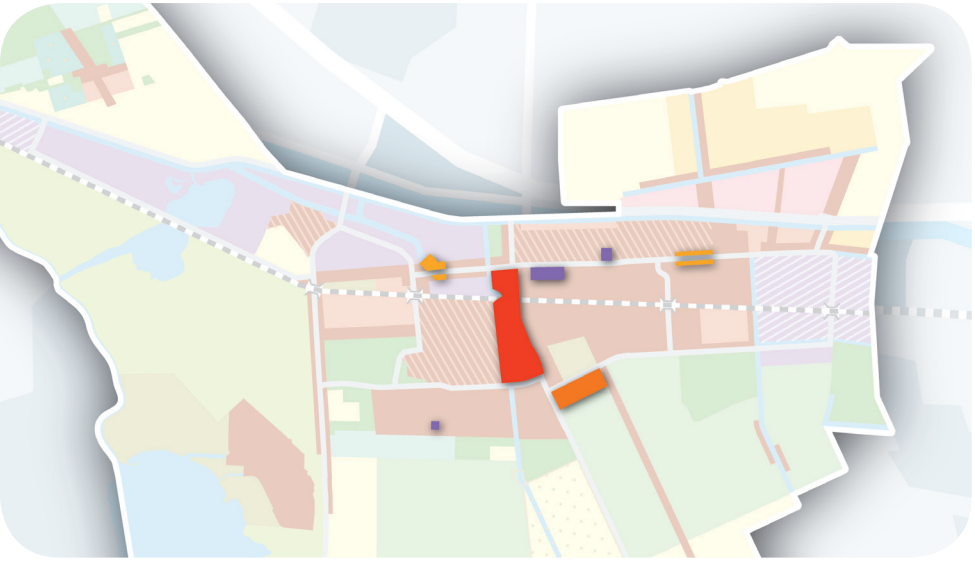
Sinds de structuurvisie van 1993, 'Hart Nodig', zijn er belangrijke eerste stappen gezet om van het koopcentrum een Stadshart te maken, maar een aantal belangrijke vervolgstappen moeten nu verder uitgewerkt. Een aantal uitwerkingen staat hierbij centraal, met als belangrijkste motor het verplaatsen van het gemeentehuis.
Bij het spoor vindt een uitwerking plaats van de thema's bereikbaarheid en dienstverlening rondom de vestiging van het nieuwe gemeentehuis en een OV knooppunt met halteplaats en busstation. Nog niet bekend is de wijze waarop weg en spoor elkaar in dit gebied gaan kruisen.

In het zuidelijk deel van het centrumgebied wordt gedacht aan uitwerking van het thema Leisure, waarvoor de eerste aanzetten in de vorm van de bioscoop en het Kielzog al aanwezig zijn. Nog onbekend is in hoeverre het hele gebied rondom dit, overigens zeer brede, thema ingevuld kan worden. Een succesvolle invulling kan meehelpen het centrum een eigen identiteit te geven, iets dat op dit moment te weinig aanwezig is. De fasering van de uitvoering vraagt de nodige aandacht. Uitvoering van aansprekende onderdelen door de gemeente kunnen als aanjager van andere deelprojecten gaan werken waarbij inzet van andere partijen nodig is. De ontwikkeling van het stadscentrum is enerzijds het gevolg van de groei van de gemeente. Anderzijds is een volwaardig stadscentrum voorwaarde om nieuwe inwoners aan te kunnen trekken. Dit maakt het continu monitoren van de ontwikkelingen noodzakelijk en indien nodig het bijsturen van de plannen.

Insteek bij het beantwoorden van de vragen in het Stadshart is het creëren van bruisende gezelligheid in de vorm van winkels, horeca met terrasjes, kunst, muziek in het zuidelijke deel van het winkelcentrum en bereikbare zakelijke dienstverlening nabij het spoor. Het water van het Kieldiep vormt de verbinding tussen de beide delen en speelt in de aanleg van nieuwe verblijfsgebieden een belangrijke rol. Tegelijkertijd moet ook de Kerkstraat als tweede as getransformeerd worden van verkeersgebied naar verblijfsgebied. De Kerkstraat krijgt een functie als aanloopgebied naar het centrum.

Het centrumgebied moet vanuit alle wijken en richtingen goed bereikbaar blijven. Binnen het Stadshart staat de verblijfskwaliteit voorop. Dat betekent

WINKELGEBIEDEN IN HOOGEZAND-SAPPEMEER



hoofdwinkelcentrum

buurtwinkelcentra

buurtsteunpunten

grootschalige detailhandel

dat de inrichting en ontsluitingen ook als zodanig worden vormgegeven. Het doorgaande verkeer moet daardoor zoveel mogelijk buiten het centrum om worden geleid. In deel 3 Verbindingen wordt hierop ingegaan.
In dat deel wordt ook beschreven hoe het water en de recreatieve verbindingen in contact staan met het Stadshart. Betere en herkenbare verbindingen moeten voor een hoge kwaliteit zorgen van het geheel.

Het wonen zal de ambitie om een krachtig, kloppend Stadshart te realiseren, moeten ondersteunen. Dat betekent dat het woningaanbod gericht moet zijn op doelgroepen die waarde hechten aan de nabijheid van de voorzieningen van het Stadshart en die ook zelf een bijdrage leveren aan de gewenste levendigheid. Omgekeerd zal dit ook een zorgvuldige inpassing vergen om mogelijke overlastsituaties te voorkomen. Door stedelijke woonmilieus toe te voegen ontstaat een breder aanbod. Hierbij denken wij nadrukkelijk niet alleen aan appartementen (in het centrum kan ook hoogbouw gerealiseerd, gebaseerd op afwegingen uit ons hoogbouwbeleid), maar ook in een meer stedelijke sfeer passende bijzondere grondgebonden woningtypes.

Winkelcentra

Hoogezand-Sappemeer heeft verschillende winkelgebieden. Om de versnippering van de detailhandelsstructuur tegen te gaan, zijn in het detailhandelsbeleid van 1996 duidelijk afgebakende winkelgebieden aangewezen, met per type winkelgebied afzonderlijk beleid.

De Hooge Meeren is aangewezen als hoofdwinkelcentrum (functie voor lokale en regionale bevolking met een breed samengesteld aanbod), Sappemeer en Martenshoek als buurtwinkelcentra (minimaal dagelijks benodigde voorzieningen). Daarnaast zijn er verschillende buurtsteunpunten (beperkt dagelijks aanbod): Pleiaden, Zakencentrum Hoofdstraat en Winkelhoek. Uit de evaluatie van het gemeentelijke detailhandelsbeleid is naar voren gekomen dat deze afbakening in winkelgebieden heeft geholpen de verspreiding van detailhandel tegen te gaan en de oriëntatie van de consument op het eigen winkelapparaat heeft vergroot. Ons beleid blijft erop gericht het draagvlak voor deze centra zo sterk mogelijk te maken. Centraal staat het Stadshart als koopcentrum.

Voorzieningen die kunnen bijdragen aan de kwaliteit en levendigheid van het Stadshart willen wij primair daar realiseren.
Wij kiezen ervoor de bestaande winkelgebieden zo goed mogelijk te laten profiteren van de verwachte bevolkingstoename en geen nieuwe winkelgebieden toe te voegen. Deze keuze impliceert dat wij inzetten op goede verbindingen tussen de nieuwe inbreidings- en uitbreidingslocaties en de bestaande centra.
Buurtwinkelcentrum Sappemeer zal goed bereikbaar zijn voor bewoners uit het oostelijk deel van De Groene Compagnie. Vooral het nieuwbouwplan Molenwaard kan zorgen voor een toename van het draagvlak van buurtwinkelcentrum Martenshoek. Het buurtsteunpunt Pleiaden kan door de gunstige ligging bij De Groene Compagnie vooral een functie vervullen voor de mensen die in het westen van het nieuwe landschap wonen.

Winkelpark Hoogezand

Ten zuidoosten van het Stadshart ligt het Winkelpark Hoogezand. Dit terrein is bedoeld voor grootschalige detailhandel in volumineuze goederen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de locatie kan worden bebouwd voor detailhandel in woninginrichting, bouwmarkten en een tuincentrum. Door de ontwikkeling van Winkelpark Hoogezand wordt het winkelaanbod in de branches 'doe-het-zelf' en 'woninginrichting' geclusterd en uitgebreid.

Recreatieve voorzieningen/sport

De recreatie in de gemeente is vooral gerelateerd aan openbaar toegankelijke gebieden. Water en groen spelen daarbij een grote rol.
De Groene Compagnie krijgt recreatieve mogelijkheden om inwoners uit Hoogezand-Sappemeer én van elders te trekken. De gemeente kiest voor recreatieve fiets-, wandel- en vaarroutes die aantakken op grootschaliger recreatieve routes/netwerken én op Hoogezand-Sappemeer zelf. De nieuwe vaarverbinding door het gebied tussen het Zuidlaardermeer en (op de lange termijn) het Winschoterdiep zal gelden als ruggengraat voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen. Bedoeling is juist in De Groene Compagnie het water meer recreatieve betekenis te geven, zodat de ecologische waarde van het Zuidlaardermeer niet zwaarder belast wordt. De bestaande wijken- en diepenstructuur zal hiervoor benut worden, maar er komt ook meer open water.
De recreatiegebieden aan de noordoostkant van het Zuidlaardermeer zijn over het algemeen maar bekend bij een klein publiek. Het is de bedoeling het zwemstrand, de paviljoens, jachthavens, campings, enzovoort, beter onder de aandacht te brengen. Ook willen we de uitwisseling van recreanten tussen het Zuidlaardermeer en het Stadshart bevorderen. Het winkelcentrum de Hooge Meeren, theater 't Kielzog, de bioscoop en ook het overdekte zwembad en de sportvoorziening de Kalkwijck vormen prima 'slecht weervoorziening' voor de toeristen die bij het Zuidlaardermeer verblijven. Naast het Zuidlaardermeer, het stadscentrum en het beschermde dorpsgezicht Kiel-windeweer heeft onze gemeente nog het noordelijke busmuseum en het (nu in ontwikkeling zijnde) Museaal Centrum (een combinatie van het Alleta Jacobs Lyceum, het schaatsmuseum en de historische scheepswerf).

In de nieuwe groene structuren zal zoveel mogelijk op bestaande groene gebieden worden aangesloten. Missende 'links' in fiets en wandelroutes worden zoveel mogelijk aangelegd (zie deel 3.5 recreatieve verbindingen).
In De Groene Compagnie zal ook ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen, zoals een nieuw evenemententerrein en andere (bovenlokale) aanjagers die passen in een groene omgeving (bijvoorbeeld een spa, congrescentrum, enzovoort).

In de linten kunnen ook op afgewogen plekken activiteiten worden ondersteund die te maken hebben met de (vaar)recreatie. Wij denken aan een bed & breakfast, theetuin, galerie, enzovoort. Het aantal en de grootte van dergelijke voorzieningen wordt zorgvuldig afgewogen in de omgeving.
In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied worden de mogelijkheden en randvoorwaarden voor zulke activiteiten uitgewerkt (zie Buitengebied 3.7).
De huidige sportvoorzieningen in de gemeente zijn voor een groot gedeelte geconcentreerd bij de Kalkwijck. Verspreid over de gemeente zijn nog een aantal sportvelden. Zodra er meer sportvoorzieningen nodig zijn, moet uit onderzoek blijken of deze nog kunnen aansluiten op de bestaande voorzieningen of dat deze elders in de gemeente moeten komen. Bij voorkeur op een plek waarbij zowel bewoners van nieuwe als van bestaande wijken gebruik kunnen maken.

Scholen en buurtsteunpunten

We zijn ervan doordrongen dat we voor het realiseren van een aantrekkelijke woon- en leefomgeving niet alleen aandacht kunnen hebben voor de fysieke inrichting van de ruimte, maar ook moeten investeren in aantrekkelijke voorzieningen. Sociaal-culturele en sociaal-maatschappelijke voorzieningen dragen in belangrijke mate bij aan vitale en leefbare wijken. De aandacht gaat daarbij uit naar een clustering van voorzieningen, die ook een opvangfunctie kunnen hebben voor omliggende wijken en buurten. Voorbeelden zijn voorzieningen als een (brede)school, kinderopvang, (een supermarkt), geldautomaten, woonzorgvormen, multifunctionele wijk- en buurtcentra, enzovoort. De bestaande winkelcentra en buurtsteunpunten spelen hierin een belangrijke rol. Zowel bij wijkvernieuwing als in de nieuwe woongebieden zal de clustering de werking van de voorzieningen versterken. In De Groene Compagnie kunnen uiteindelijk 3.000 huishoudens een plek krijgen. Dit zou capaciteit betekenen voor twee of drie buurtsteunpunten met de bedoelde clustering van sociaal-culturele voorzieningen en scholen.

Woonservicegebieden

Door ontwikkelingen als extramuralisering (de maatschappelijke trend dat ook mensen met een zorgbehoefte steeds meer in zelfstandige woningen gaan wonen in plaats van in zorginstellingen) en vermaatschappelijking van de zorg zullen steeds meer mensen met een zorgbehoefte 'gewoon' onderdeel van de samenleving uitmaken. Dat betekent dat in toenemende mate mensen met een zorgvraag én mensen zonder zorgvraag samen in de wijken en dorpen wonen. Doel hierbij is om zorg en zorgvragers niet in een apart hokje te drukken, maar normaal onderdeel van de samenleving te laten zijn.

Met de vorming van woonservicegebieden wil de gemeente op deze ontwikkelingen inspelen. Woonservicegebieden zijn gebieden met optimale condities voor wonen met zorg en welzijn tot en met niet planbare 24-uurs zorg. Belangrijk daarbij is een zodanige combinatie van welzijns- en zorgvoorzieningen dat er een prettig leefgebied ontstaat voor alle bewoners. Een plek waar mensen zo lang mogelijk zelfstandig, prettig en veilig kunnen blijven wonen, ongeacht hun eventuele noden, beperkingen en (zorg) behoeftes. Spil is een multifunctioneel dienstencentrum voor integrale dienstverlening en zorg. Daarnaast kent een woonservicegebied een zekere spreiding van levensloopbestendige woningen en een aantal zorgwoningen in de nabijheid van een dienstencentrum. Gelet op een gezond economisch draagvlak voor clustering van welzijns- en zorgdiensten en andere maatschappelijke functies gaan de gedachten uit naar verzorgingsgebieden van 5.000 tot 10.000 inwoners. Op termijn zou de gemeente uit vijf of zes woonservicegebieden kunnen bestaan. Dit is mede afhankelijk van dichtheden van bevolking en bebouwing, aanwezige sociale verbanden en (toenemende) zorgvraag.

Kansrijk zijn huidige gebieden met (wijk)winkelcentra, aanwezige welzijns- en zorginfrastructuur en een woningvoorraad die geschikt is voor ouderen en mensen met functiebeperkingen. De ontwikkeling van nieuwe woongebieden, multifunctionele (bovenwijkse) gebouwen en wijkvernieuwing zijn in de komende jaren belangrijk voor de inrichting van woonservicegebieden.

3.5 VERBINDINGEN

In deze structuurvisie vormen verbindingen een belangrijk onderdeel van onze visie. De samenhang in de ruimtelijke structuur wordt ondermeer gevormd door verbindingen (letterlijk en figuurlijk). In deel 2 Samenhang en kwaliteit is hierop al in grote lijnen ingegaan. In dit deel gaan we dieper in op de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente en de groene, blauwe en recreatieve verbindingen.

