



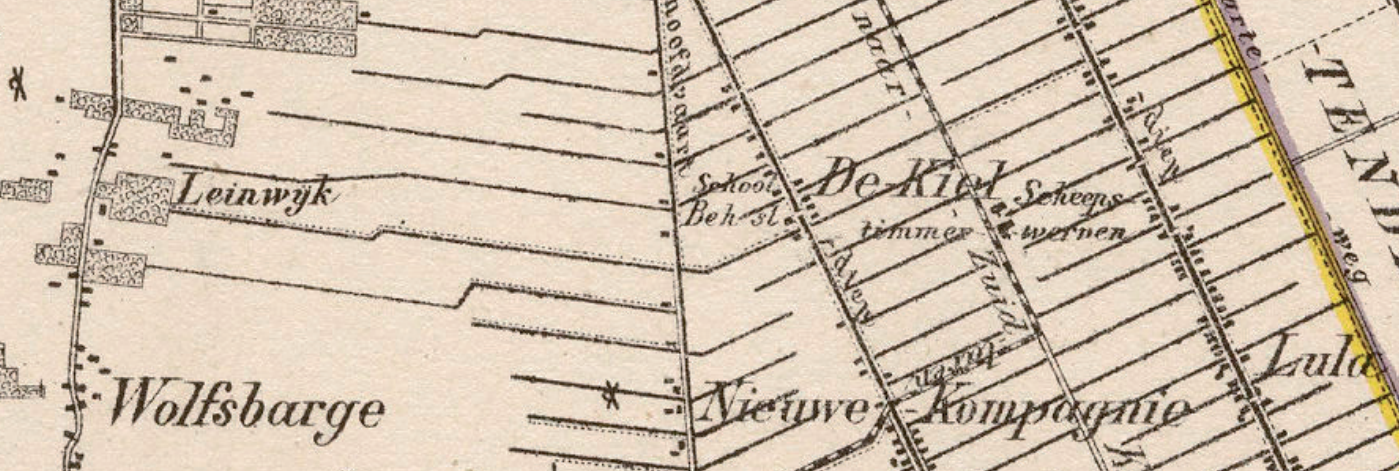
# ONTWIKKELINGSSTRATEGIE DE GROENE COMPAGNIE

Ontwerp



DE GROENE  
COMPAGNIE





Ontwerp voor

## **ONTWIKKELINGSSTRATEGIE DE GROENE COMPAGNIE**

Een transformatie aan de zuidkant van Hoogezand-Sappemeer  
van agrarisch productielandschap naar recreatief woonlandschap

versie 3 november 2009

DE GROENE  
COMPAGNIE



# VOORWOORD

Met trots presenteren wij u het ontwerp van de Ontwikkelingsstrategie 'De Groene Compagnie'. We mogen gerust zeggen dat dit het product is van een uniek traject, dat tot stand is gekomen vanuit het denken over de regiovisie Groningen-Assen. Een ontwikkeling die kansen biedt, mede door goede samenwerking tussen de gemeente Hoogezand-Sappemeer en Dienst Landelijk gebied en met steun van de provincie Groningen.

We gaan op een nieuwe manier werken aan een totale gebiedsverandering ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer. Deze ontwikkelingsstrategie is geen blauwdruk, maar biedt pioniers de mogelijkheid een nieuw landschap te ontwikkelen en nieuwe diverse woonmilieus te creëren met verschillende woonvormen.

Het feit dat De Groene Compagnie in veel opzichten een experiment is, betekent dat er ook nog veel onzekerheden zijn over hoe het gebied er uiteindelijk uit komt te zien. Uit de ontwikkelingsstrategie straalt desondanks een grote ambitie, gericht op de lange termijn. Het plan heeft ook een hoge mate van flexibiliteit. Dit is nodig om zoveel mogelijk samenhang te creëren tussen wonen en landschap en met het oog op actuele en toekomstige ontwikkelingen.

We hebben er alle vertrouwen in dat er mensen met lef zijn, die de kansen grijpen die uit deze ontwikkelingsstrategie voortvloeien, en er zo aan bijdragen dat De Groene Compagnie een unieke omgeving wordt. Voor mensen die er in de toekomst gaan wonen, maar zeker ook voor de huidige bewoners van Hoogezand-Sappemeer.

Wij hebben een eerste voorzet gedaan en bieden de pioniers alle ruimte de volgende zet te doen.

**Yvonne van Maastricht – burgemeester Hoogezand-Sappemeer**  
**Henk Kosters – accountmanager Dienst Landelijk Gebied**



# INHOUD

## Voorwoord

|                   |   |
|-------------------|---|
| 1 Inleiding ..... | 6 |
|-------------------|---|

|                   |   |
|-------------------|---|
| 2 De opgave ..... | 8 |
|-------------------|---|

|  |    |
|--|----|
| 3 Een flexibele ontwikkelingsstrategie ..... | 10 |
|--|----|

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 4 Ambities en doelstellingen ..... | 14 |
|------------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 5 De veenkoloniale structuur als basis ..... | 16 |
|--|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| 5.1 Inleiding ..... | 16 |
|---------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 5.2 Het erfgoed van de veencompagnieën ..... | 17 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| 5.3 Het natte landschap van het Zuidlaardermeer ..... | 19 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| 5.4 Het lommerrijke landschap van de droge zandgronden ..... | 26 |
|--|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 5.5 Groen-blauw landschapspark ..... | 32 |
|--------------------------------------|----|

|   |    |
|---|----|
| 5.6 Interne ontsluitingsstructuur ..... | 34 |
|---|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| 5.7 Tot slot ..... | 37 |
|--------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| 6 De Condities van De Groene Compagnie ..... | 38 |
|--|----|

|  |    |
|--|----|
| 7 De Groene Compagnie in de praktijk ..... | 40 |
|--|----|

## Bijlagen

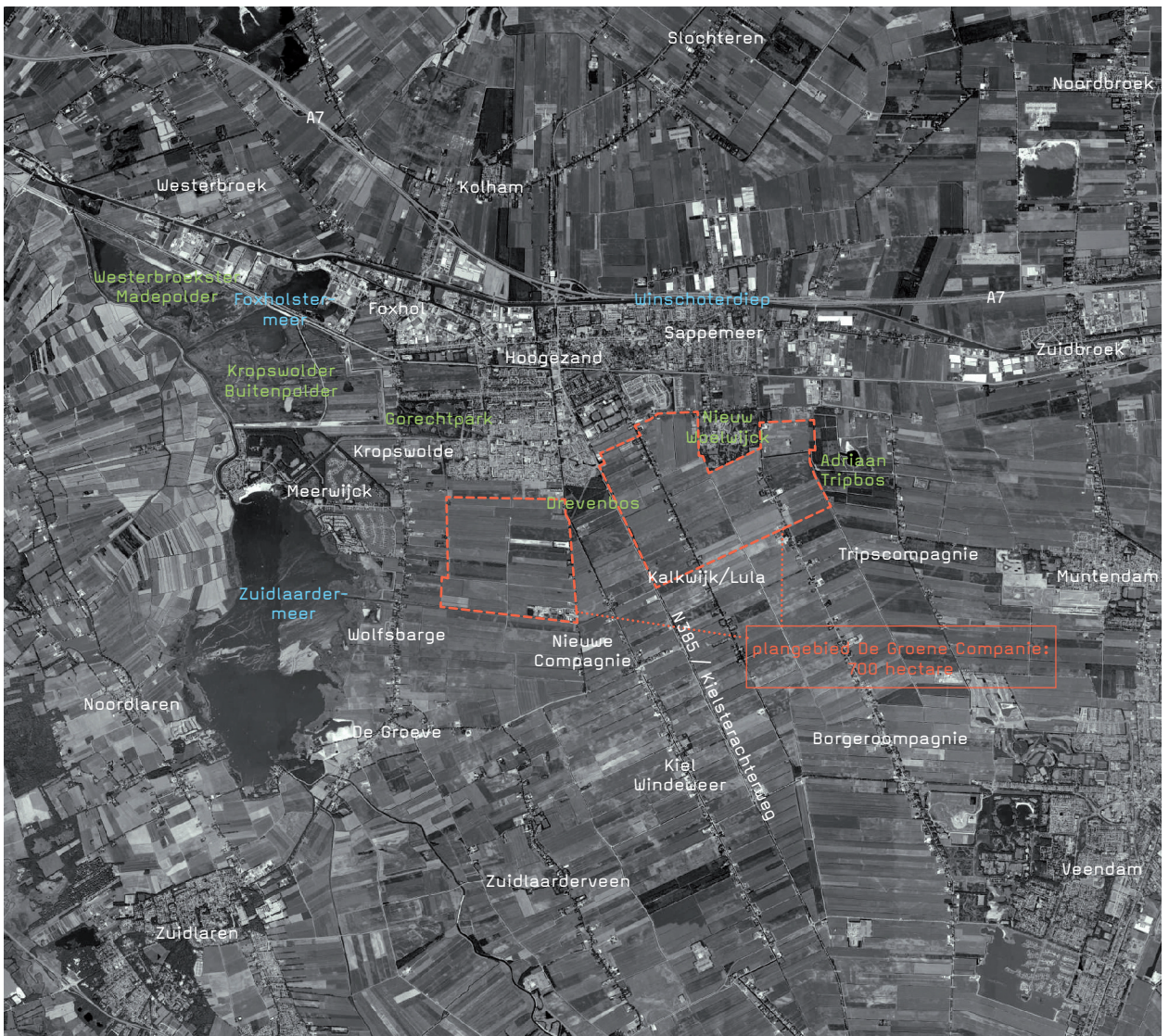
|  |    |
|--|----|
| 1 Milieuambities De Groene Compagnie ..... | 42 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| 2 Veiligheidsambities De Groene Compagnie ..... | 50 |
|---|----|

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 3 Planologische restricties ..... | 51 |
|-----------------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Colofon ..... | 52 |
|---------------|----|

# HOOFDSTUK 1





## INLEIDING

Eind 2006 is de planvorming voor De Groene Compagnie (aanvankelijke werktitel: 'Hoogezand Zuidzijde') gestart. Het gaat hier om een interactief proces van gebiedsontwikkeling, waarin de aandacht zowel uitgaat naar inhoudelijke ambitie, financieel realisme als het creëren van strategisch commitment bij belanghebbenden. Wij vatten dit samen in de trits:

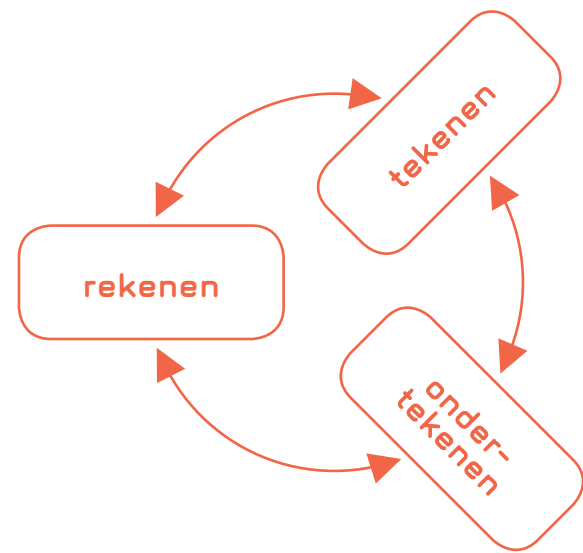
- » 'rekenen' (financieel realisme);
- » 'tekenen' (inhoudelijke ambitie); en
- » 'ondertekenen' (strategisch commitment).