Grijze verbindingen

Hoofdontsluitingsstructuur

De hoofdontsluitingsstructuur voor wegverkeer is in het vorige structuurplan al voor een groot deel vastgelegd. Nu het Stadshart en de gebiedsontwikkeling aan de zuidkant van het bestaande stedelijke gebied zich verder gaan vullen worden de uitwerkingen van de noord-zuid verbindingen en het oplossen van knelpunten daarin (kruispunten, treinverkeer, bruggen) in de gemeente van zwaarder belang.
Bepalend in de verdere ontwikkeling van de ontsluitingsstructuur is de doelstelling om de hinder van doorgaand verkeer in het Stadshart verder te weren en het verblijfsklimaat te verhogen. De integrale plannen voor het vervolmaken van het Stadshart richten zich onder andere op de vulling van het gebied rondom het toekomstige centrumstation. Hiermee zal ook de inrichting voor het verkeer worden aangepast. Het noord-zuid verkeer dat geen bestemming centrum heeft, zal zoveel mogelijk 'buitenom' haar weg moeten kunnen vinden. De aansluitingen van de woongebieden in De Groene Compagnie op de hoofdontsluitingsstructuur en het ontstaan van knelpunten door de autonome mobiliteitsgroei vragen in de toekomst om het vinden van nieuwe oplossingen om de capaciteit van de wegen verder uit te breiden.
Door beperkte mogelijkheden aan de westkant van de gemeente (Woldweg, Ecologische hoofdstructuur) en de doelstelling om sluipverkeer van buiten de gemeente richting de A7 tegen te gaan, zal het zwaartepunt van de ingrepen komen te liggen aan de oostzijde van de gemeente. Als De Groene Compagnie haar maximum capaciteit gaat benaderen, zal de noodzaak ontstaan de aansluiting bij Sappemeer op de A7 drastisch te verbeteren en nieuwe infrastructuur aan te leggen om de zuidoostkant van Hoogezand-Sappemeer te ontsluiten en het doorgaande verkeer van de Kielsterachterweg richting deze aansluiting te leiden. De oostelijke werkgebieden, welke verder worden gevuld, worden dan ook beter ontsloten.
Deze ingrepen vinden gefaseerd over de jaren plaats, gecombineerd met de maatregelen in het Stadshart en de fasegewijze ontwikkeling van De Groene Compagnie.
De nieuwe woongebieden in de gemeente (zowel in inbreidingslocaties als in De Groene Compagnie) worden ook met logische fietsverbindingen en (lokaal) openbaar vervoer verbonden met de belangrijkste plekken in het stedelijke gebied, zoals het stadscentrum, de andere winkelconcentraties en de stations. Bedoeling is de fiets een aantrekkelijk alternatief te laten zijn van de auto. Op de gehele hoofdontsluitingsstructuur worden fiets- en autoverkeer gescheiden door fietspaden langs deze structuur te realiseren (waar zij nog niet aanwezig zijn).
De uitwerking van de verkeersvraagstukken voor de toekomst vindt plaats in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP). Een studie naar het mogelijke tracé van de nieuwe zuidoostelijke ontsluiting zal plaatsvinden zodra er in dat gebied ontwikkelingen worden opgestart.

Treinverbindingen/stations

Op grond van lopende afspraken is het treinverkeer tot 2020 gebaseerd op 4 stations in Hoogezand-Sappemeer. Met de verdere versterking en invulling van het Stadshart werken wij toe naar het maken van een centrumstation met stadse uitstraling. Een dergelijk centrumstation en de bijbehorende herschikking van de huidige stations zijn ook opgenomen in het openbaar vervoersconcept Kolibri, dat in Regiovisie-verband is ontwikkeld. Met dit centrumstation wordt een sfeer gecreëerd die past bij een gemeente van onze omvang. Om het centrumstation Hoogezand te kunnen realiseren binnen een configuratie van 4 stations en om een betere spreiding en relatie met de hoofdontsluitingsstructuur en woonlocaties te leggen (noord-zuidverbindingen, tunnels, bereikbaarheid van de stations en de winkelcentra) is gekozen om de stations Hoogezand en Sappemeer-Oost te laten vervallen. Daarvoor komen het centrumstation en een nieuwe halteplaats Sappemeer ter hoogte van de Klinkertunnel terug.

Momenteel wordt in de regio Groningen-Assen een geheel van afgestemde

HOOFDONTSLUITINGSSTRUCTUUR

railverkeer + station

te onderzoeken hoofdontsluiting

hoofdstructuur autoverkeer + tunnel

en aansluitende (trein of tram) verbindingen uitgewerkt. Hoe de zogenaamde 'Regiotram' (verbastering van trein/tram) vorm krijgt, bepaalt de mogelijkheden voor het aantal halteplaatsen in de toekomst. In ieder geval zal op korte termijn ook personenvervoer per trein naar Veendam mogelijk worden gemaakt.

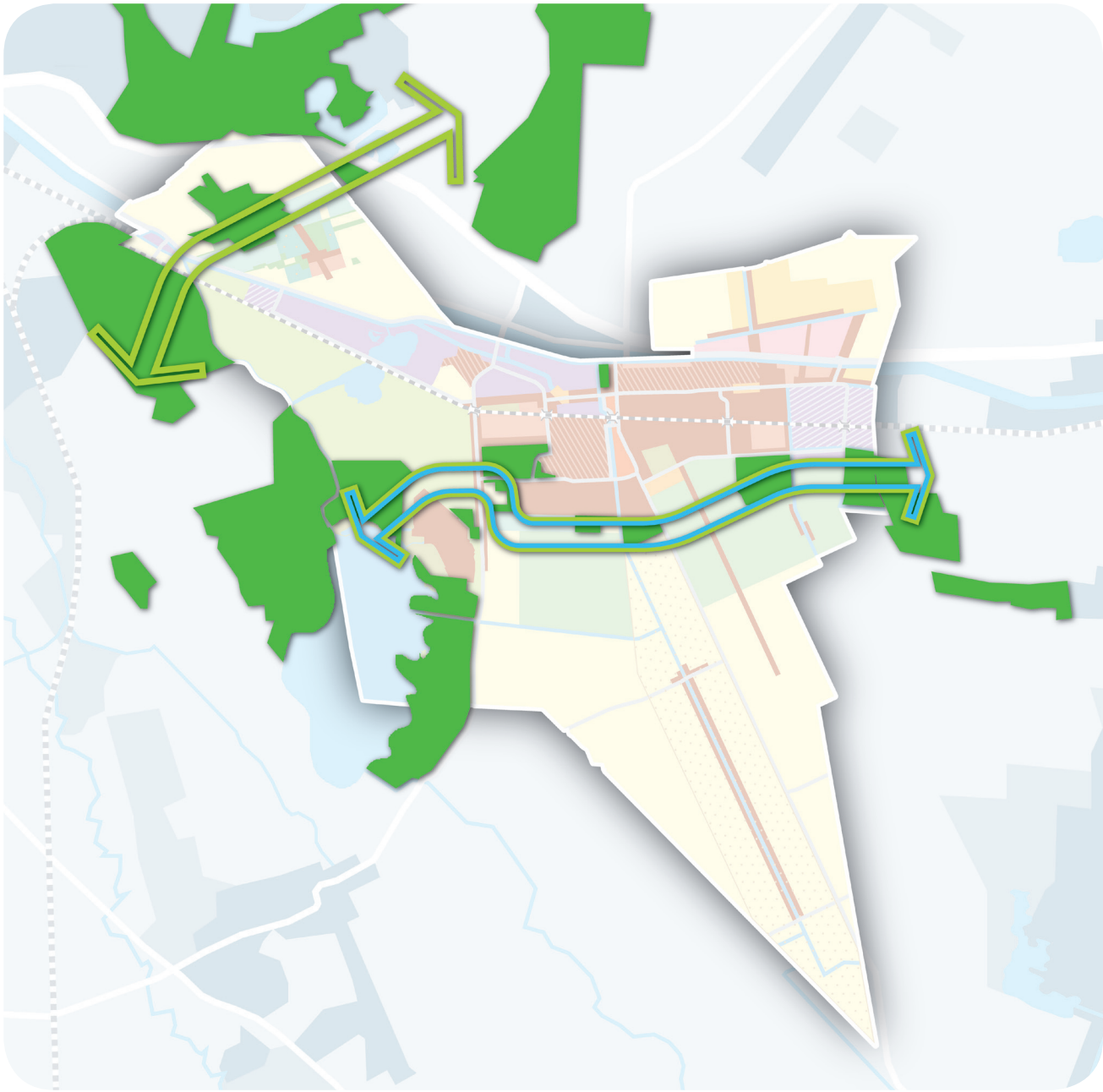
Tunnels

In de hoofdstructuur voor de gemeente wordt sinds het vorige structuurplan uitgegaan van ondertunneling van alle noord-zuidverbindingen in de hoofdontsluitingsstuctuur. Hiermee wordt toegewerkt naar veilige ongelijkvloerse kruisingen van autoverkeer met het spoor. Inmiddels is naast de tunnel in de Gorechtlaan een ondiepe tunnel gerealiseerd in het Heveapad en is de tunnel in de Klinker nagenoeg klaar.
Bij de uitwerking van de plannen voor het Stadshart in combinatie met een nieuw centrumstation zal ook een keuze gemaakt moeten worden over de toekomstige spoorovergangen en het te ontwikkelen stationsgebied. Zoals gezegd zal hier het verblijfsklimaat de hoofdrol spelen in het stedenbouwkundige ontwerp voor het gebied. Waar en hoe ondertunneling plaats kan vinden wordt verder in de plannen voor het Stadshart in samenhang met het Gemeentelijk verkeer en vervoerplan uitgewerkt.

GROENE VERBINDINGEN

blauw-, groen en recreatieve verbinding

robuuste verbindingszone EHS



Nieuwe ontsluiting Meerstad op de A7 en verdubbeling N33

Er komt een nieuwe ontsluiting van Meerstad op de A7. Deze ontsluiting is gericht op het ontsluiten van het gebied ten noorden van de A7. Door zorgvuldig ontwerp van de op- en afritten en de aansluiting op het bestaande wegennet willen wij voorkomen dat hierdoor eventueel sluipverkeer door onze gemeente ontstaat via Haren naar de A28 of door Westerbroek.
De verdubbeling van de N33 zal een betere aansluiting van Hoogezand-Sappemeer geven richting de A28 en sluipverkeer door onze gemeente tussen de Veenkoloniën en de stad Groningen verminderen (ook mede door de combinatie met de oostelijke nieuwe ontsluiting van De Groene Compagnie, gekoppeld aan de Kielsterachterweg).

Groene verbindingen

Voor veel mensen is wonen en werken in een groene omgeving aantrekkelijk. We zetten in op het verbeteren en versterken van de groene structuur in de bestaande woonwijken. In nieuwe woongebieden en bij ingrepen voor wijkvernieuwing zal zoveel mogelijk verbinding worden gezocht met bestaand groen. In Molenwaard zal water en groen een belangrijke kwaliteit in het stedenbouwkundige ontwerp vormen. Zoals gezegd zal De Groene Compagnie de kroon spannen en zoveel groen bevatten dat er nergens sprake zal zijn van een traditionele woonwijk (samen met water tweederde van het oppervlak). Hier zal in het nieuw aan te leggen groen een verbinding worden gezocht met het bestaande groen aan de zuidkant van het huidige stedelijke gebied (Adriaan Tripbos, Drevenbos, Woelwijck).

Op een groter schaalniveau ontstaat door De Groene Compagnie een groene zone die loopt van het Zuidlaardermeer richting Muntendam en Veendam (het Groene Ster gebied). Binnen de groene gebieden willen we wandel- en fietsverbindingen maken.

Robuuste Verbindingszone Ecologische hoofdstructuur

Een ruimtelijke opgave die voortkomt uit de Nota Ruimte is het vervolmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (zie deel 1.3).
Het gebied rondom Westerbroek vormt een belangrijke missende schakel in de verbinding van de laagveenmoerassen in Nederland, in het bijzonder tussen het Zuidlaardermeergebied en Midden Groningen. De opgave bestaat uit de aanleg van ruim 200 hectare verbindende natuur (robuuste verbindingszone) die vooral bestaat uit water, natte graslanden en moerasbos. Daarnaast moet de infrastructuur in het gebied, zoals de A7, de spoorlijn en het Winschoterdiep passeerbaar gemaakt worden voor dieren.

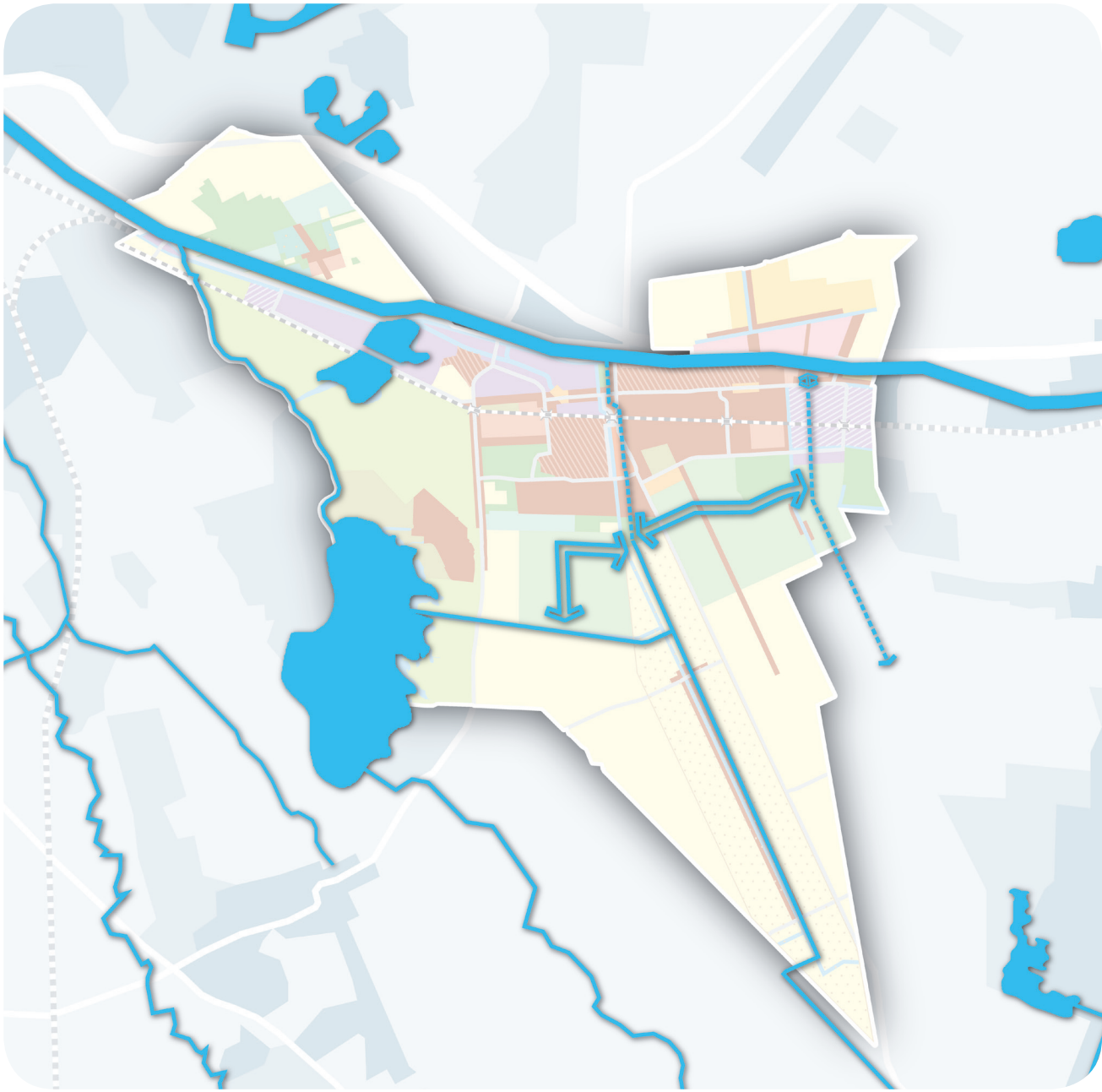
De gemeente ziet de aanleg van de robuuste verbinding als een belangrijke ontwikkeling voor Westerbroek. In de totaalvisie op het gebied in 3.3 is de relatie aangegeven tussen de ontwikkeling van de robuuste verbinding en de ontwikkelingsmogelijkheden/richting van het dorp Westerbroek daarin.
We staan een brede, gebiedsgerichte aanpak voor, waarbij de belangen van betrokkenen en mogelijkheden voor het inpassen van andere functies aandacht krijgen. Hierbij gaat het om de belangen van de ondernemers en bewoners in het gebied en de mogelijkheden voor (beperkt) recreatief medegebruik en verbeteringen in de waterhuishouding. Randvoorwaarde vanuit onze gemeente voor de ontwikkeling van de robuuste verbindingszone is dat deze geen belemmeringen mogen opwerpen voor de industrie in de Winschoterdiepzone, met name in Foxhol. Dit is vanwege onze keuze om geen nieuwe uitbreiding van bedrijventerreinen te plannen, maar ons te richten op intensivering en revitalisering van bestaande terreinen.
Het natuurgebied ten zuiden van Foxhol blijft open en zal toegankelijk worden gemaakt voor fietsend en wandelend publiek.