De voorliggende ontwerpversie van de Ontwikkelingsstrategie De Groene Compagnie is het eindproduct van de resultaten van het 'tekenen', 'rekenen' en 'ondertekenen' tot nu toe. Inhoudelijke ambities zijn geformuleerd en doorvertaald naar stedenbouwkundige en landschappelijke ontwerpconcepten. Dit is steeds gebeurd in nauwe wisselwerking met het rekenen aan de financiële haalbaarheid, zodat de ambities niet alleen inhoudelijk waardevol zijn, maar ook realistisch.

Op basis van de eerste conceptresultaten van het 'rekenen' en 'tekenen' zijn gesprekken gestart met mogelijk belanghebbenden. Het gaat hier om bewoners, bedrijven en grondeigenaren in en om het gebied, maar ook om mogelijke initiatiefnemers in het gebied uit de overheids- en bedrijfswereld.

Het huidige ontwerp van de Ontwikkelingsstrategie De Groene Compagnie is niet alleen een product van de gemeente Hoogezand-Sappemeer als initiator, maar ook van de Dienst Landelijk Gebied. De Dienst Landelijk Gebied (DLG) heeft de intentie als overheidspartij te participeren in de gebiedsontwikkeling van De Groene Compagnie met als doel natuur en recreatief groen te realiseren. DLG draait daarom volledig mee in het planvormingsproces. Ook de provincie Groningen ondersteunt de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie.

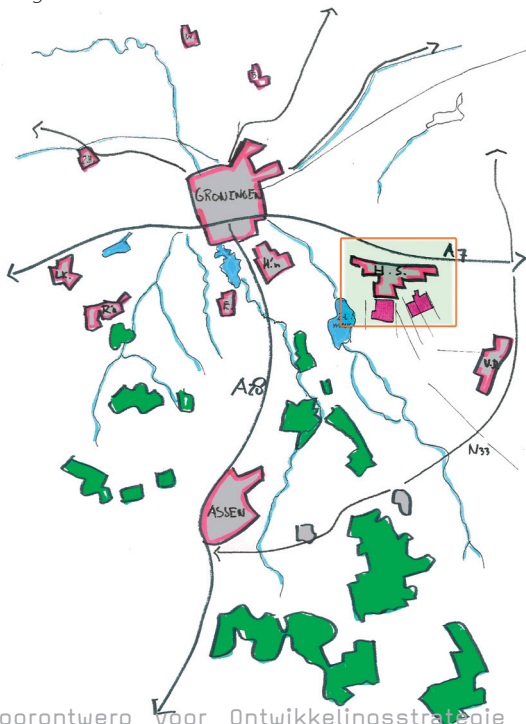
Dit ontwerp maakt onderdeel uit van het formele deel van de planvorming voor De Groene Compagnie. In september 2008 is een eerste werkversie besproken in de raadscommissie van Hoogezand-Sappemeer. Op basis van een voorontwerpversie is een brede dialoog georganiseerd met betrokken organisaties en bevolking. Nu start het formele deel van de planvormingsprocedure, namelijk de inspraakprocedure voor de ontwerpversie van de Ontwikkelingsstrategie. De definitieve vaststelling van de Ontwikkelingsstrategie is gepland in het voorjaar van 2010. Het traject van ontwerp tot definitieve Ontwikkelingsstrategie is gekoppeld aan de vaststellingsprocedure van de nieuwe gemeentelijke Structuurvisie 'Boegbeelden komen tot leven'



Een speciaal door de gemeente Hoogezand-Sappemeer in het leven geroepen projectorganisatie werkt vanaf het begin aan alle drie aspecten van het planvormingsproces. Deze projectorganisatie bestaat uit een stuurgroep, een ambtelijk coördinatieteam en diverse werkgroepen.

*"Hoogezand-Sappemeer wil een levendige woon- en werkgemeente zijn, volop profiterend van haar unieke positie vlakbij Groningen, de grootste stad van Noord-Nederland en tegelijk met een eigen (historisch gevormde) identiteit in een prachtige groene omgeving." (Boegbeelden 2002-2015)*

Hoogezand-Sappemeer heeft een lange traditie als bolwerk van noeste arbeid. Eeuw in, eeuw uit kwamen mensen naar Hoogezand-Sappemeer om door hard werken, brood op de plank te krijgen. Zo is eerst turf uitgegraven en zijn vervolgens nieuwe landbouwgronden aangelegd op de ontgonnen hoogveenvlakten. Ook het werken in de snel opbloeiende nijverheids- en industriële sector zorgde dat de inwoners in hun levensonderhoud konden voorzien in Hoogezand-Sappemeer, een echte werkgemeente.



### Van werkgemeente naar woon-werkgemeente

De Hoogezandsters en Sappemeeders kunnen hier met trots op terugkijken. Maar daar moet het niet bij blijven. Tijden veranderen. We moeten verder. In de gemeentelijke toekomstnota 'Boegbeelden 2015' heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente een belangrijke ambitie uitgesproken. De gemeente wil zich ontwikkelen van industriële werkgemeente naar aantrekkelijke woon- en werkgemeente. Hoogezand-Sappemeer ligt zeer gunstig: vlak bij de stad Groningen, in een landelijke omgeving met het Zuidlaardermeer, de veenkoloniale linten en de Drentse bossen in de directe nabijheid. Deze gunstige ligging wil de gemeente zo goed mogelijk inzetten voor haar bewoners. Hoogezand-Sappemeer kan huidige en nieuwe bewoners een heerlijke thuishaven te bieden.

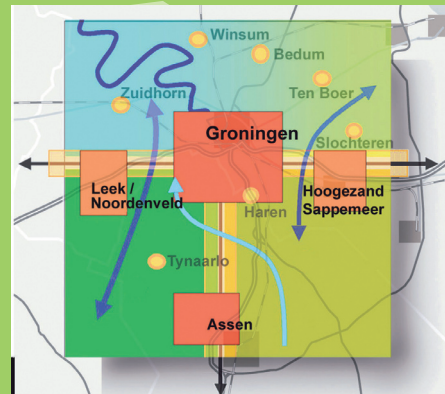
Het is niet zo dat Hoogezand-Sappemeer de komende jaren automatisch honderden, of misschien zelfs duizenden, nieuwe huishoudens kan verwachten. De wervingskracht van Hoogezand-Sappemeer als woongemeente is nog niet groot. Dat is vooral een imagokwestie. Veel mensen zien Hoogezand-Sappemeer nog steeds alleen als industriële werkgemeente.