BLAUWE VERBINDINGEN

bestaande vaarverbindingen

nieuwe vaarverbindingen

bestaand water,
niet bevaarbaar



Blauwe verbindingen

Om de aantrekkelijkheid van Hoogezand-Sappemeer te versterken voor woonconsumenten en recreanten creëren we vooral een toegevoegde waarde in meer groen en (bevaarbaar) water. Daarom wordt een belangrijk onderdeel van het landschappelijk raamwerk van De Groene Compagnie een vaarverbinding met het Oost Groninger Vaarcircuit en het Zuidlaardermeer. Het Zuidlaardermeer heeft naast een recreatieve functie ook een ecologische waarde. Om aan te haken op de kwaliteiten van het meer, zonder dat nieuwe recreatieve en woonfuncties ten koste gaan van de natuurlijke kwaliteit, kiezen wij primair voor het toevoegen van nieuwe waterrijke gebieden dichterbij Hoogezand-Sappemeer. Water dat beter bereikbaar en beleefbaar wordt en dat gebruikt kan worden door de huidige en nieuwe bewoners van onze gemeente (wijken en diepen maar ook open waterpartijen). De watergangen en -partijen in De Groene Compagnie kunnen ook benut worden voor waterberging en om waterproblemen in het huidige stedelijke gebied op te vangen.
Door bestaande watergangen met elkaar te verbinden en op den duur bevaarbaar te maken ontstaat een uitgebreid blauw netwerk. Door aansluiting van de toekomstige watergangen en -partijen in de Groene Compangnie op het Kieldiep en de Leinewijk ontstaat niet alleen verbinding met het Zuidlaardermeer, maar ook met het Oost Groninger Vaarcircuit. In de toekomst kunnen aansluitingen worden gemaakt naar het Stadshart, het Winschoterdiep en richting Veendam, maar dit vergt nog wel de nodige ingrepen.

Recreatieve verbindingen

De recreatieve verbindingen zullen zoveel mogelijk gekoppeld zijn aan de groene en blauwe verbindingen. Om Hoogezand-Sappemeer aantrekkelijker te maken als leefomgeving, worden zoveel mogelijk recreatieve fiets-, wandel- en vaarroutes toegevoegd die uiteindelijk ook aantakken op grootschaliger recreatieve routes en netwerken.
Speciale aandacht daarbij krijgt de fietsverbinding tussen het Stadshart en het bestaande recreatieve gebied aan de oever van het Zuidlaardermeer. De routes binnen De Groene Compagnie en het Rondje Zuidlaardermeer worden ook aangesloten op grotere netwerken en het Stadshart (zie ook recreatieve voorzieningen/ sport 3.4).

De nieuwe vaarverbindingen en aansluiting van Hoogezand-Sappemeer op het Oost Groninger Vaarcircuit moet meer vaarrecreatie opleveren. Het is de bedoeling om het water in De Groene Compagnie niet alleen vorm te geven in de veenkoloniale diepen en wijkenstructuur, maar om ook open water te creëren en plekken voor dagrecreatie. Voor de bewoners en ook voor de vaarrecreanten wordt het gebied aantrekkelijk om te verpozen.

3.6 WERKGEBIEDEN

De omslag naar een prettige woon-werkgemeente betekent dat we zeer kritisch kijken naar mogelijke tegenstrijdige belangen tussen bedrijvigheid en woongebieden. In nieuwe en bestaande woongebieden staat een prettig woonklimaat voorop. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke keuzen die wij maken op het gebied van bedrijvigheid. Bedrijvigheid is niet gelijk aan industrie. Bij bedrijvigheid valt ook te denken aan detailhandel, zorg, zakelijke dienstverlening en aan-huis-gebonden beroepen. Aan detailhandel is aandacht besteed in deel 3.4 Voorzieningen in het Stadshart en de winkelcentra. Hier wordt verder ingegaan op de bedrijventerreinen, Sappemeer-Noord, de groei van de dienstensector en de combinatie wonen-werken. Uiteraard willen wij bestaande en nieuwe werkgelegenheid blijven ondersteunen en stimuleren. Hiervoor wordt nieuw economisch beleid opgesteld. In deze structuurvisie gaan wij vooral in op de locatie van de werkgebieden.

Bedrijventerreinen

Hoogezand-Sappemeer heeft een flink aantal bestaande bedrijventerreinen. Van oorsprong is de industrie met meest vertegenwoordigd en zijn de terreinen voor zware categorieën ingericht. Met de beleidskeuze om meer accent op het wonen te krijgen blijven we tegelijk zuinig op onze werkgebieden, maar ook op onze ruimte in de gemeente. Gezien de benodigde ruimtevraag van afgelopen decennia voor bedrijvigheid en de stedenbouwkundige structuur van de gemeente maken wij de bewuste afweging eerst te kiezen voor het vullen van bestaande bedrijventerreinen en het accent op revitalisering te leggen in plaats van een nieuw terrein te gaan ontwikkelen.

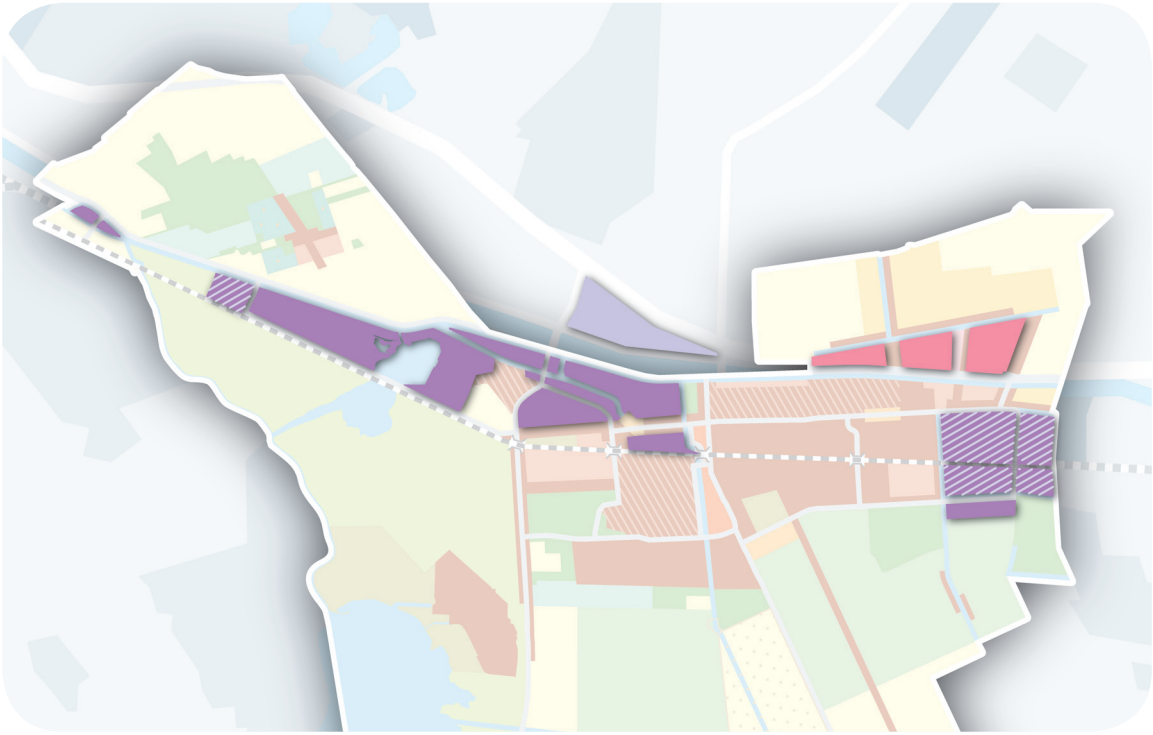
WERKGEBIEDEN

bestaand werken

revitalisering werken

overgangsgebied

gemeenschappelijk regeling bedrijvenpark Rengers



Wij gaan uit van de bestaande ruimtelijke setting waar de bedrijven zijn gevestigd op de bedrijfsterreinen langs de A7-zone (Bedrijvenpark Rengers), Sappemeer-Oost en het Winschoterdiep. Langs het Winschoterdiep bevindt zich een historisch industrielandschap met twee verschillende zones, oostelijk en westelijk van de Kerkstraat. In de zone oostelijk van de Kerkstraat liggen bedrijven die, gelet op de woonfunctie van het Noorderpark-Margrietpark op den duur beter elders plaats kunnen krijgen. In de zone westelijk van de Kerkstraat (tot aan Westerbroek) zijn terreinen gelegen waar bedrijven tot categorie 5 (zware bedrijvigheid) gevestigd kunnen worden. Wij willen de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven hier stimuleren, rekening houdend met de bestaande bebouwing (o.a. in Westerbroek en Foxhol). Naar onze opvatting moeten hierbij milieubewuste (duurzame) vormen van ondernemen nadrukkelijk ruimte krijgen.

Voor nieuwe bedrijvigheid is door betere benutting van bestaande bedrijven en uitgifte van enkele nieuwe plekken op al aangewezen bedrijventerreinen nog plaats. Zo zal Sappemeer-Oost verder kunnen worden gevuld en ontstaat er ruimte bij revitalisering van een deel van de terreinen aan het Winschoterdiep en het Avebe terrein in Foxhol. Nieuwe ruimte is er nog in Westerbroek en in de nog te ontwikkelen fase 3 en 4 van bedrijvenpark Rengers aan de A7 (9+17 hectare).
In de Regiovisie Groningen-Assen werd in 2004 uitgegaan van een groei van 30 hectare bedrijventerrein in Hoogezand-Sappemeer. De gemeente werkt op het gebied van afstemming en uitgifte van bedrijventerreinen samen met de gemeenten in de regio Groningen-Assen. Geprobeerd wordt te komen tot afspraken over de grondprijzen en gezamenlijke bediening van het bedrijfsleven. Voor het toekomstige ruimtebeslag van de bedrijvigheid

kiezen wij dus voor betere benutting van bestaande bedrijventerrein en realisatie van de nog uit te geven terreinen. Wij verwachten dat daarmee voldoende ruimte voorhanden is om de 30 hectare, zoals die in de regiovisie is omschreven in te vullen. Mocht meer ruimte noodzakelijk zijn, dan moet in regionaal verband worden gezocht naar alternatieve locaties.

Dienstensector

De groei van de dienstensector gaat door. In Regioverband is afgesproken dat het Europapark in de stad Groningen hiervoor de belangrijkste opvangfunctie vervult. Voor de meer lokale behoefte aan kantoorruimte zal het Stadshart rond de spoorzone ruimte bieden. Met de groei van het aantal inwoners zal ook de werkgelegenheid in de zorg, detailhandel, dienstverlening, recreatie en toerisme toenemen. Het Stadshart vormt de plek waar in de toekomst een deel van deze werkgelegenheid in de vorm van kantoren rond het centrumstation, station Hoogezand, plek krijgt. Voor recreatie en toerisme zien wij vooral kansen in combinatie met het Zuidlaardermeer en ontwikkeling van De Groene Compagnie met haar vaarverbinding. Een zwaarder accent op de toeristische ontwikkeling van de gemeente moet meehelpen aan het veranderen van het imago van Hoogezand-Sappemeer van werkgemeente naar woon- en werkgemeente. Daardoor wordt de vrijetijdssector belangrijker.

Combinatie wonen-werken

Naast de aangewezen overgangszone in Sappemeer-Noord (zie deel 3.7 Buitengebied) willen we zowel in de nieuwe woongebieden als in de wijken die vernieuwd worden onderzoeken of op kleine schaal ook combinaties tussen wonen en werken mogelijk kunnen worden gemaakt. Het gaat hier dan om lokale (schone) bedrijvigheid, startende bedrijven en dienstverlening waarvan de woningen in de omgeving geen hinder ondervinden. Binnen de bestemming 'wonen' zullen wij hiervoor ruimte maken, zolang het bedrijfsmatig gebruik geen negatieve gevolgen heeft voor de woonfunctie.

3.7 BUITENGEBIED

In het Buitengebied is het algemene doel van het beleid om die functies die wij hier graag terugzien, uitzicht te bieden en te zorgen dat het buitengebied leefbaar is voor haar bewoners. Tegelijk willen we behoud van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten. Het beleid voor het buitengebied wordt momenteel uitgewerkt in een nieuw bestemmingsplan Buitengebied. In de volgende paragrafen zijn de belangrijkste beleidslijnen uit het nieuwe bestemmingsplan kort en vereenvoudigd samengevat. Het gaat om de thema's: Land- en tuinbouw, Landschap, Wonen, Niet-agrarische bedrijvigheid, Detailhandel, Recreatie & Horeca. De planprocedure voor het nieuwe bestemmingsplan is nog niet geheel doorlopen, dus het definitieve bestemmingsplan kan gewijzigd zijn ten opzichte van de hieronder weergegeven beleidslijnen.
In het bestemmingsplan Buitengebied wordt onderscheid gemaakt in twee soorten gebieden, te weten de dorpsgebieden en het gebied daaromheen. In onderstaande tekst wordt het gebied om de dorpsgebieden heen met 'buitengebied' aangeduid.

De gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie is in het bestemmingsplan Buitengebied wel aangekondigd, maar niet opgenomen omdat er te weinig bekend was over de uitwerking van het gebied op bestemmingsplanniveau. Na vaststelling van de Ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie worden nieuwe bestemmingsplannen voor deelontwikkelingen opgesteld.

Land- en tuinbouw

In de land- en tuinbouw willen we bestaande agrariërs en tuinders steunen. Dat doen we door ruime bouwkavels mogelijk te maken en meer mogelijkheden voor niet-agrarische nevenactiviteiten te scheppen. Volgend op provinciale eisen maken wij ruimtelijk onderscheid tussen intensieve veehouderijen, tuinbouwbedrijven en andere landbouwbedrijven. De wenselijkheden en mogelijkheden voor nieuwbouw of verplaatsing van intensieve veehouderijen of andere landbouwbedrijven (niet zijnde tuinbouwbedrijven), beschouwen wij per concreet geval. Wij stemmen in principe in met vestiging of verplaatsing van tuinbouwbedrijven in of naar het bestaande tuinbouwgebied Sappemeer - Noord (zie Sappemeer - Noord).

We bieden ruime mogelijkheden voor herinvulling van aan het agrarisch gebruik onttrokken bebouwing.

Landschap

De karakteristieke structuren en waarden in het landschap, de natuurwaarden en ecologische hoofdstructuur en de verbindingszones blijven zoveel mogelijk beschermd in het bestemmingsplan Buitengebied. Daartoe wordt onder andere een natuur- en watertoets opgenomen. Ook wordt er uitdrukkelijk aandacht besteed aan bescherming van de archeologische waarden in het plangebied.

Wonen in het buitengebied

In beperkte mate willen we nieuwbouw passend in de bestaande structuur toestaan binnen linten en dorpen. Dat doen we om de levendigheid in het landelijk gebied op peil te houden en om de beeldkwaliteit van de linten te versterken. Het gaat dan om de linten van de Kiel–Windeweer, Kalkwijk, Borgercompagnie, Tripscompagnie en Achterdiep. Ook denken we aan het maken van nieuwe linten en een dorpsuitbreiding van Westerbroek. Dit behandelen we in de paragraaf linten en dorpen in deel 3.3 Wonen en in Sappemeer-Noord in dit hoofdstuk. In het bestemmingsplan Buitengebied worden ruimere mogelijkheden gegeven voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven en ruime bouwmogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen.

Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

In het buitengebied en in de dorpsgebieden worden géén bedrijventerreinen gerealiseerd. Uitbreiding van bestaande bedrijvigheid is beperkt mogelijk, in bepaalde gevallen ontbreekt die mogelijkheid geheel. In de dorpsgebieden wordt vestiging van kleinschalige bedrijvigheid toegestaan om de leefbaarheid op peil te houden. In het buitengebied wordt vestiging van kleinschalige bedrijvigheid toegestaan in vrijkomende bebouwing. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat leegstand en verpaupering wordt voorkomen of beperkt. De bedrijvigheid wordt uitsluitend toegestaan als dat geen ontoelaatbare overlast voor de omgeving met zich meebrengt.