### Structuurvisie en Regiovisie

De ambities om als gemeente te groeien en door te ontwikkelen tot een woon-werkgemeente staan niet op zichzelf. Hoogezand-Sappemeer is in het stedelijke netwerk Groningen-Assen aangewezen als één van de schragende kernen naast Groningen en Assen, waar de grootste groei van de regio opgevangen moet worden. In de Regio Groningen-Assen is de keuze gemaakt om de groei te concentreren in de kernen op de T-structuur, gevormd door de A7 en A28 (zie afbeelding). De concentratie is bedoeld om kwetsbare landschappen zoveel mogelijk te ontzien en te versterken en om Openbaar Vervoer systemen en de bereikbaarheid in de Regio zoveel mogelijk te ondersteunen. Verder maken de twaalf gemeenten en twee provincies gezamenlijk afspraken over het groen in de regio, de bedrijvigheid en de afstemming van woningbouw.

Eén van de afspraken is dat Hoogezand-Sappemeer een aan-

DE REGIOVISIE GRONINGEN-ASSEN BESTAAT UIT DE PROVINCIES GRONINGEN EN DRENTHE EN DE GEMEENTEN ASSEN, BEDUM, GRONINGEN, HAREN, HOOGEZAND-SAPPEMEER, LEEK, NOORDENVELD, SLOCHTEREN, TEN BOER, TYNAARLO, WINSUM EN ZUIDHORN



## DE OPGAVE

zienlijk deel van de behoefte aan dorpse en landelijke woonmilieus van de regio zal gaan bedienen. Hiervoor is de bijzondere gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie in het leven geroepen. Door in Hoogezand-Sappemeer een nieuw recreatief woonlandschap te maken, kunnen kwetsbare gebieden elders in de regio worden ontzien.

Tegelijk met deze ontwikkelingsstrategie voor De Groene Compagnie is een nieuwe Structuurvisie opgesteld. In de Structuurvisie wordt onder andere aangegeven hoe de groei van het aantal inwoners in goede banen kan worden geleid en kan worden benut om de bestaande structuur en kwaliteit te versterken. Belangrijkste ontwikkelingen hiervoor zijn de verdere ontwikkeling van het Stadshart, De Groene Compagnie en het versterken van verschillende soorten verbindingen. Verder blijft er aandacht voor vernieuwing van bestaande woon- en werkgebieden.

### Groeien aan de zuidzijde

De gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie heeft betrekking op een gebied aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer. Het gaat om 700 hectare grond, die momenteel voornamelijk een agrarische functie heeft. Binnen deze 700 hectare liggen groot-schalige, modern verkavelde landbouwpercelen tussen herkenbare bebouwingslinten, namelijk Tripscompagnie, Borgercompagnie, Kalkwijk/Lula, Kiel-Windeweer, Nieuwe Compagnie en Kropswolde/Wolfsbarge. Aan de westzijde van het gebied ligt het Zuidlaardermeer, een belangrijk natuurgebied met daarop afgestemd recreatief gebruik. En aan de oostzijde is het Adriaan Tripbos aan het uitgroeien tot een volwassen boscomplex. Belangrijk onderdeel van de Structuurvisie is dat er in het gebied de komende decennia 3.000 woningen kunnen worden gebouwd. Dit zou betekenen dat er 3.000 nieuwe huishoudens bijkomen. Een uitstekende kans voor de gemeente om het voorzieningsniveau te verbeteren.

De Groene Compagnie moet een unieke woonomgeving van regionale allure bieden en daarmee op termijn 3.000 nieuwe huishoudens aantrekken. Bovenop kwaliteiten als 'rust en ruimte' en

goede bereikbaarheid, moet De Groene Compagnie zich in de regio onderscheiden. Daarvoor is een unieke aanpak nodig!

### Een nieuw veenkoloniaal hoofdstuk

In deze Ontwikkelingsstrategie zijn de historische kenmerken van het gebied een inspiratiebron. Doordat Hoogezand-Sappemeer in de 'Oude Veenkoloniën' ligt, heeft De Groene Compagnie goud in handen. De veenkoloniale historie biedt talrijke inspiratiebronnen om De Groene Compagnie uniek te laten zijn. Deze inspiratiebronnen liggen in het veenkoloniale landschap: de lange bebouwingslinten, het strakke waterstelsel, de lange zichtlijnen en de prehistorische zandglooiingen, die onder het veen vandaan zijn gehaald. Al deze karakteristieke elementen willen we een plaats geven in deze Ontwikkelingsstrategie (hoofdstuk 5). We doen dit zo, dat de gebruikersfunctie van het landschap kan worden getransformeerd: van een 'agrarisch productielandschap' naar een 'recreatief woonlandschap'. De Groene Compagnie voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de historie van het veenkoloniale landschap.

Naast het landschap is vooral de veenkoloniale mentaliteit de basis voor De Groene Compagnie als uniek gebied. De historie van dit gebied drijft op ondernemende en samenwerkende pioniers. Hier maakten mensen de dienst uit die niet bang waren om de zekerheid van het nu achter zich te laten om een nieuw bestaan op te bouwen in de veenkoloniën.

In deze Ontwikkelingsstrategie willen we meegaan in die veenkoloniale pioniersgeest. Het landschap van de 'Oude Veenkoloniën' valt niet te bestempelen als een schepping van de overheid. Ook het nieuwe recreatieve woonlandschap zal dat niet zijn. Deze Ontwikkelingsstrategie is een uitnodiging aan de huidige generatie pioniers in Nederland. Een uitnodiging om het gebied samen te transformeren tot een aantrekkelijk, groen woon- en recreatielandschap; het landschap van De Groene Compagnie.