Detailhandel, horeca en recreatie

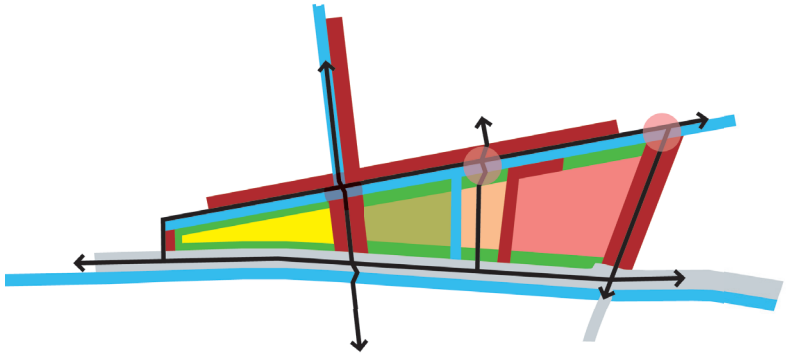
Uitbreiding van bestaande detailhandelsbedrijven en vestiging van nieuwe bij het dorp passende detailhandelsbedrijven in dorpsgebieden blijven toegestaan, mits de bestaande detailhandelstructuur niet wordt aangetast. In het buitengebied is ruimte voor beperkte detailhandel als nevenfunctie van agrarische bedrijvigheid en als productiegebonden detailhandel bij niet – agrarische bedrijven. In vrijkomende gebouwen in het buitengebied is ook beperkt detailhandel toegestaan, mits het gaat om de verkoop van streekeigen producten.
Uitbreiding van bestaande horeca bedrijven en vestiging van nieuwe horeca bedrijven in dorpsgebieden is onder voorwaarden mogelijk. In het buitengebied zijn horeca activiteiten toegestaan in vrijkomende gebouwen. Veel nieuwe recreatieve ontwikkelingen worden toegelaten.

Sappemeer-Noord

Sappemeer-Noord kenmerkt zich door een aantal linten en dwarslinten die oorspronkelijk uitlopers van het woongebied Sappemeer waren. Door de komst van de A7 en het Winschoterdiep is dit gebied wat beleving betreft afgesneden van het stedelijke gebied en heeft het meer een overgangskarakter naar het tuinbouw- en buitengebied. Het grootschalige gebied ten noorden van het Achterdiep is gereserveerd voor en in gebruik door tuin- en glastuinbouw. Ten zuiden van het Achterdiep blijkt de verkaveling zich voor grootschalige tuinbouw minder te lenen.

Overgangsgebied

In het overgangsgebied ten zuiden van het Achterdiep maken wij de keuze om ruimte te bieden aan activiteiten die elders in de gemeente niet passen (niet in woonwijken of op bedrijventerreinen of in het buitengebied).
Wij denken daarbij aan woonvormen in combinatie met semi-agrarische activiteiten (bijvoorbeeld hobbyboeren, mensen die dieren willen houden) en kleinschalige woon/werk combinaties voor (startende) kleine bedrijven. Dit deel van Sappemeer-Noord kan gezien worden als kweekplaats voor nieuwe pioniers, zowel op ondernemersgebied, als in het experiment in de vorm van een nieuw lint of wooncombinaties die elders niet passen, maar wel in het karakter van dit gebied. In dit gebied wordt in karakter, diversiteit



bestaande linten

wonen in combinatie met werken

te ontwikkelen lint

wonen in combinatie met hobby activiteiten

groen

water

recreatie en sport

knooppunt

hoofdstructuur autoverkeer A7

verkeer

van kavelgrootten en gebruik aangehaakt op de diverse aanwezige oorspronkelijke linten. Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de regionale opgave om nieuwe woonmilieus in het dorpse en landelijke segment te bieden, passend in een Hoogezandse traditie.

Zonering

Door een zonering wordt geprobeerd meer structuur aan te brengen in het nu onsamenhangende gebied. Belangrijke structuurbepalende elementen zijn de linten Slochterstraat en de Noordbroeksterstraat. Door toevoeging van een lint aan de Laveiweg ontstaat een min of meer herhalend patroon. In de rest van het gebied kunnen nog meer noord-zuidlinten komen. De meest westelijke kant van het gebied lijkt zich het beste te lenen voor woon-werklocaties. Dat betekent wel dat de bestaande geluidswal moet worden verlengd. Tussen de Slochterstraat en de Noordbroeksterstraat zijn sportvoorzieningen gevestigd. Deze locatie leent zich ook zeer goed voor andere recreatievoorzieningen, bijvoorbeeld een klimwand. Aan de al eerder genoemde Laveiweg wordt een woonlint toegevoegd. Op het kruispunt Laveiweg-Achterdiep zal een nieuw knooppunt worden gerealiseerd, waarbij verdichting van het lint past bij de invulling van de bestaande knooppunten op het Achterdiep. Het Achterdiep zal bij de ontwikkelingen herkenbaar blijven als éénzijdig lint. Het gebied tussen de Laveiweg en de Noordbroeksterstraat, het meest oostelijke deel, leent zich goed voor een mengvorm van wonen in combinatie met hobby-activiteiten. Het accent van west naar oost verschuift dan van werk-woonlocaties naar meer woonlocaties met afwijkende mengfuncties. Bij verdere invulling van het gebied wordt gedacht aan het gebruik van restwarmte van tuinbouw voor woningen en sportvoorzieningen. Een totaalvisie voor dit overgangsgebied Sappemeer-Noord moet nog nader uitgewerkt.

DEEL 4

Instrumenten, uitvoering

4.1 INLEIDING/VAN VISIE NAAR UITVOERING

De structuurvisie omschrijft de ruimtelijke ontwikkelingen die wij nodig vinden voor de lange termijn om een flinke kwaliteitssprong in onze gemeente te maken en verder te kunnen groeien. In deel 3.2 Groeien, afspraken en fasering is al ingegaan op de systematiek van deze structuurvisie, die gericht is op de gewenste structuur en ontwikkelingsrichting, en niet zozeer op een termijn waarin de ontwikkelingen plaats zouden moeten vinden. Buiten de verplichting om vanuit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor gemeenten om een structuurvisie te móeten hebben, willen wij zelf ook inzicht in en openheid over de gewenste ontwikkelingsrichting bieden aan onze burgers en mogelijke partijen om mee samen te werken (zoals corporaties en marktpartijen). Het beschrijven van de toekomstige ontwikkelingsrichting biedt tevens een eerste (juridische) basis om ontwikkelende partijen mee te laten betalen aan noodzakelijke voorzieningen die buiten hun eigen plangebied liggen (zie 4.3).
Het hebben van een helder samenhangende visie voorkomt ad-hoc beslissingen die later een samenhangende kwaliteit in de weg kunnen staan.
Met deze structuurvisie als leidraad en samenhangend kader zullen wij (net zoals wij gewend waren) steeds weer uitwerkingen gaan maken voor verschillende deelgebieden. Bij de uitwerkingen, zoals bijvoorbeeld die voor een eerste fase van De Groene Compagnie, wordt gekeken naar de actuele (markt)mogelijkheden, financiële mogelijkheden en andere actuele trends, kansen en beperkingen.

Bij de praktische uitwerking van de voorgenomen plannen dient deze structuurvisie als 'overkoepelend' beleidskader. Zij moet daarom een aantal helderheden bevatten over hóe we de ingrepen denken te realiseren. Dit deel 4 behandelt de onderwerpen duurzaamheid (energie, milieu, water, archeologie) en de manier waarop wij kosten willen verhalen op partijen die met ons aan de toekomst gaan bouwen. Dit laatste onderwerp is een nieuw onderdeel van de structuurvisie door de recente wijzigingen in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Een ander belangrijk instrument is ook de Plan-Mer. De ruimtelijke ontwikkelingen en ambities in deze structuurvisie die mogelijkerwijs invloed hebben op het milieu, zijn op hun effecten getoetst. De toets is uitgevoerd voor de effecten van De Groene Compagnie, Molenwaard, de cumulatieve (opgetelde) effecten van alle in- en uitbreidingslocaties, de aanpassing van de noord-zuidverbindingen in de hoofdontsluitingsstructuur en tot slot voor de vaarverbinding binnen De Groene Compagnie. Deze toets is bedoeld om eventuele milieu-effecten zorgvuldig in beeld te brengen, zodat deze kunnen worden afgewogen tegen andere belangen. Daarna kan

een keuze worden gemaakt voor de uitvoering van ingrepen. De Plan-Mer doorloopt dezelfde procedure als deze structuurvisie. De conclusies uit de beoordelingen en de wijze waarop wij met de beoordelingen omgaan zijn op hoofdlijnen beschreven in 4.4 Plan-Mer. De achtergronden van de ingeschatte milieu-effecten en uitgebreide beschrijvingen staan in de Plan-Mer zelf.

4.2 DUURZAAMHEID/KWALITEIT

Om een flinke kwaliteitssprong in de gemeente te bewerkstelligen, willen we in elk geval duurzame keuzes maken voor de toekomst. Daar draait deze structuurvisie in zijn geheel om.
Het begrip 'duurzaamheid' kan als volgt worden uitgelegd: 'een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de behoeften van het heden zonder de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen.' De uitgangspunten uit het Energieakkoord, de milieukwaliteitsprofielen, het waterbeleid en de samenhangende keuzes in deze structuurvisie moeten bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van onze gemeente. Ook heeft de gemeente archeologiebeleid om beter rekening te kunnen houden met aanwezige archeologisch waardevolle elementen.

Energieakkoord

Samen met de gemeenten uit de provincies Groningen, Friesland en Drenthe heeft de gemeente op 25 maart 2008 het Energieakkoord voor Noord-Nederland ondertekend.
Het doel van dit akkoord is tweedelig. Enerzijds is het doel om de kabinetsdoelstellingen op het gebied van klimaat en energie te helpen realiseren, anderzijds om de energiegerelateerde en energie-innovatieve activiteiten in Noord-Nederland te versterken en te bevorderen, waardoor mede een bijdrage kan worden geleverd aan de economische ontwikkeling in Noord-Nederland.
In het Energieakkoord hebben de betrokken partijen verklaard zich te willen inzetten voor vijf strategische thema's:

- Energiebesparing in de gebouwde omgeving, glastuinbouw en industrie;
- Duurzame energie; onder andere biomassa, windenergie en zonne-energie;
- Biotransportbrandstoffen en duurzame mobiliteit;
- Schoon fossiele energie door het mogelijk maken van opslag van CO_2;
- Het stimuleren van onderzoek en innovatie voor energie.

Dit betekent dat de gemeente Hoogezand-Sappemeer zich bij al haar besluitvorming zal inspannen om energie te besparen, bij voorkeur duurzame energie te gebruiken en fossiele brandstof zo efficiënt mogelijk te gebruiken. De meeste effecten zijn voor een gemeente te behalen door maatregelen in de gebouwde omgeving.
Daarom willen wij voor de uitwerking van verschillende gebieden waar ontwikkelingen gepland zijn een (duurzame) gebiedsambitie formuleren. Met name in de nieuwe gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie met veel water en groen zal de ambitie boven de normale basiskwaliteit liggen.

Milieukwaliteitsprofielen

De gebiedsambities geven wij vorm door te werken met milieukwaliteitsprofielen. Voor verschillende ontwikkelingen wordt een milieukwaliteitprofiel opgesteld, dat de kwaliteiten beschrijft die belangrijk zijn in een bepaald gebied. Mogelijke thema's daarin zijn: geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid, groen, water, klimaat/energie, bereikbaarheid en ruimtegebruik.
In het kwaliteitsprofiel staat beschreven wat de ambities zijn voor de verschillende thema's op het gebied van milieukwaliteit. Ingrepen in een gebied worden gekoppeld aan de profielen. De milieukwaliteitsprofielen moeten nog verder uitgewerkt worden in het milieubeleid van de gemeente en zijn deels opgenomen in de Ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie.

Water

Water vormt in het thema 'duurzaamheid' een bijzonder aandachtsveld. In het waterbeleid neemt het omgaan met de toekomstige klimaatscenario's, waarin gerekend wordt met kortere en hevigere buien en langere perioden van droogte, een belangrijke plaats in. De kern van het nieuwe waterbeleid,

zoals geformuleerd in het gemeentelijke Waterplan is: het verbeteren van de waterkwantiteit (voorkomen van overlast en bestrijden van droogte), de waterkwaliteit en de gebruiks- en belevingswaarde. Met de inrichting van de noodbergingsgebieden in de Kropswolderbuitenpolder en de Westerbroekstermadepolder is een grote stap gezet in het tegengaan van het overstromingsrisico.

Bij nieuwbouwprojecten, zoals de ontwikkeling van woongebieden in De Groene Compagnie en het project Molenwaard, besteden we veel aandacht aan de aanleg van een robuust en duurzaam watersysteem. Water is hier een duidelijk mee te wegen belang, vanaf het begin van het planproces.

In het bestaande bebouwde gebied is de wateropgave veel moeilijker. Vooral in wijken met een hoge bebouwingsdichtheid, zoals Noorderpark-Margrietpark en Gorecht zijn innovatieve oplossingen nodig om wateroverlast tegen te gaan. Waar mogelijk zullen we hierbij meeliften met andere ontwikkelingen zoals wijkvernieuwing. Daarnaast gebruiken we de kansen die de ontwikkeling van De Groene Compagnie biedt om ook de waterproblematiek binnen het bestaande stedelijke gebied op te lossen.

Archeologiebeleid

De nieuwe Wet op de Archeologische monumentenzorg is per 1 september 2007 van kracht geworden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het uitgangspunt is: 'de veroorzaker betaalt'.

De gemeente kan – door het vaststellen van een eigen archeologiebeleid – de onderzoeksvereiste vooraf beperken. Daarvoor heeft de gemeente een verwachtingskaart op laten stellen, waarop onder andere staat aangegeven:

- welke gebieden archeologisch beschermd dienen te worden (en hoe de bescherming eventueel kan worden opgeheven;
- aan welke gebieden geen archeologische randvoorwaarden zijn gesteld;
- welke gebieden eerst onderzocht moeten worden (aanvullend bureau-onderzoek, veldwerk) bij bestemmingswijzigingen.

4.3 GRONDEXPLOITATIE EN KOSTENVERHAAL

De structuurvisie dient volgens de Wro aan een aantal eisen te voldoen om bij latere uitwerking financiële afspraken te kunnen maken met partijen die gebieden in onze gemeente gaan ontwikkelen (zie ook deel 1.3). In dit hoofdstuk is beknopt geschetst hoe dit werkt en voor welke ontwikkelingen dit aan de orde is.

Grondexploitatie

Deze structuurvisie helpt de gemeente om regie te houden op de voorbereiding en uitvoering van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Bij samenwerking met de markt kiest de gemeente voor een professionele en zakelijke opstelling. Daarbij zijn verschillende arrangementen voor grondexploitatie denkbaar, in publieke, private, publiekpublieke en/of publiekprivate vorm. De gekozen samenwerkingsvorm wordt uitgewerkt in één of meerdere overeenkomsten. De marktpartijen moeten daarbij binnen het kader van een verantwoorde grondexploitatie voldoende speelruimte krijgen om plannen te ontwikkelen die rendabel zijn. Met een realistisch ambitieniveau voor zowel het programma als het kwaliteitsniveau van bijvoorbeeld openbare ruimte en architectonische kwaliteit. De uitdaging daarbij is het vormen van een optimaal programma met voldoende ruimtelijke kwaliteit dat niet alleen goed op de markt aansluit, maar ook financieel haalbaar is. Bedoeling is dat markt en overheid gemeenschappelijk voordeel behalen. De gemeente kan ook besluiten een grondexploitatie geheel aan een private partij over te laten. De private partij verwerft dan de grond, maakt deze bouwrijp en richt onder regie van de gemeente de openbare ruimte in en legt de benodigde infrastructuur aan.

Kostenverhaal

Onder kostenverhaal wordt verstaan dat grondeigenaren die bouwplannen mogen ontwikkelen bijdragen aan de kosten ten behoeve van de grondexploitatie. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten tot het verhaal van de kosten van grondexploitatie bij de grondeigenaren. Het verhalen van kosten kan via het private spoor (overeenkomst) of via het

publieke spoor (exploitatieplan). Op dit moment vindt kostenverhaal door de gemeente Hoogezand-Sappemeer vooral plaats via gronduitgifte dan wel, in het geval de gemeente geen grondeigenaar is, op basis van onderhandeling en contractvorming. Ook onder de nieuwe Wro is kostenverhaal via gemeentelijke gronduitgifte en contractuele samenwerking met marktpartijen de eerste optie. De gemeente blijft daarom inzetten op het private spoor.