In het volgende hoofdstuk is de basisfilosofie voor deze nieuwe vorm van veenkoloniaal pionieren beschreven, met als uitgangspunt flexibiliteit.



## HOOFDSTUK 3

De transformatie van 'agrarisch productielandschap' naar 'recreatief woonlandschap' houdt in dat we samen gaan bouwen aan een landschap met veel water, nieuwe natuur en kleinschalig cultuurlandschap. In dat landschap is bovendien nog ruimte voor diverse woonmilieus in een landelijke sfeer. 'Rode' ontwikkelingen (bebouwing) in dit gebied worden in vierkante meters letterlijk overtroffen door 'groen' en 'blauw' (water). Deze ontwikkelingsstrategie is dan ook zeker geen plan voor een nieuwe woonwijk. Het wil zoveel mogelijk synergie creëren tussen wonen en land-



# EEN FLEXIBELE ONTWIKKELINGSSTRATEGIE

schap. De ontwikkeling van het gebied biedt dan ook niet alleen kansen voor het verbeteren en aanpassen van het landschap, maar ook voor verbetering van het imago van Hoogezand-Sappemeer.

Hoe het gebied er volgens deze strategie precies uit komt te zien, is nu nog onduidelijk. Binnen de Ontwikkelingsstrategie is namelijk ruimte voor flexibiliteit, geen gedetailleerde eindkaart dus.

## Flexibiliteit

Die flexibiliteit is om een aantal redenen aangebracht. Die redenen zijn hieronder omschreven.

### Flexibiliteit om initiatieven te kunnen honoreren en druk te creëren

Nederland is dichtbevolkt. Dat is waarschijnlijk het bekendste cliché. Ruimte is schaars en de druk op die schaarse ruimte is groot. Wij zijn gewend te denken vanuit die druk. De Nederlandse ruimtelijke ordening met al zijn plannen en regels, is helemaal gebaseerd op het coördineren van claims op de ruimte.

In de veenkoloniale gronden ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer is de situatie echter helemaal anders. Ten opzichte van de rest van de Regio Groningen-Asen kunnen we hier eerder spreken van 'onderdruk'.

Zoals gezegd zijn onze doelstellingen: het transformeren van Hoogezand-Sap-

pemeer van een werkgemeente naar een aantrekkelijke woon-werkgemeente en het faciliteren van regionale groei om kwetsbare landschappen in de regio te kunnen ontzien. Om die doelstellingen te behalen, willen we ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer juist nieuwe druk creëren.

In plaats van het bemiddelen en met regels beperken van initiatieven, is het nodig te stimuleren en te faciliteren. In de afgelopen eeuwen kregen pioniers de ruimte eerst de veenmoerassen te exploiteren als turfwingebieden en deze vervolgens te transformeren tot landbouwgronden met afgeleide industriecomplexen.

Wij willen nu partners zijn met initiatiefrijke ondernemers. Een Ontwikkelingsstrategie als keurslijf hoort daar niet bij. Deze Ontwikkelingsstrategie moet flexibel zijn en ruimte bieden om samen, interactief vorm te geven aan de transformatie van De Groene Compagnie.

### Flexibiliteit om mee te kunnen bewegen met de trends uit de toekomst

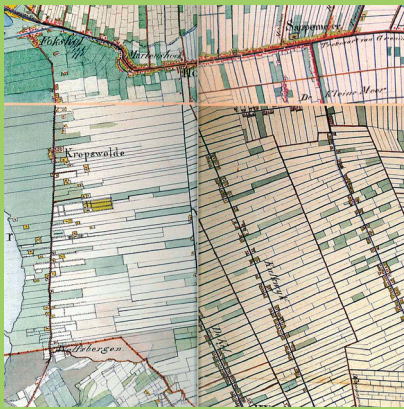
Ten tweede moet de Ontwikkelingsstrategie ruimte bieden om in te kunnen spelen op actualiteiten. Deze Ontwikkelingsstrategie voorziet in de landschappelijke transformatie van een enorm gebied. We weten nog niet wanneer die transformatie wordt afgerond. Het kan 20 jaar of 50 jaar duren, maar misschien nog wel langer?



In die tijd zal heel wat veranderen in de maatschappij. Er zullen nieuwe wensen leven, nieuwe technieken worden ontwikkeld, bestaande inzichten worden achterhaald en nieuwe inzichten zullen aan populariteit winnen. Het mag niet gebeuren dat De Groene Compagnie al achterhaald is, voordat de ontwikkeling ervan is afgerond.

### Flexibiliteit voor een beheerste ontwikkeling

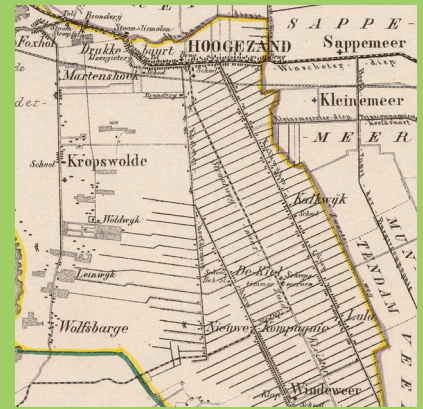
Het gebied wordt in delen, in fasen, ontwikkeld. In principe kan elke fase de laatste fase zijn. Dat betekent dat elke fase kwalitatief iets aan het gebied moet toevoegen. De ontwikkeling kan op ieder moment worden gestopt, zonder dat het plan daardoor 'onaf' wordt. De gemeente



1819-1829



1850



1868

wil de ambities, die zij met de Regio Groningen-Assen is aangegaan, graag uitwerken. Hoogezand-Sappemeer gaat voor het volledig uitvoeren van de transformatie van het gebied met uiteindelijk ruimte voor 3.000 nieuwe woningen. Als blijkt dat die 3.000 woningen nodig zijn, dan bouwt Hoogezand-Sappemeer ook 3.000 woningen. Wanneer er minder woningen nodig zijn, dan bouwen we er minder. Die lagere aantallen woningen gaan dan ten koste van de kwaliteit van De Groene Compagnie. Ook met 1.000 woningen wordt De Groene Compagnie een geslaagde ontwikkeling. Deze Ontwikkelingsstrategie is ook in dat opzicht flexibel en beheerst.

### Flexibiliteit voor een behapbare spreiding van kosten en baten

Het spreekt voor zich dat de ontwikkeling van De Groene Compagnie financieel haalbaar moet zijn. Dat is niet eenvoudig. Als woongebied wordt De Groene Compagnie ruimer opgezet dan vergelijkbare projecten in de rest van Nederland.

Dit betekent dat er in verhouding weinig grond als kavel wordt verkocht en veel grond vanuit het plan moet worden gefinancierd voor natuur, vaarwater, ontmoetingsruimte, infrastructuur, en dergelijke.

Een flexibel strategie maakt dat deze investeringen mogelijk blijven. Niet alles hoeft in één keer te worden ontwikkeld. Bouwen van woningen en aanleg van natuur, vaarwater, infrastructuur en ontmoetingsruimte gaan gelijk op. Tussentijds kan de balans worden opgemaakt en eventueel de strategie worden aangepast aan de realiteit en de actualiteit.

### Sturende mechanismen

Ruimte voor flexibiliteit betekent niet dat iedereen in De Groene Compagnie zijn gang kan gaan. We moeten voorkomen dat de ontwikkelingen gaan uitmonden in een onsamenhangende ratjetoe van natuurgebiedjes, woonwijken en kraswegen. Daarom is in deze Ontwikkelingsstrategie een aantal sturingsmechanismen voor de kwaliteit van het totale plangebied ingebouwd. Deze zijn in de komende hoofdstukken uitgewerkt.

### Sturingsmechanisme 1: Ambities en doelstellingen (Hoofdstuk 4)

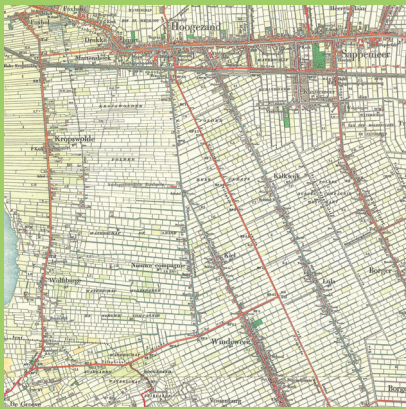
In deze Ontwikkelingsstrategie worden geen eindbeelden opgenomen. Dat betekent dat de beoogde eindresultaten en kwaliteitsambities heel duidelijk moeten worden geformuleerd. In hoofdstuk 4 staan de ambities en doelstellingen waaraan tijdens de hele planontwikkeling moet worden voldaan. Het is de meetlat waarlangs het succes van De Groene Compagnie, tijdens en na de ontwikkeling, kan worden afgemeten.

### Sturingsmechanisme 2: De veenkoloniale structuur als basis (Hoofdstuk 5)

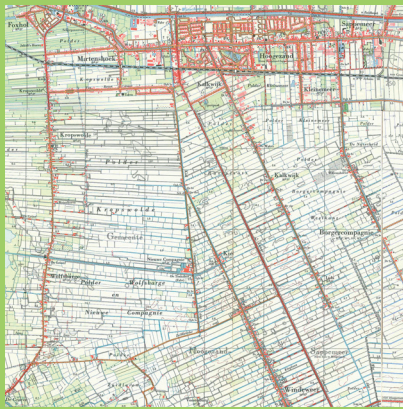
Op basis van de veenkoloniale kwaliteiten van het landschap is een structurerende onderlegger voor De Groene Compagnie ontworpen. Bij deelontwikkelingen kan daarop worden voortgebouwd. De onderlegger geeft de kwalitatieve en kwantitatieve bandbreedte aan voor wat wel en niet past in het landschap ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer.

Naast deze onderlegger is ook een landschappelijk raamwerk, dat bestaat uit landschappelijke structuren, vaarroutes en ontsluitingsstructuren. Als geheel laat het zich goed vergelijken met een 'kapstok': kleinere ontwikkelingen kunnen hier aan worden opgehangen. De kapstok zorgt dat het geheel niet onsamenhangend wordt en dat ruimtelijke deelontwikkelingen meer zijn dan de som der delen.





1900



1968



1978

### Sturingsmechanisme 3: De Conditie van De Groene Compagnie (Hoofdstuk 6)

Daar waar meerdere partijen ontwikkelingen initiëren, zijn afspraken nodig. Dat was zo in de 17e en 18e eeuw, toen ondernemende veencompagnieën hier op de gronden van Stad Groningen op grote schaal turf konden exploiteren en dat zal nu weer zo zijn.

Wie is waarvoor verantwoordelijk en op welk moment? Wat mag wel en wat mag niet in situatie x? Wat is het wisselgeld

voor bepaalde handelingen? Om de flexibele invulling zo te laten verlopen dat iedereen daar op een gelijkwaardige manier aan kan deelnemen en op maat 'loon naar werken' krijgt voor zijn inspanning, zijn spelregels geformuleerd. Alle deelnemers aan de ontwikkeling van De Groene Compagnie committeren zich aan deze spelregels.

### Een realistisch perspectief

De flexibiliteit en een aantal ingebouwde kwaliteitsmechanismen vormen de kern van de Ontwikkelingsstrategie voor De

Groene Compagnie. Nergens in Nederland vinden we een ruimtelijk plan van vergelijkbare opzet. Het is een nieuw planologisch hoofdstuk voor Nederland. Het succes van deze strategie is nog niet bewezen, maar in hoofdstuk 7 wordt zichtbaar gemaakt dat de ontwikkeling van De Groene Compagnie volgens deze Ontwikkelingsstrategie een realistisch perspectief is.