In het publieke spoor worden kosten verhaald op basis van een exploitatieplan. Voor dat spoor moet worden gekozen als er op het moment van vaststelling van een bestemmingsplan geen voorafgaande ('anterieure') overeenkomst over de grondexploitatie is gesloten[1]. Deze verplichting betreft uitsluitend gronden binnen een exploitatiegebied waarvoor een bouwplan is voorgenomen.
Anterieure overeenkomsten, gesloten voor vaststelling van het bestemmingsplan, dienen tenminste te voldoen aan de vereisten van artikel 6.12 lid 2 Wro:

- het kostenverhaal moet verzekerd zijn;
- fasering is contractueel geregeld;
- er zijn afspraken vastgelegd over bouwrijp maken, inrichten van de openbare ruimte, uitvoeren van werken en over het bouwprogramma.

Als aan bovenstaande vereisten is voldaan kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Per exploitatiegebied kunnen en moeten de kosten verhaald worden voor zover:

- het exploitatiegebied er profijt van heeft;
- de kosten toerekenbaar zijn (kosten moeten aantoonbaar gemaakt worden ten behoeve van (mede) het plan: causaliteitsvereiste);
- de kosten proportioneel zijn (naar rato toegerekend, op basis van objectieve criteria).

Dit zijn de zogenoemde 'ptp'-criteria (profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit).

[1] Geldt eveneens bij het nemen van een projectbesluit, een wijzigingsbesluit als bedoeld in artikel 3.40 lid 1 Wro.t Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan wat onder een bouwplan moet worden verstaan.

Bij publiekrechtelijk kostenverhaal is de gemeente gebonden aan de toepassing van deze criteria, bij privaatrechtelijk kostenverhaal niet. In dat laatste geval dient kostenverhaal echter wel afdoende verzekerd te zijn.

Voor het verplichte en daarmee grootste deel van de te verhalen kosten geldt dat daarvoor geen regeling in een structuurvisie nodig is.
Daarbij gaat het om kosten als bedoeld in artikel 6.13, eerste onder c, Wro nader gespecificeerd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het betreft enerzijds kosten voor maatregelen, voorzieningen, besluiten, plannen en rechtshandelingen die gemaakt worden binnen en uitsluitend ten behoeve van een exploitatiegebied ('binnenplans'). Anderzijds gaat het om kosten voor voorzieningen waarvan ook andere locaties profiteren, bijvoorbeeld de aanleg van een rondweg. Deze kosten voor 'bovenwijkse voorzieningen'[2] kunnen en moeten worden verhaald, ook als die voorzieningen buiten het exploitatiegebied liggen (artikel 6.2.4 onder e Bro). De gemeente zal daarvoor een bestemmingsreserve creëren in de vorm van een fonds Bovenwijkse Voorzieningen. De nog uit te werken Nota Kostenverhaal zal een beschrijving van de betreffende voorzieningen bevatten en aangeven hoe deze kosten aan de exploitatiegebieden worden toegedeeld.
In het privaatrechtelijke spoor wordt een bijdrage in de binnenplanse en bovenwijkse kosten contractueel overeengekomen, in het publiekrechtelijke spoor wordt de bijdrage op basis van de 'ptp'-criteria vastgesteld, rekening houdend met het profijt dat ook de bestaande bebouwing van deze voorzieningen heeft.

Structuurvisie en grondexploitatie

Wat is nu de rol van de structuurvisie bij het (toekomstige) kostenverhaal? Naast het verhaal van de hiervoor genoemde kosten, waarvoor géén regeling in de structuurvisie hoeft te worden opgenomen, onderscheidt de Wro ook 'bovenplanse' kosten en 'bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen'.

[2] Onder bovenwijkse voorzieningen worden voorzieningen verstaan gerealiseerd worden binnen of buiten een exploitatiegebied, maar die nodig zijn voor de grondexploitatie en die dus profijtelijk voor en toerekenbaar zijn aan meerdere exploitatiegebieden en/of bestaande wijken.

Het toepassen van deze bepalingen is een bevoegdheid van de gemeente, geen verplichting.

De wettekst van de betreffende bepalingen in de Wro luidt als volgt:

Artikel 6.13 lid 7: 'Bovenplanse kosten kunnen voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen.'

Artikel 6.24 lid 1a: 'Bij het aangaan van een overeenkomst over grondexploitatie kunnen burgemeester en wethouders in de overeenkomst bepalingen opnemen inzake financiële bijdragen aan de grondexploitatie alsmede op basis van een vastgestelde structuurvisie, aan ruimtelijke ontwikkelingen.'

Van bovenplanse kosten kan alleen sprake zijn bij een ruimtelijk en functioneel samenhangende ontwikkeling van twee of meer locaties. Daarbij levert een locatie die aantoonbaar profijt heeft van de ontwikkeling van een andere, daarmee samenhangende locatie een proportionele bijdrage aan een fonds. In een exploitatieplan mogen bovenplanse kosten immers alleen worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage. In de Nota Kostenverhaal wordt de inrichting, het beheer en de bestedingen van dit fonds nader uitgewerkt. Deze nota wordt vastgesteld als sectorale structuurvisie.
Bovenplanse kosten kunnen zowel via het privaat- als via het publiekrechtelijke spoor worden verhaald.
Voor zover bovenplanse kosten via het publiekrechtelijke spoor (exploitatieplan) worden verhaald, zal in de Nota Kostenverhaal worden aangegeven hoe deze kosten op basis van de 'ptp'-criteria worden berekend.

Bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend in het privaatrechtelijke spoor worden overeengekomen. Als de gemeente aan grondexploitanten een financiële bijdrage wil vragen die los staat van de grondexploitatie en waarop de 'ptp'-criteria niet van toepassing zijn, dan kan dat op basis van artikel 6.24 lid 1 onder a Wro . Deze bepaling maakt het de gemeente mogelijk om in een anterieure overeenkomst een bijdrage te vragen voor 'ruimtelijke ontwikkelingen'. De wet specificeert niet wat ruimtelijke ontwikkelingen zijn. Wel dient er sprake zijn van een samenhang tussen de ruimtelijke ontwikkelingen op een hoger schaalniveau, blijkend uit een vastgestelde structuurvisie. In de voorliggende structuurvisie is die samenhang beschreven.

De mogelijkheden voor kostenverhaal en bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen in Hoogezand-Sappemeer zijn in de navolgende tabel samengevat.

Financiering voorzieningen bedoeld voor gehele gemeente

De groei van onze gemeente wordt gedragen door een aantal prominente ontwikkelingen: doorontwikkeling van het Stadshart met een centrumstation, invulling van de inbreidingslocaties, het herstructureren van een aantal bestaande wijken, bedrijventerreinen en gebiedsontwikkeling. En daarnaast door De Groene Compagnie (DGC) met daarin een aantal structurerende elementen, zoals een vaarverbinding en een landschappelijk park.
De groei van de gemeente zal begeleid moeten worden met aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur, om de groeiende stroom van verkeersbewegingen op de gewenste plaatsen op te vangen. Bovendien een nieuwe configuratie van de vier stations, zodat het stadshart een centrumstation krijgt. De samenhang tussen deze meest structurerende ontwikkelingen staat beschreven in deel 2 van deze structuurvisie.
In de volgende bladzijde opgenomen tabel is een onderverdeling gemaakt van de ontwikkelingen waarvoor kostenverhaal moet worden geregeld. Er is onderscheid gemaakt in bovenwijkse voorzieningen, bovenplanse kosten en ruimtelijke ontwikkelingen.

Met ontwikkelende partijen op de locaties Molenwaard, Julianapark, De Vosholen, Kleine Meer, IJsbaan, Reeflocatie en De Groene Compagnie zullen contractuele afspraken worden gemaakt over een financiële bijdrage aan de

	Binnenplans kostenverhaal	Kostenverhaal bovenwijkse voorzieningen	Bovenplans kostenverhaal	Bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen
Voldoen aan de criteria profijt, toerekenbaarheid & proportionaliteit?	bij publiekrechtelijk kostenverhaal	bij publiekrechtelijk kostenverhaal	bij publiekrechtelijk kostenverhaal	nee
Onderbouwing in structuurvisie?	Niet verplicht	Niet verplicht, wel wenselijk	Aanwijzingen over bestedingen opnemen; samenhang tussen locaties aangeven	Samenhang op hoger schaalniveau aangeven
Kosten verhaalbaar?	Via anterieure overeenkomst, exploitatieplan of posterieure overeenkomst	Via anterieure overeenkomst, exploitatieplan of posterieure overeenkomst	Via anterieure overeenkomst, exploitatieplan of posterieure overeenkomst	Alleen via anterieure overeenkomst
Fondsvorming	Nee	Ja, niet verplicht	Ja, verplicht	Niet verplicht
Voorzieningen en locaties in Hoogezand-Sappemeer				
		Voorzieningen die geheel of gedeeltelijk direct toerekenbaar zijn aan en nodig voor de grondexploitatie van twee of meer locaties.	Besteding fonds aan voorzieningen binnen twee of meer exploitatiegebieden binnen DGC: - vaarverbinding - waterberging - landschapspark - recreatieve verbindingen - Hoofdontsluiting binnen DGC en deels rondweg Oost	Ruimtelijke ontwikkelingen: Voorzieningen voor de gehele gemeente: - Opwaarderen hoofdinfrastructuur / aansluiting A7 Sappemeer - Spoorse doorsnijdingen/ tunnels - Nieuwe stationsconfiguratie met centrumstation in Stadshart - Opwaarderen bestaande riolering Gebiedsontwikkeling: - Stadscentrum - Wijkvernieuwingslocaties (Gorecht- West, Foxhol, - Spoorstraat-Kieldiep) - Revitalisering werklocaties (Sappemeer-Oost, Westerbroek West) - Functieveranderingslocatie (Noorderpark –Noord) Voorzieningen DGC tbv gehele gemeente: - Vaarverbinding - Waterberging - Landschapspark - Recreatieve verbindingen - Hoofdontsluiting binnen DGC en deels rondweg Oost Bijdragende ontwikkellocaties: - DGC - Stadshart - Molenwaard - De Vosholen - Julianapark - Kleine Meer - IJsbaan - Reeflocatie - Alle overige kleine/incidentele ontwikkellocaties

voorzieningen die van belang zijn voor de gehele gemeente. Deze bijdrage omvat enerzijds de kosten voor de genoemde bovenwijkse voorzieningen voor zover deze direct toerekenbaar zijn aan de profiterende locatie(s). Voor het overige is de bijdrage te beschouwen als een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in 6.24 Wro. Ook kleinere incidentele woningbouwontwikkelingen zal om een bijdrage worden gevraagd. Deze ontwikkelingen hebben groei van de gemeente tot gevolg en daarom moeten ze meebetalen aan het oplossen van de gevolgen van die groei: het opwaarderen van de hoofdinfrastructuur inclusief de nieuwe aansluiting op de A7 bij Sappemeer en een deel van de rondweg om de oost en de daarbij behorende maatregelen met betrekking tot de spoorse doorsnijdingen/tunnels, het veranderen van de stationsconfiguratie en het opwaarderen van de bestaande riolering.
Indien een bijdrage voor de direct toerekenbare kosten langs privaatrechtelijke weg niet of onvoldoende kan worden verzekerd, wordt de publiekrechtelijke weg van kostenverhaal via het exploitatieplan gevolgd. Per exploitatieplan worden vervolgens op basis van de 'ptp'-criteria deze kosten toegerekend.

Hetgeen hiervoor is opgemerkt over een bijdrage aan voorzieningen voor de gehele gemeente geldt ook ten aanzien van een bijdrage aan de ontwikkeling van De Groene Compagnie (DGC). Alle nieuwe ontwikkellocaties in Hoogezand-Sappemeer gaan immers meeprofiteren van de nieuwe (recreatieve) mogelijkheden die in De Groene Compagnie worden gerealiseerd, zoals de vaarverbindingen, nieuw open(baar) water, het landschapspark met bijbehorende paden én waterbergingsmogelijkheden.

Om inwoners te behouden en aan te trekken zet de gemeente in samenhang met de gemeentebrede voorzieningen en De Groene Compagnie ook in op een sterk en goed functionerend Stadshart en aantrekkelijke woongebieden en werklocaties. Dat maakt het noodzakelijk te investeren in wijkvernieuwing en het revitaliseren van bestaande bedrijventerreinen. Om deze ruimtelijke ontwikkelingen te financieren zal van de eerder genoemde ontwikkelingslocaties een bijdrage worden gevraagd.
Voor wonen en werken geldt dat nieuwe woon- en/of werkgebieden kunnen zorgen voor doorstroming vanuit de bestaande wijken en gebieden. Hierdoor ontstaat een functionele en ruimtelijke samenhang.

In de Woonvisie van de gemeente wordt bijvoorbeeld ingestoken op een beleid waarbij realisatie van sociale woningbouw in de uitleggebieden de mogelijkheid biedt om in herstructureringswijken een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren en daardoor de woningvoorraad als geheel in balans te houden.

Financiering voorzieningen voor De Groene Compagnie (DGC)

Binnen de integrale gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie zullen meerdere exploitatiegebieden worden onderscheiden. Binnen De Groene Compagnie zijn de vaarverbinding, het landschapspark, de recreatieve voorzieningen, de waterberging en de hoofdinfrastructuur te beschouwen als bovenplanse kosten die tussen de exploitatiegebieden zullen worden verevend.
Bezien vanuit de ontwikkellocaties in de kern van Hoogezand-Sappemeer zijn de genoemde voorzieningen te beschouwen als bovenwijkse voorzieningen. Indien de bijdrage voor de direct toerekenbare kosten van deze voorzieningen niet of onvoldoende langs privaatrechtelijke weg kan worden verzekerd, wordt de publiekrechtelijke weg van kostenverhaal via het exploitatieplan gevolgd. Per exploitatieplan worden dan op basis van de 'ptp'-criteria deze kosten toegerekend.
Voor zover de voorzieningen van algemeen nut zijn voor de gemeente en niet toegerekend kunnen worden op basis van de 'ptp'-criteria worden ze beschouwd als ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor een bijdrage wordt gevraagd.

Vaarverbinding

Het veenkoloniale landschap ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer en het Zuidlaardermeer liggen min of meer los van elkaar. Voor de transformatie naar recreatief woonlandschap dienen deze twee gebieden met elkaar in verbinding worden gebracht. Hiervoor worden in De Groene Compagnie recreatieve vaarverbindingen aangelegd. Tevens wordt het huidige Hoogezand-Sappemeer aangetakt op de waterrecreatie in en rondom het Zuidlaardermeer. Mogelijk wordt de vaarverbinding nog verlengd richting het Winschoterdiep en Tripscompagnie. Dan zou niet alleen een verbinding met het Oost Groninger Vaarcircuit ontstaan, maar ook één met die van

Noord-Groningen. Vanwege de functie als vaarverbinding voor geheel Hoogezand-sappemeer en het Zuidlaardermeer bestaat er samenhang tussen de aanleg van de waterverbindingen in De Groene Compagnie en de in de kern van Hoogezand-Sappemeer geplande locaties.

Waterberging
In De Groene Compagnie is veel water gepland. Dit water dient als 'berging' van stedelijk water. Daarvoor is nodig dat een koppeling wordt gemaakt tussen de bestaande en nieuwe gebieden (met name de gebieden ten oosten van het Kieldiep). Via bestaande watersystemen loost een groot deel van het stedelijke water, vooral ten oosten van het Kieldiep, af naar de polders aan de zuidzijde ter plaatse van De Groene Compagnie. In dit stedelijke water zit ook riooloverstort water. De Groene Compagnie biedt mogelijkheden de waterkwaliteit van dit stedelijke water op natuurlijke wijze te verbeteren. Vanwege de functie als bergingsgebied voor het water van geheel Hoogezand-Sappemeer bestaat er samenhang tussen de aanleg van de watervoorzieningen in De Groene Compagnie en de in de kern van Hoogezand-Sappemeer geplande locaties.