Getoond wordt dat de ontwikkeling ook in financieel opzicht een behapbare operatie is, hoe lang of kort die ook gaat duren.



In deze Ontwikkelingsstrategie staan geen eindbeelden. Dat betekent dat de beoogde resultaten en kwaliteitsambities nu des te duidelijker op papier moeten staan. Met het formuleren van de ambities leggen wij als initiërende overheidspartijen nu vast, welke kwaliteiten wij nastreven in het nieuwe woonlandschap. Aan deze ambities op hoofdlijnen hangen we een aantal concrete, toetsbare beleidsdoelstellingen op.

De beleidsdoelstellingen geven tijdens de ontwikkeling richting aan het uitvoeren van de algemene ambities. De doelstellingen maken het tevens mogelijk tijdens de ontwikkeling en achteraf af te lezen of de ambities ook daadwerkelijk zijn of worden bereikt. Hieronder volgen de ambities en hun doelstellingen.

### **De Groene Compagnie wordt een groen-blauw-rood landschap dat het ruimtelijke profiel van Hoogezand-Sappemeer als geheel versterkt**

- Ontwikkelingen in De Groene Compagnie corresponderen met vigerend beleid en regelgeving van de gemeente Hoogezand-Sappemeer.
- Deze Ontwikkelingsstrategie staat voor een algehele landschappelijke transformatie. De bestaande bebouwingslinten en de veenkoloniale wijkenverkaveling blijven echter herkenbaar als groot cultuurhistorisch goed in dit gebied. Kansen om deze zelfs weer beter terug te brengen, worden zoveel mogelijk opgepakt.
- Tweederde van het totale oppervlak van De Groene Compagnie krijgt een 'groen-blauwe' bestemming. Samen vormen ze een 'groen-blauwe' structuur die landschappelijk divers is en gebaseerd is op benutting van de morfologie en de hoogteligging. De Groene Compagnie biedt voldoende beheersmogelijkheden voor de ontwikkeling van natuurlijk groen en tegelijk voldoende massa voor woon- en recreatief gebruik.
- Eenderde van het totale oppervlak van De Groene Compagnie krijgt een 'rode' bestemming. Deze representeert de ruimteclaim voor alle bebouwing en weginfrastructuur.

- De oppervlakteverhouding tussen 'rode' en 'groen-blauwe' bestemmingen bedraagt hiermee 1 : 2. Gedurende de ontwikkeling wordt geborgd dat deze verhouding op ieder moment van toepassing is of anders een relatief groter areaal 'groen-blauw' weerspiegelt.
- De fasering van De Groene Compagnie is zodanig dat de ambitie om het ruimtelijke profiel van Hoogezand-Sappemeer als geheel te versterken ook al van toepassing is bij afronding van een deelontwikkeling.

### **De Groene Compagnie dingt mee in de regionale woningmarkt door ruimte te bieden aan mensen die landschappelijk willen wonen met een expliciete handreiking naar pioniers**

- Woonkavels onderscheiden zich in de regio door een gunstige prijs-kwaliteitverhouding en door veel ruimte voor pionieren in ontwikkelconcepten, (waaronder particulier/collectief), woonvormen (zoals woonservicecentra) en architectonische vormgeving.
- Er is een grote variatie aan landelijke woonmilieus. De Groene Compagnie is hiermee complementair aan andere woonprojecten in de gemeente.
- Het woningbouwprogramma is afgestemd op de geldende gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma's.
- Binnen De Groene Compagnie is ruimte voor sociale woningbouw. Daarbij dient een relatie gelegd te worden met de bestaande sociale woningvoorraad in wijkvernieuwingsprojecten in het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer.

### **De landschappelijke transformaties in De Groene Compagnie zijn de exponent van een open ontwikkelproces met ruimte voor initiatief van private en publieke zijde**

- De overheden stellen zich open en welwillend op ten opzichte van initiatiefvoorstellen in het plangebied. De Ontwikkelingsstrategie vormt de basis voor het gezamenlijk verder brengen van het initiatief.

# AMBITIES EN DOELSTELLINGEN

- o De overheden zien toe op het volledig en tijdig informeren van betrokkenen.
- o Gedurende de uitvoering van de Ontwikkelingsstrategie krijgen deelontwikkelingen, die verschillende vormen van ruimtegebruik combineren (meervoudig ruimtegebruik), voorrang boven monofunctionele vormen van ruimtegebruik.

## De ruimte van De Groene Compagnie wordt toekomstbestendig ingericht in relatie tot het plangebied, haar directe omgeving en het mondiale ecosysteem

- o De Groene Compagnie loopt als 'groene' ontwikkeling voorop op het gebied van duurzaamheidsprestaties in nieuwe woonmilieus. Ontwikkelingen in De Groene Compagnie scoren op diverse milieuaspecten boven het wettelijke niveau, zoals is uitgewerkt in bijlage 1 (Milieuambities De Groene Compagnie).
- o Het nieuw in te richten watersysteem in het plangebied draagt bij aan een veerkrachtig en natuurlijk regionaal watersysteem. De Groene Compagnie is hydrologisch complementair aan het watersysteem van de Hunze (inclusief het Zuidlaardermeer).
- o Het watersysteem in het plangebied is robuust en duurzaam. Het systeem is bovendien berekend op toekomstige klimatologische veranderingen. De belasting van het watersysteem, die voortkomt uit de ontwikkeling van het gebied, wordt in het gebied zelf opgevangen en niet afgewenteld op de omgeving. Daarnaast draagt het watersysteem bij aan de wateropgave uit het bestaande stedelijke gebied van Hoogezand-Sappemeer.
- o De 'groen-blauwe' structuur (zie hoofdstuk 5) bevat robuuste elementen, die ruimte bieden aan een duurzame biodiversiteit. Deze maken zoveel mogelijk onderdeel uit van een regionaal en lokaal ecologisch netwerk.
- o De openbare ruimte wordt op een gemiddeld niveau voor woongebieden in de gemeente beheerd en onderhouden. Deelgebieden die door veel mensen worden gebruikt en beleefd, worden op een hoger niveau beheerd en onderhouden.
- o Het op toekomstbestendige wijze inrichten van het gebied