Landschapspark
In De Groene Compagnie worden een aantal zones met groen en blauw bij voorbaat vrijgehouden van bebouwing. Ondermeer om nu nog losliggende groengebieden in de regio met elkaar te verbinden (Groene Ster gebied bij Veendam, Adriaan Tripbos, het groen rond Nieuw Woelwijk, het Drevenbos en het Zuidlaardermeer en omliggende natuur). Deze groen-blauwe zones zullen aaneengesloten zijn (geen snippernatuur) en een dooradering van het gebied vormen. Naast groen en blauw worden in deze verbindingszones recreatieve routes aangelegd voor wandelaars, fietsers en ruiters. Vanwege de functie als landschapspark voor geheel Hoogezand-Sappemeer bestaat er samenhang tussen de aanleg van de groen-blauwe zone en recreatieve routes in De Groene Compagnie en de in de kern geplande ontwikkellocaties.

Hoofdinfrastructuur van De Groene Compagnie
De interne ontsluitingsstructuur binnen De Groene Compagnie wordt aangelegd om de rode ontwikkelingslocaties onderling te verbinden, met Hoogezand-Sappemeer en met de rest van de regio. De infrastructuur zou niet aangelegd worden als De Groene Compagnie niet zou worden ontwikkeld. De oostelijke rondweg dient voor ontsluiting van de bestaande kern Hoogezand-Sappemeer (wordt onderdeel van de gemeentelijke hoofdontsluitingsstructuur) en tevens voor de ontsluiting van de rode functies binnen De Groene Compagnie.

4.4 PLAN-MER (MILIEU EFFECT RAPPORTAGE)

De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft een nieuwe structuurvisie opgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vertaalt de ambities uit de gemeentelijke toekomstvisie 'Boegbeelden 2015' en de nieuwe groeiambitie van de gemeente. De groeiambitie van de gemeente Hoogezand-Sappemeer vloeit voort uit afspraken die in de regio Groningen-Assen zijn gemaakt.

De structuurvisie zal de formele Wro-procedure voor een structuurvisie doorlopen. Parallel aan de structuurvisie wordt de ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie opgesteld. Hierin zijn spelregels en ontwerpprincipes opgenomen voor de gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer.

Plan-Mer en Passende Beoordeling

Per 29 september 2006 is de Wet milieubeheer aangepast aan de Europese richtlijn voor de strategische milieubeoordeling. Op grond van deze Europese richtlijn en de Wet milieubeheer dient voor bepaalde plannen en programma's een zogenaamde plan-Mer te worden uitgevoerd. Het gaat om plannen en programma's die wettelijk of bestuursrechtelijk zijn voorgeschreven (zoals een structuurvisie) en die mogelijk belangrijke gevolgen voor het milieu hebben.

Het doorlopen van de plan-Mer procedure voor de structuurvisie is verplicht indien:

In de structuurvisie kaderstellende uitspraken worden gedaan ten aanzien van activiteiten overeenkomstig bijlage C en D van het Besluit Mer 1994.

In de structuurvisie activiteiten zijn opgenomen waarvoor een zogenaamde Passende Beoordeling gedaan moet worden. Een Passende Beoordeling is vereist indien significante effecten op Natura-2000-gebieden in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurbeschermingswet 1998 niet kunnen worden uitgesloten. Beide criteria zijn van toepassing op de structuurvisie gemeente Hoogezand-Sappemeer.

In de structuurvisie Hoogezand-Sappemeer 2009 doet de gemeente kaderstellende ruimtelijke uitspraken over toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente gaat hierbij uit van het bouwen van 275 woningen per jaar in de periode 2007-2019 (inclusief wijkvernieuwing). Naast de inbreidingslocaties binnen het stedelijke gebied zal een deel van deze opgave plaatsvinden in de grootschalige gebiedsontwikkeling aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer, waar ruimte is voor 3.000 woningen in een groene en waterrijke omgeving. Deze gebiedsontwikkeling, die waarschijnlijk enkele decennia zal beslaan, heeft mogelijk een negatieve invloed op de natuurwaarden van het Zuidlaardermeer en omgeving. Het Zuidlaardermeer en omgeving zijn aangewezen als Natura 2000-gebied in het kader van de Europese Vogelrichtlijn en de Natuurbeschermingswet 1998.

Behalve dat er sprake is van externe werking van de activiteiten op het Natura 2000-gebied, is er mogelijk sprake van indirecte beïnvloeding omdat er foerageergebieden voor ganzen aanwezig zijn binnen de voor woningbouw aangewezen locaties.

Bij de structuurvisie is derhalve een plan-Mer opgesteld. Grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen en alternatieve ontwikkelingsrichtingen zijn beoordeeld op hun milieueffecten. Het plan-Mer past qua abstractieniveau bij het strategische karakter van de keuzes die ten grondslag liggen aan de structuurvisie.

Gelijktijdig met het plan-Mer is een Passende Beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet opgesteld, passend bij het abstractieniveau van het plan-Mer.

Het opstellen van een plan-Mer kent twee belangrijke fasen. In fase 1 wordt een Notitie Reikwijdte en Detailniveau opgesteld. In een dergelijke notitie worden de onderwerpen vastgesteld die mee worden genomen in het plan-Mer. Tevens worden de milieuthema's bepaald waarop de onderwerpen worden beoordeeld. In fase 2 wordt het plan-Mer opgesteld en vindt de milieubeoordeling plaats.

Procedure en proces structuurvisie en plan-Mer

Algemeen

Het opstellen van het plan-Mer en de Passende Beoordeling loopt parallel aan het opstellen van de structuurvisie.

In onderstaand overzicht is weergegeven hoe het proces van de structuurvisie en de plan-Mer gelijktijdig verlopen in de tijd. De wettelijke verplichtingen zijn hierin cursief aangegeven.

OVERZICHT PROCEDURE PLAN-MER, GEKOPPELD AAN DE RELEVANTE STAPPEN VAN DE STRUCTUURVISIEPROCEDURE

Procedure plan-Mer	Relevante stappen procedure structuurvisie
Beoordeling noodzaak plan-Mer	
*Openbare kennisgeving**	
Opstellen notitie R&D	
Vaststellen notitie R&D door Gemeenteraad	
Raadpleging R&D, eventueel advies CMer	
Opstellen plan-Mer	
Vaststellen plan-Mer door Gemeenteraad	Vaststellen ontwerp structuurvisie
Ter inzage legging en inspraak op plan-Mer	Inspraak op ontwerp structuurvisie
Advies Commissie Mer voor natuur	
Opstellen motiveringsparagraaf	Definitieve structuurvisie
Evaluatie	

R&D: reikwijdte en detailniveau

cursief: wettelijke verplichting

* de openbare kennisgeving valt samen met het uitbrengen van de Notitie Reikwijdte en Detailniveau

Toepassing procedure en proces in de gemeente Hoogezand-Sappemeer

De openbare kennisgeving van het voornemen een plan-Mer voor de structuurvisie uit te voeren, vormt de start van de plan-Mer procedure. Als basis voor de raadpleging over de reikwijdte en het detailniveau van het plan-Mer, heeft de gemeente Hoogezand-Sappemeer een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (R&D) opgesteld. Aan de hand van deze notitie zijn de bestuursorganen die in het kader van de Wro procedure bij de voorbereiding van het plan betrokken moeten worden, geraadpleegd over de reikwijdte en het detailniveau van het op te stellen plan-Mer. Ook is in het kader van de structuurvisie een publieksbijeenkomst georganiseerd, waar belangstellenden zijn geïnformeerd over de Notitie R&D. De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft daarnaast een adviesaanvraag ingediend bij de Commissie voor de Milieueffectrapportage (Commissie Mer)[3].

Na de raadpleging is het plan-Mer opgesteld. De reacties van op de Notitie R&D zijn meegenomen in het plan-Mer. Daarnaast is in het plan-Mer aangegeven in hoeverre het afwijkt van hetgeen beschreven is in de Notitie R&D.

In het plan-Mer zijn de verschillende milieueffecten van de activiteiten waarvoor het plan-Mer is opgesteld weergegeven, inclusief de cumulatieve effecten van de hele structuurvisie. Daarnaast is in het plan-Mer informatie opgenomen over de effecten op Natura 2000-gebieden (Passende Beoordeling).

De gemeente Hoogezand-Sappemeer legt het plan-Mer gelijktijdig met de ontwerp structuurvisie ter inzage. In het kader van de beoordeling ten opzichte van natuur wordt tegelijkertijd voor het plan-Mer een adviesaanvraag bij de Commissie voor de Mer gedaan.

[3] Advisering door de Commissie Mer is een verplicht onderdeel van de plan-Mer-procedure wanneer de Passende Beoordeling in het kader van de Natuurbeschermingswet van toepassing is. Deze verplichting geldt echter alleen voor de toetsing van het plan-Mer en niet voor notitie reikwijdte en detailniveau.

Dit hoofdstuk is de zogenaamde motiveringsparagraaf bij de ontwerp structuurvisie.
Hier wordt voorzien in een motivering van de wijze waarop bij de keuzes in de structuurvisie rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen voor het milieu.

Vaststelling van de definitieve structuurvisie en het plan-Mer door het college van B&W van Hoogezand-Sappemeer is voorzien begin 2010.

In het plan-Mer tot slot is aangegeven op welke manier monitoring en evaluatie van effecten zal plaatsvinden.

Onderwerpen en milieuthema's in het plan-Mer

Onderwerpen in het plan-Mer

De selectie van onderwerpen c.q. ruimtelijke ontwikkelingen die meegenomen worden in het plan-Mer is gebaseerd op criteria, die vastliggen in de Wet milieubeheer en de Europese richtlijn voor strategische milieubeoordeling en criteria die voor de gemeente zelf belangrijk zijn.

De volgende onderwerpen uit de structuurvisie worden meegenomen in het plan-Mer:

- Mobiliteit: Aanpassing wegenstructuur Hoogezand-Sappemeer.
- Woningbouw: Molenwaard.
- Recreatie: Waterverbinding zuidzijde.
- Woningbouw: De Groene Compagnie.

De onderwerpen worden hieronder kort toegelicht

Mobiliteit: Aanpassing wegenstructuur Hoogezand-Sappemeer

In de structuurvisie is aangegeven hoe de infrastructuur van Hoogezand-Sappemeer zal worden aangepast. Allereerst zal de noord-zuid verbinding, de Kerkstraat, worden aangepast. Dit ten behoeve van de wens het Stadshart te ontlasten van doorgaand verkeer. Daarnaast is het op termijn zaak de afwikkeling van het verkeer in goede banen te leiden als de verkeersdruk toeneemt ten gevolge van de woningbouwopgave in De Groene

Compagnie, de woningbouw in de inbreidingslocaties en de autonome mobiliteitsgroei, ondermeer die uit het buitengebied. De wens de Kerkstraat te ontlasten en de toename van verkeer vertalen zich in de aanleg van een oostelijke rondweg en extra ingrepen ter verhoging van de capaciteit van de bestaande noord-zuid verbindingen.

Woningbouw: Molenwaard

In de structuurvisie wordt een aantal wijkvernieuwings- en inbreidingsgebieden genoemd. De locatie Molenwaard is als onderwerp in het plan-Mer meegenomen omdat significante effecten van de woningbouw op het Natura 2000-gebied niet op voorhand zijn uit te sluiten.

Recreatie: Waterverbinding zuidzijde

Samenhangend met de plannen voor De Groene Compagnie is in de structuurvisie een koppeling van watersystemen opgenomen. Vanaf het Zuidlaardermeer zal een bevaarbare route ontstaan naar het oosten.

Woningbouw: De Groene Compagnie

Vanuit de Regiovisie Groningen - Assen heeft de gemeente Hoogezand-Sappemeer een woningbouwopgave voor het bouwen van 275 woningen per jaar in de periode 2007-2019 (inclusief wijkvernieuwing)[4]. Een deel van deze woningbouw zal een plaats krijgen aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer, in de gebiedsontwikkeling van De Groene Compagnie. Het gaat hier om de bouw van op termijn 3.000 woningen en om de ontwikkeling van een nieuw landschap. Het overige deel van de woningbouw zal in bestaande en toekomstige inbreidings- en wijkvernieuwingsplannen worden gerealiseerd.

Binnen de structuurvisie is ruimte voor een aantal alternatieve ontwikkelingsrichtingen. Deze betreft de ontwikkeling van woningbouw binnen de gebiedsontwikkeling in De Groene Compagnie. De plekken voor de woningbouw binnen De Groene Compagnie zijn op dit moment niet vastgelegd.

Er zijn uitwerkingsprincipes gedefinieerd waarbinnen in de toekomst plannen nader kunnen worden uitgewerkt en gerealiseerd. De uitwerkingsprincipes betreffen:

- De verhouding bebouwing (1/3) en blauw en groen (2/3).
- De koppeling van het watersysteem aan het Zuidlaardermeer.
- De ontsluiting van het gebied.
- De aanleg van een vaarverbinding.
- Aandacht voor behoud en ontwikkeling veenkoloniaal landschap.

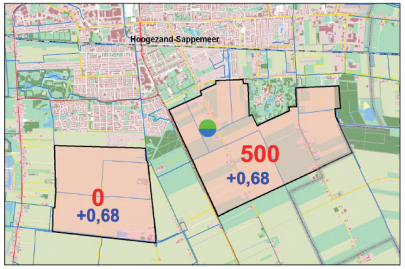
De alternatieven voor het plan-Mer zijn gedefinieerd aansluitend op de bovenstaande aspecten. De aspecten 1 en 2 zijn naar verwachting het meest bepalend voor de verschillen tussen de alternatieven als het de milieueffecten aangaat. Het ontbreken van een 'eindplaatje' is onderdeel van de systematiek van de gemeente Hoogezand-Sappemeer voor de ontwikkeling van De Groene Compagnie. Door de gefaseerde uitwerking van de ontwikkeling van De Groene Compagnie, ontstaat veel vrijheid met betrekking tot de exacte invulling van de ontwikkelingen. Uiteindelijk zijn daarom 3 alternatieven gedefinieerd en uitgewerkt.

Alternatieven De Groene Compagnie

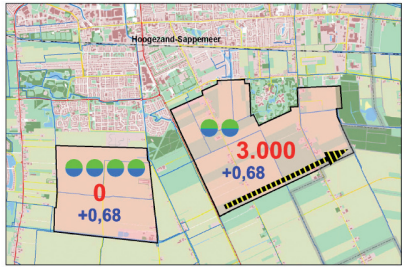
Met het oog op de gefaseerde totstandkoming van de woningbouw in De Groene Compagnie, is binnen de alternatieven een tweedeling gemaakt, te weten een
A-alternatief en een B-alternatief. De A-alternatieven betreffen de bouw van 500 woningen. De B-alternatieven betreffen de maximale bouwopgave van 3.000 nieuwbouw woningen. De gebiedsontwikkeling van De Groene Compagnie betreft niet alleen woningbouw, maar nadrukkelijk ook ontwikkeling van het landschap. Onderstaande figuren geven een grafisch overzicht van de theoretische alternatieven.

[4] Projectenboek meerjaren investeringsprogramma (MIP) 2008-2015, Regiovisie Groningen-Assen.

A

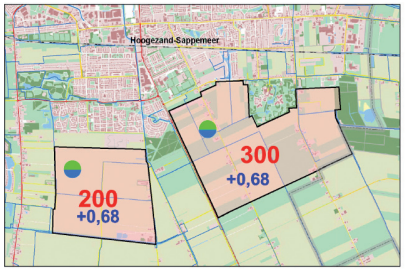


B

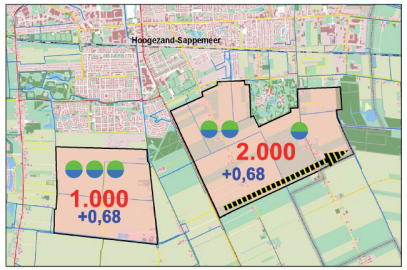


Alternatief 1: Concentratie bebouwing oostzijde ('oost')

A

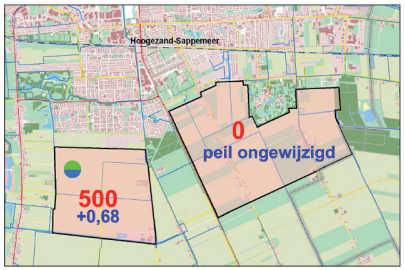


B

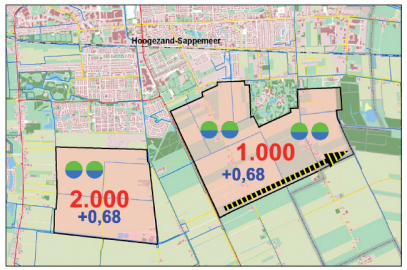


Alternatief 2: Evenwichtige verdeling woningbouw ('evenwichtig')

A



B



Alternatief 3: Concentratie bebouwing westzijde ('west')

1.000 = aantal woningen
= landschapsontwikkeling
+0,68 = waterpeil in m NAP
= oosterlijke rondweg

Variant

Binnen bovengenoemde alternatieven is een variant gedefinieerd. Bij koppeling van het watersysteem in De Groene Compagnie met het watersysteem van het Zuidlaardermeer wordt daarin een maximum en minimum opgelegd aan het meebewegen van de waterstand. Hiermee kunnen de volgende ongewenste neveneffecten worden verminderd: (Grond)wateroverlast (kwel) in de omgeving bij hoge waterstanden. Hoge kosten voor het garanderen van de bevaarbaarheid van de vaarverbinding. Door de fluctuatie van het water zijn hoge kades en diepe watergangen nodig.
De variant heeft als gevolg dat de waterrecreatie voor een groter gedeelte van het jaar met een barrière tussen het Zuidlaardermeer en de woongebieden te maken krijgt.

Milieuthema's in het plan-Mer

Voor de beschrijving van de milieueffecten is een toetsingskader opgezet waaraan de voorgenomen ontwikkelingen uit de structuurvisie zijn getoetst.

Water en bodem	Waterberging Waterkwaliteit Waterbeheer Bodemkwaliteit
Natuur	Beïnvloeding van de EHS Beïnvloeding van Natura 2000-gebied Invloed op beschermde soorten Natuurontwikkeling (binnen plangebied De Groen Compagnie)
Landschap en Cultuurhistorie	Landschapsontwikkeling Behoud veenkoloniaal landschap Bescherming dorpsgezicht Kiel-Windeweer Archeologische waarden
Mobiliteit	Bereikbaarheid per auto Ontwikkelingskans openbaar vervoer en stimuleren fietsverkeer Sluipverkeer
Woon- en leefomgeving	Geluid Geur Luchtkwaliteit Externe veiligheid Klimaat

Milieubeoordeling

Milieueffecten van de onderwerpen op hoofdlijn

Aanpassing wegenstructuur Hoogezand-Sappemeer

Er zijn geen effecten te verwachten voor water en bodem, omdat bij de aanleg van infrastructuur specifieke vanuit het watersysteem en bodemwetgeving voorkomende randvoorwaarden leidend zijn bij de nadere uitwerking. Voor de Ecologische hoofdstuctuur (EHS) zijn de effecten meegenomen met de natuurbeoordeling van De Groene Compagnie omdat de effecten van de aanpassing van de wegenstructuur deels samenhangen met de realisatie van woningbouw in De Groene Compagnie. Voor Natura 2000 is het effect als licht negatief beoordeeld. Vanwege de toename van verkeer op de Woldweg treden mogelijk negatieve effecten op ten aanzien van het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeer, maar zeker geen significant negatieve effecten. Op natuurontwikkeling is er een licht negatief effect als gevolg van mogelijke versnippering door aanleg van de oostelijke rondweg. Een effect voor het veenkoloniaal landschap wordt niet verwacht, omdat zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande structuur van het landschap.

De effecten voor mobiliteit zijn meegenomen met de beoordeling van De Groene Compagnie, vanwege de logische koppeling tussen beide onderwerpen op dit gebied. Mobiliteitsontwikkelingen hangen, alhoewel niet alleen, mede af van de realisatie van de bouw van woningen bij De Groene Compagnie. De effecten voor geluid en luchtkwaliteit worden eveneens meegenomen bij de beoordeling van De Groene Compagnie, vanwege de logische koppeling tussen beide onderwerpen en mobiliteit.

Woningbouw: Molenwaard

Er is een licht negatief effect voor de beheersintensiteit met betrekking tot het watersysteem. Om Molenwaard geschikt te maken voor woningbouw, zijn aanpassingen in het watersysteem noodzakelijk, die leiden tot een toename van de beheersintensiteit in het gebied. Daarnaast is er is een licht negatief effect voor (grond)wateroverlast in het gebied vanwege de lage ligging ervan. Voor het criterium EHS wordt een effect verwacht als gevolg van toegenomen verkeersdruk op de A7 met het oog op de versnippering

van de ecologische verbindingszone Westerbroek. Op beschermde soorten is het effect licht negatief vanwege het verdwijnen van leefgebied voor algemeen beschermde soorten en mogelijk ook voor zwaarder beschermde vissoorten. Op Natura 2000-gebied Zuidlaardermeer scoort Molenwaard negatief omdat significante effecten op voorhand niet zijn uit te sluiten. Tenslotte is er een licht negatief effect voor de bereikbaarheid. Het verkeer vanuit de woningbouwlocatie Molenwaard wordt grotendeels via de Woldweg ontsloten. Hier ontstaat een kans op een knelpunt.

Voor de ontwikkelingskans van openbaar vervoer en het stimuleren van fietsverkeer scoort Molenwaard positief vanwege de goede mogelijkheden hiervoor. Voor geluid is er een negatief effect vanwege de toename van autoverkeer als gevolg van de woningbouw. Daarnaast telt mee dat de geluidscontour van de spoorlijn Groningen - Nieuweschans binnen de locatie Molenwaard ligt, wat de locatie minder geschikt maakt voor woningbouw. Toename van autoverkeer door de bouw van woningen in Molenwaard leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, dat in dit geval als licht negatief wordt beoordeeld. Voor externe veiligheid is sprake van een licht negatieve score, vanwege een toename van het groepsrisico, als gevolg van autonome groei van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Groningen – Nieuweschans. Door de aanwezigheid van meerdere potentiële bronnen voor duurzame energie wordt met betrekking tot klimaat een positieve score toegekend.

Recreatie: Waterverbinding zuidzijde

De effecten voor bodem en water zijn meegenomen bij de beoordeling van De Groene Compagnie, omdat effecten van de waterverbinding deels samenhangen met de realisatie van woningbouw in De Groene Compagnie. Er is een positief effect voor natuurontwikkeling. Door de aanleg van de waterverbinding kunnen organismen vanuit het Zuidlaardermeer migreren naar het plangebied voor De Groene Compagnie. Daarnaast zal de aanleg van de waterverbinding zuidzijde in hoge mate bijdragen aan de landschapsontwikkeling. Omdat de waterverbinding zal worden ingepast in de bestaande structuur van het landschap, wordt geen negatief effect op de veenkoloniale structuur verwacht.

Woningbouw: De Groene Compagnie

Voor water en bodem scoort het alternatief 'west' beter dan de andere alternatieven. Dit geldt alleen voor de situatie waarin 500 woningen worden gebouwd. Voor natuur scoort het alternatief 'oost' iets beter dan de andere alternatieven. Doordat op voorhand negatieve effecten niet uit te sluiten zijn, is dit echter niet direct terug te vinden in de beoordeling.

Voor landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn de alternatieven 'oost', 'evenwichtig' en 'west' niet onderscheidend. Voor mobiliteit zijn de alternatieven 'oost', 'evenwichtig' en 'west' weinig onderscheidend. Met betrekking tot woon- en leefomgeving scoort het alternatief 'oost' beter voor geur, scoort het alternatief 'oost' beter op luchtkwaliteit en scoort het alternatief 'west' beter op externe veiligheid. Voorts geldt dat globaal gezien de effecten bij 3.000 woningen sterker zijn dan de effecten bij 500 woningen.

Milieueffecten: de belangrijkste conclusies en opvallende knelpunten

Uit bovenstaande uiteenzettingen onder de onderwerpen blijkt dat de milieu(sub)thema's die onder druk staan door de ontwikkelingen in de gemeente Hoogezand-Sappemeer, de waterkwaliteit, het waterbeheer, de Natura 2000-gebieden, het geluid en de luchtkwaliteit ten gevolge van het toenemende autoverkeer en het sluipverkeer, het veenkoloniale landschap en de archeologische waarden betreffen. De (sub)thema's wordt hieronder afzonderlijk besproken.

Waterkwaliteit in relatie tot De Groene Compagnie

Bij de ontwikkeling van De Groene Compagnie is sprake van een knelpunt met betrekking tot de waterkwaliteit van het Zuidlaardermeer. Dit knelpunt doet zich voor wanneer het watersysteem van De Groene Compagnie wordt gekoppeld aan het Zuidlaardermeer. Hierdoor wordt de grondwaterstand in De Groene Compagnie verhoogd, waardoor uitspoeling van in het verleden sterk bemeste landbouwgrond plaatsvindt. Meststoffen zullen uitspoelen en in het Zuidlaardermeer terechtkomen.

De praktijk leert dat bij woningbouw diffuse verontreiniging voorkomt. Naast uitspoeling van meststoffen speelt de diffuse belasting vanuit de geplande woningbouw een rol. Hoe meer woningen gebouwd worden, hoe groter de diffuse belasting.

Bij de nadere uitwerking van de plannen voor De Groene Compagnie is de waterkwaliteit een serieus aandachtspunt.

Waterbeheer in relatie tot De Groene Compagnie
Bij de ontwikkeling van De Groene Compagnie is sprake van een knelpunt met betrekking tot grondwateroverlast (kwel). Dit knelpunt doet zich voor bij de koppeling van watersystemen waarbij de grondwaterstand in De Groene Compagnie wordt verhoogd.

Bij de nadere uitwerking van de plannen voor De Groene Compagnie is de grondwateroverlast (kwel) een serieus aandachtspunt.

Natura 2000-gebieden in relatie tot: De Groene Compagnie, Molenwaard en de overige woningbouwontwikkelingen in Hoogezand-sappemeer
Bij de ontwikkeling van De Groene Compagnie, de daarmee samenhangende waterverbinding en de ontwikkeling van Molenwaard zijn significante effecten op het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeergebied niet uit te sluiten. Bij de ontwikkeling van De Groene Compagnie en de waterverbinding zijn tevens significante effecten op het Natura 2000-gebied Leekstermeergebied niet uit te sluiten.

Voor het Zuidlaardermeergebied zijn de niet uit te sluiten effecten gevolg van verstoring van de rust in en om het Zuidlaardermeergebied en het ruimtebeslag ten gevolge van woningbouw in gebieden ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer waar ganzen foerageren. Deze laatste effecten zijn echter niet significant. Voor het Leekstermeergebied zijn de niet uit te sluiten effecten het gevolg van ruimtebeslag ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer, omdat niet bekend is hoeveel ganzen uit het Leekstermeergebied hier foerageren.

Cumulatieve effecten van de in het plan-Mer beschouwde onderwerpen en de overige verschillende ontwikkelingen kunnen de effecten op het Zuidlaardermeergebied als gevolg van verstoring van rust versterken. Tot de ontwikkelingen die bijdragen aan cumulatie van effecten behoort ook de totale woningbouwopgave van Hoogezand-Sappemeer.

Positieve effecten op natuur ontstaan, met name bij de bouw van 3.000 woningen, door de mogelijkheid om aangesloten natuur te creëren, met een verbinding tussen het Natura 2000-gebied en het Tripsbos.

Bij de nadere uitwerking van de plannen voor De Groene Compagnie, de waterverbinding, Molenwaard en voor de samenhang met overige woningbouw (cumulatie), is de invloed op Natura 2000-gebieden een serieus aandachtspunt.

Bereikbaarheid per auto en het ontstaan van sluipverkeer ten gevolge van De Groene Compagnie en overige woningbouwontwikkelingen in Hoogezand-Sappemeer; tevens de afgeleide effecten geluid en luchtkwaliteit
Bij de ontwikkeling van De Groene Compagnie is sprake van een knelpunt met betrekking tot de bereikbaarheid per auto en sluipverkeer. Op termijn, wanneer het aantal woningen in De Groene Compagnie richting de 3.000 gaat, kunnen problemen ontstaan aan de flanken van Hoogezand-Sappemeer, mede als gevolg van de woningbouw in de inbreidingslocaties en de autonome mobiliteitsgroei vanuit het buitengebied. Bij het ontstaan van knelpunten zal ook het sluipverkeer toenemen.

Door toename van verkeer en het ontstaan van stagnering van het verkeer aan de flanken van Hoogezand-Sappemeer ontstaat een kans op overschrijding van de normen voor luchtkwaliteit. Daarnaast neemt de geluidsbelasting toe. De effecten voor luchtkwaliteit en geluid vormen een knelpunt wanneer het aantal woningen in De Groene Compagnie richting de 3.000 gaat.

Cumulatie van ontwikkelingen door de totale woningbouwopgave van Hoogezand-Sappemeer kan de (afgeleide) effecten door toename van verkeer versterken.

Bij de nadere uitwerking van de (cumulatieve) plannen uit de structuurvisie en van De Groene Compagnie in het bijzonder, vormt de toename van verkeer en de afgeleide effecten ervan een serieus aandachtspunt.

Veenkoloniaal landschap: De Groene Compagnie
De waarde van het veenkoloniale landschap heeft te maken met een oorspronkelijk verkavelingspatroon en een karakteristieke kanalen- en wijkenstructuur. Daarnaast is de openheid van het gebied een kenmerk. Vanwege de inspanningen van de gemeente zal veel van de waarde van het veenkoloniale landschap behouden blijven bij de ontwikkeling van De Groene Compagnie. Voor de openheid zal van een effect wel sprake zijn. Bij de ontwikkeling van het gebied met de maximale woningbouwopgave van 3.000 woningen, is er een licht negatief effect op het veenkoloniaal landschap. Het positieve effect van de landschapsontwikkeling die in het gebied plaatsvindt, staat hier tegenover.

Archeologische waarden
In de omgeving van Hoogezand-Sappemeer is sprake van een veelal middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Bij iedere ontwikkeling is de kans op het aantasten van archeologische waarden relatief groot. Dit knelpunt is bij de nadere uitwerking van verschillende plannen een serieus aandachtspunt.

Externe veiligheid
In het oostelijke deel van het plangebied voor De Groene Compagnie liggen enkele transportleidingen van de Gasunie en de NAM. Tevens liggen in en in de omgeving van het oostelijke deel enkele locaties van de Gasunie en de NAM. De contouren van de leidingen en de locaties leggen beperkingen op aan waar er gebouwd kan worden. De effecten zijn echter beperkt; bij de inrichting van het gebied kan voldoende rekening gehouden worden met de ligging van de contouren.

Doorwerking van de milieubeoordeling in de structuurvisie

De structuurvisie: 'Voor Hoogezand speelt water een grote rol. De geschiedenis van Hoogezand-Sappemeer is nauw verbonden met water: het veenkoloniale karakter met de kenmerkende ruimtelijke opbouw met wijken en diepen. Ook de directe nabijheid van het Zuidlaardermeer vormt een belangrijke kwaliteit. Meer bevaarbaar en beleefbaar water kan in de toekomst bijdragen aan de gewenste kwaliteitssprong. Bij de nieuwe ontwikkelingen worden ook groenstructuren zoveel mogelijk aangesloten op al bestaande groene elementen in de gemeente. Het leggen van verbindingen zal de samenhang en bruikbaarheid van water en groen meer versterken.'

Het zijn de elementen 'behoud en versterking van het veenkoloniaal landschap', 'het creëren van water en groenstructuren' en 'het behouden en creëren van natuur' die nagestreefd worden in de structuurvisie en die toelichting behoeven in deze motiveringsparagraaf. Immers, het zijn juist deze kwaliteiten die (deels) bedreigd worden doordat Hoogezand-Sappemeer wil groeien. En dat willen we als gemeente Hoogezand-Sappemeer nu juist niet.

De milieuthema's die volgens het plan-Mer een nauwe relatie hebben met de na te streven kwaliteiten zijn water(kwaliteit), (grond)wateroverlast, natuur, in het bijzonder die bij het Natura 2000-gebied het Zuidlaardermeer, en het veenkoloniale karakter van het landschap. Hieronder wordt uiteengezet hoe de gemeente invulling geeft aan de elementen 'behoud en versterking van het veenkoloniaal karakter', 'het creëren van water en groenstructuren' en 'het behouden en creëren van natuur' en op welke wijze de milieubeoordeling in het plan-Mer heeft doorgewerkt in de uitwerking van de structuurvisie.

Behoud en versterken van het Veenkoloniaal landschap
De Groene Compagnie wordt een gebied met heel veel groen en (bevaarbaar) water en ruimte voor nieuwe woonmilieus. De veenkoloniale structuur met wijken en diepen leent zich goed voor deze fasegewijze ontwikkeling. Het landschap zal hierdoor veranderen. Echter, de voor

Hoogezand zo karakteristieke bebouwingslinten en het fijnmazige waternetwerk van diepen en wijken zullen minstens even herkenbaar in het landschap blijven. Men wil een nieuw hoofdstuk voor het veenkoloniale landschap toevoegen. Niet langer staat in het gebied van De Groene Compagnie de agrarische functionaliteit centraal, maar de waarde die het gebied kan krijgen als een recreatief woonlandschap met het veenkoloniale landschap als basis. Met de keuze voor deze basis zet de gemeente Hoogezand-Sappemeer zwaar in op het behoud van het veenkoloniale landschap. Hiermee speelt zij op degelijke wijze in op de aandachtspunten die volgen uit de milieubeoordeling van het plan-Mer.

Gevolgen voor de natuur door de aanleg van De Groene Compagnie met waterpartijen en groene structuren

Een belangrijke toevoeging van kwaliteit ontstaat door het koppelen van nieuwe 'blauwe' (bevaarbare) waterpartijen en –gangen in De Groene Compagnie met het Zuidlaardermeer, het Oost Groningen Vaarcircuit en op den duur het stadcentrum en het Winschoterdiep. Tegelijk zal met de nieuwe ontwikkelingen met aanleg van groen worden aangesloten op bestaande groenstructuren, zoals het Drevenbos, Nieuw Woelwijk, Tripsbos, enzovoort en in groter verband richting het Zuidlaardermeer en Muntendam/ Veendam. De groenstructuren leveren nieuwe recreatieve en/of ecologische verbindingen op.

Recreatieve fiets-, wandel- en vaarroutes zullen aantakken op grootschaliger netwerken én op Hoogezand-Sappemeer zelf. De nieuwe vaarverbinding door het gebied tussen (het Zuidlaardermeer en (op de lange termijn) het Winschoterdiep zal gelden als ruggengraat voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen.

Alhoewel aansluiting wordt gezocht bij vaarverbiningen in de diverse windrichtingen en aantakking wordt gezocht op grootschaliger netwerken van fiets-, wandel- en vaarroutes, zal de gemeente Hoogezand-Sappemeer in eerste instantie streven naar meer recreatieve betekenis voor De Groene Compagnie. Zij legt verbindingen met het Zuidlaardermeer, streeft ernaar recreatieve waarden van het Zuidlaardermeer naar De Groene Compagnie te trekken, en tegelijkertijd de ecologische waarde van het Zuidlaardermeer niet zwaarder te belasten. De bestaande wijken en vaartenstructuur wordt hiervoor benut, maar er komt ook meer open water. Primair wordt gekozen voor nieuwe waterrijke gebieden dichterbij Hoogezand-Sappemeer. Water dat beter bereikbaar wordt en dat gebruikt kan worden door de huidige en nieuwe bewoners van de gemeente (wijken en diepen maar ook open waterpartijen). De waterpartijen in De Groene Compagnie kunnen bovendien dienen voor waterberging vanuit het huidige stedelijk gebied.

De doorwerking van de in het plan-Mer beschreven milieueffecten is vertaald in de primaire focus op nieuwe waterrijke gebieden dichterbij Hoogezand-Sappemeer met als doel de ecologische waarde van het Zuidlaardermeer niet zwaarder te belasten. De bedoeling is zóveel groen en water te maken in verhouding tot bebouwbaar gebied (tweederde groen en water, eenderde voor 'rode' functies) dat dit recreatie dichter bij De Groene Compagnie brengt. De verwachting is dat het tevens een aantrekkende werking zal hebben in de regionale woningmarkt.

Op grond van de Passende Beoordeling zijn significante effecten op het Natura 2000-gebied ten gevolge van tijdelijke of permanente verstoring of ten gevolge van het ruimtebeslag door de woningbouw op dit moment echter niet uit te sluiten. Deze effecten hebben in het vervolgproces de nadrukkelijke aandacht van de gemeente.

Gevolgen voor de natuur door aansluiting op waterpeil van het Zuidlaardermeer

De aanleg van de nieuwe waterinfrastructuur heeft niet als enige doel toekomstige bewoners met een 'bootjeshart' te bedienen. Met het tot stand brengen van een natte verbinding tussen Zuidlaardermeer en het plangebied ontstaan ook ongekende mogelijkheden voor nieuwe landschappelijke ontwikkelingen. Door zogenaamde 'ontpolderingen' in aansluiting op het vaarnetwerk kan het landschap van het Zuidlaardermeer als het ware direct voelbaar worden gemaakt in De Groene Compagnie.

Door stopzetting van bemaling in de polders zal een heel andere situatie ontstaan. Via het nieuwe vaarnetwerk kan het water dan vrijelijk heen en weer stromen tussen het Zuidlaardermeer en het plangebied. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan plannen voor het Zuidlaardermeer. De centrale gedachte in die plannen is om het watersysteem van de Hunze, waaronder het

Zuidlaardermeer valt, los te koppelen van het huidige boezemsysteem (Winschoterdiep) en een natuurvriendelijker peilbeheer te gaan hanteren. Het Zuidlaardermeer-peil zal gedurende het jaar gaan schommelen tussen ongeveer NAP +0.5 m (bij langdurig droogte) en NAP +1.0 m (in extreem natte perioden). Gemiddeld zal het peil komen te liggen op NAP +0.68 m. Omdat het maaiveld van het plangebied over grote oppervlaktes lager ligt dan deze 0.68 m, zal bij stop zetten van de bemaling via het nieuwe vaarnetwerk een enorme vernatting gaan optreden in het gebied.

In het plan-Mer zijn de milieueffecten van het meebewegen van het waterpeil in De Groene Compagnie onderzocht. Tevens is een variant bestudeerd waarin het meebewegen aan een maximum en minimum gebonden is. Dit betekent dat wanneer het waterpeil in het Zuidlaardermeer boven of beneden een bepaald punt komt, de verbinding tussen het Zuidlaardermeer en de woongebieden wordt verbroken (bijvoorbeeld met een stuw). Hiermee kunnen ongewenste neveneffecten zoals (grond) wateroverlast (kwel) bij hoge waterstanden, en hoge kosten voor het garanderen van de bevaarbaarheid van de vaarverbinding, worden tegengegaan. Nadeel van deze variant is dat de waterrecreatie voor een groter deel van het jaar met een barrière te maken krijgt.

Voor alle alternatieven in het plan-Mer is de waterkwaliteit een serieus aandachtspunt. Dit betreft name de kwaliteit van het water uit het Zuidlaardermeer. Dit komt met name door de uitspoeling van sterk bemeste landbouwgronden, als gevolg van de geplande verhoging van de grondwaterstand. Daarnaast speelt met name bij de ontwikkeling van 3.000 woningen de diffuse belasting als gevolg van stedelijk gebruik een rol.

Bij de nadere uitwerking van de plannen van De Groene Compagnie staat de waterkwaliteit van het Zuidlaardermeer hoog op de agenda. Mitigerende maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren zijn de aanleg van milieuvriendelijke oevers en/of moeraszones. Ook het creëren van een diepere plas, waar bezinking plaats kan vinden, kan bijdragen aan een betere waterkwaliteit. Ook is een aantal mitigerende maatregelen beschikbaar voor de negatieve effecte voor water en bodem die ontstaan door het waterpeil te koppelen aan het waterpeil van het Zuidlaardermeer. Beide deellocaties van De Groene Compagnie kunnen in open verbinding worden gesteld met het Winschoterdiep met een peil van NAP +0,45 m. Bij extreem hoge waterstanden op het Winschoterdiep wordt de verbinding met het Winschoterdiep tijdelijk verbroken om wateroverlast in De Groene Compagnie te voorkomen. Ook kunnen beide deellocaties zelfstandige polders worden waarbij het polderpeil optimaal gekozen wordt. Bij extreme neerslag vindt een geringe verhoging van de waterstand plaats en in de zomer is er sprake van uitzakkende waterstanden. Wateraanvoer van buiten het gebied in de zomer wordt zoveel mogelijk voorkomen zodat de waterkwaliteit hierdoor niet negatief wordt beïnvloed. Tot slot bepaalt (grond)wateroverlast de uitwerkingsagenda. Gesteld kan echter worden dat ten gevolgen van de waterkwaliteit er geen negatieve gevolgen te verwachten zijn op de kwalificerende soorten van het Zuidlaardermeer. Daarmee worden de waarden van het Natura 2000-gebied Zuidlaardermeer niet bedreigd. Met andere woorden, significante effecten ten gevolge van de waterkwaliteit worden uitgesloten.

Gevolgen door aanpassing wegennet noord-zuid

De resultaten van het plan-Mer ten aanzien van de oostelijke rondweg hebben geen doorwerking gekregen in de structuurvisie. De aanleg van de weg komt in elk geval in beeld bij de maximale bouwopgave van 3.000 woningen in De Groene Compagnie. In de toekomst zal de gemeente de effecten van de aanleg van weg nader onderzoeken.

Vervolgproces

De structuurvisie geeft een kader voor fysieke ontwikkelingen in de gemeente Hoogezand-Sappemeer, met hier en daar een zeer lange tijdshorizon. In de voorgaande paragraaf is beschreven op welke wijze de milieubeoordeling in het plan-Mer heeft doorgewerkt in de uitwerking van de essentiële onderdelen van de structuurvisie. Op dit moment is er op grond van het abstractieniveau van de uitspraken in de structuurvisie geen aanleiding om vanuit milieuoptiek op zoek te gaan naar andere locaties voor woningbouw dan in Molenwaard of De Groene Compagnie. Ook is er vanuit milieu geen aanleiding om af te zien van de aanpassing van de wegenstructuur of van de recreatieve waterverbinding aan de zuidzijde. Er zijn ook geen redenen om af te wijken van de uitwerkingen op hoofdlijnen als aangeduid in de structuurvisie en het masterplan. Echter, het plan-Mer

heeft wel een aantal milieueffecten benoemd die aandacht behoeven bij de nadere uitwerking. Het plan-Mer is in dezen agendavormend.

De gemeente Hoogezand-Sappemeer neemt deze aandachtpunten serieus. In het bijzonder gaan we op deze plek in op de ontwikkelingen bij De Groene Compagnie en de eventuele gevolgen voor de natuur bij het Zuidlaardermeer.

Voor de ontwikkeling aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer is een Passende Beoordeling opgesteld als onderdeel van het plan-Mer voor de 'Structuurvisie 2009' van de gemeente Hoogezand-Sappemeer. Het plan-Mer en de Passende Beoordeling zijn nog niet beoordeeld door het bevoegd gezag (de Provincie Groningen). In deze Passende Beoordeling is vastgesteld dat een vergunning van de Natuurbeschermingswet (Nb-wet) nodig is voor de ontwikkeling aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer, als gevolg van effecten op het Zuidlaardermeergebied. Ten aanzien van de effecten op het Leekstermeergebied is nader onderzoek nodig om te bepalen of een vergunning al dan niet nodig is.

De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft de ambitie om op korte termijn te beginnen met de voorbereidingen voor een deel van de gebiedsontwikkeling. Deze activiteiten maken deel uit van de ontwikkeling aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer.

Op het moment dat de gemeente alvast met delen van de ontwikkeling wil beginnen, is de vraag terecht of voor deze delen van de ontwikkeling ook een vergunning van de Nb-wet nodig is, of dat de gemeente 'gewoon' kan beginnen.

Het antwoord hierop is op basis van de uitkomsten van het plan-Mer en de Passende Beoordeling niet eenvoudig. Dit heeft te maken met het abstractieniveau van de Passende Beoordeling; deze sluit aan bij het abstractieniveau van het plan-Mer bij de structuurvisie. In de Passende Beoordeling is niet ingegaan op de effecten van 'delen van' de gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld alleen landschapsontwikkeling. Daarnaast wordt in de Passende Beoordeling op een aantal punten opgemerkt dat nadere uitwerking nodig is in de projectfase. Dit geldt voor de effecten van toename van recreatievaart door aanleg van de vaarverbinding en voor de algehele effecten op het Leekstermeergebied.

Op basis van de huidige inzichten in relatie tot de nieuwe Wro lijkt het benodigd dat een voortoets moet worden uitgevoerd om de negatieve effecten van (onderdelen van) de gebiedsontwikkeling uit te sluiten, alvorens met de activiteiten zal kunnen worden begonnen. In een aantal gevallen bevat de nieuwe Wro echter de mogelijkheid om op een vergunningsaanvraag vooruit te lopen.

De gemeente Hoogezand-Sappemeer onderzoekt momenteel bovenstaande inzichten. Zij wil echter aangeven dat zij, hoe dan ook, grote zorgvuldigheid zal betrachten ten aanzien van alle te ontwikkelingen activiteiten in De Groene Compagnie.

Bijlage

BRONNENLIJST

- Arcadis, concept Gebiedsprogramma 2008-2012; Agenda voor de Veenkoloniën, 2007
- Dammers, E., Ontwikkelingsplanologie; Lessen uit en voor de praktijk, Ruimtelijk Planbureau, Den Haag, 2004
- Droogh, Trommelen en partners, Hoogezand-Sappemeer; DPO Woonplein De Vosholen, Nijmegen, oktober 2006
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Coalitieprogramma 2006-2010; Bouwen aan een sociale samenleving, Hoogezand-Sappemeer, 2006
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Concept evaluatie detailhandelsbeleid 1996, Hoogezand-Sappemeer, 2008
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Hoogbouwvisie Hoogezand-Sappemeer, Hoogezand-Sappemeer, 2005
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Structuurschets Hoogezand-Sappemeer; Hart Nodig; een kernachtige visie op wonen en werken in de toekomst, Hoogezand-Sappemeer, 1993
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Concept Toekomstverkenning zuidzijde, Hoogezand-Sappemeer, 2007
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Toekomstvisie; Boegbeelden 2015, Hoogezand-Sappemeer, december 2002
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Van Turfvaart naar Toervaart, Hoogezand-Sappemeer, 2002
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Waterplan, Hoogezand-Sappemeer, 2006
- Goudappel Coffeng, Detailhandelsmonitor 2005, Deventer, juni 2006 (koopstromenonderzoek)
- Goudappel Coffeng, Studie Scenario's hoofdverkeersstructuur Hoogezand-Sappemeer, Deventer, april 2007
- Grontmij, Groene Ster Veenkoloniën, integrale gebiedsvisie voor de buitenstedelijke linten in het veenkoloniale landschap, 2007
- Ministerie van VROM, Cramer: beperken van de klimaatverandering: het moet, het kan en het gaat gebeuren (artikel), Den Haag, 4 mei 2007 (naar aanleiding van het laatste klimaatrapport van de VN)
- Parool, Het beste wonen in Amsterdam (artikel), 19 april 2007 (op basis van: De Nieuwe Atlas voor Gemeenten)·
  PAU, concept Masterplan zuidzijde, Groningen, april 2007
- PAU, concept Voorontwerp Ontwikkelingsstrategie De Groene Compagnie, januari 2009
- Projectbureau Regio Groningen-Assen 2030, Groeien in ruimte; nationaal stedelijk netwerk Groningen-Assen, Groningen, 2005
- Provincie Groningen, Provinciaal Omgevingsplan-2, Groningen, juli 2006
- Royal Haskoning, concept notitie Reikwijdte en Detailniveau (Plan-Mer), Haren, 2007
- Stichting Bewonerscommissie Gorecht-West, Wijkvisie en wijkontwikkelingsplan Gorecht-West, Hoogezand-Sappemeer, februari 2004
- Stichting Bewonerscommissie Margrietpark, Wijkontwikkelingsplan Margrietpark; Een wijk in de toekomst, Hoogezand-Sappemeer, maart 2006
- Stichting Bewoners Organisatie Noorderpark, Wijkontwikkelingsplan Noorderpark, Hoogezand-Sappemeer, 2006
- Stichting Platform Woldwijck, Wijkvisie Woldwijck, Hoogezand-Sappemeer, januari 2004
- Van Liefland, Concept Milo (Milieu in de leefomgeving), 2007
- Werkgroep dorpsvisie Foxhol, Ontwerp dorpsvisie Foxhol, Hoogezand-Sappemeer, november 2006
- Grontmij/Mone Sale/ Dienst Landelijk gebied, Landschapspark De Randvenen, september 2009
- Royal Haskoning, concept Plan MER en Passende Beoordeling, maart 2009
- Gemeente Hoogezand-Sappemeer, voorontwerp Ontwikkelingsstrategie De Groene Compagnie, maart 2009