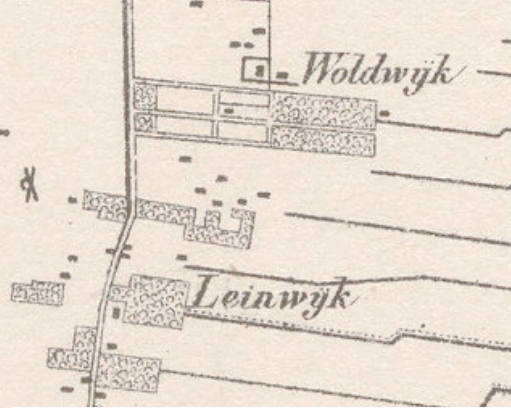
betekent, dat de ruimtes voor bewoners en bezoekers ook duurzaam veilig zijn. Daarom wordt het gebied ingericht met oog voor beperking van calamiteitenrisico's en het zo kortaard mogelijk kunnen ingrijpen bij eventuele calamiteiten. De veiligheidsambities staan verder uitgewerkt in bijlage 2 (Veiligheidsambities De Groene Compagnie).

## De Groene Compagnie is goed bereikbaar: voor bewoners en bezoekers; met auto, fiets of openbaar vervoer

- o De nieuw te ontwikkelen verkeer- en vervoerstructuur is functioneel en duurzaam veilig en levert minimale hinder op voor omwonenden.
- o De keten fiets – openbaar vervoer is qua reistijd en comfort concurrerend ten opzichte van gebruik van de auto. Een hoogwaardig fietsnetwerk en OV-netwerk (Kolibri), de goede onderlinge afstemming hiervan en het voorzien in voldoende fietsstallingsplaatsen bij OV-bestemmingen waarborgen deze concurrentiepositie.
- o Woon- en recreatiegebieden in De Groene Compagnie voorzien in hun eigen parkeerbehoefte. Parkeren gebeurt in principe op eigen erf.

## De Groene Compagnie draagt integraal bij aan de versterking van Hoogezand-Sappemeer als 'woon-werkgemeente'

- o Inwoners van De Groene Compagnie zijn in eerste instantie aangewezen op de bestaande voorzieningenstructuur van Hoogezand-Sappemeer.
- o Binnen het plangebied werken de overheden mee aan nieuwe en passende economische initiatieven.
- o Bestaande economische initiatieven worden gefaciliteerd, wanneer deze integraal bijdragen aan de totale gebiedsontwikkeling. Vooral innovatieve pilots, zoals werkgelegenheids- of werkleerprojecten, kunnen rekenen op steun van de gemeente.
- o Met respect voor bestaande functies zal maatwerk worden geleverd.



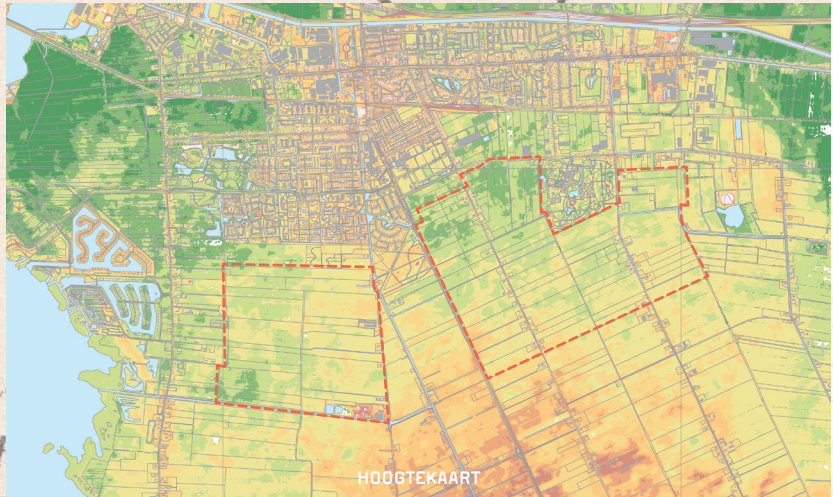
# HOOFDSTUK 5

## 5.1 Inleiding

Lange tijd waren de gronden ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer 'woest en ledig'. Ver voor Christus – in de tijd van de 'hunebedbouwers' – zijn de laatste bewoners hier weggetrokken, toen het gebied natter en natter werd en de tot dat moment goed bewoonbare zandgronden bedekt raakten onder een uitgestrekt, metersdik hoogveenpakket. Eeuwenlang had geen mens in deze moerasleegte wat te zoeken.

Dat veranderde toen er in de middeleeuwen vanuit de Stad Groningen vraag naar nieuwe brandstof, naar turf ontstond. Kloosterlieden uit Aduard en Essen (nabij Haren) kochten delen van de venen aan ten zuiden van het huidige Hoogezand-Sappemeer. Zij gingen hier over tot de winning van turf. De kloosterlieden deden dit vanuit nieuw gestichte nederzettingen aan de rand van het veen: Kropswolde en Wolfsbarge. De turf werd via de loop van de Hunze richting Stad getransporteerd.

In de zeventiende eeuw kwam de turfstekerij pas echt goed op gang. De voormalige kloostervenen waren intussen in handen van de Stad zelf. De Hunze voldeed niet meer als transportader. In plaats daarvan werd een kunstmatige waterloop rechtstreeks in de richting van de venen gegraven: het Winschoterdiep (eerst tot aan Sappemeer). Van hieruit kon in zuidwaartse richting de exploitatie van de venen grootschalig worden aangepakt.





## DE VEENKOLONIALE STRUCTUUR ALS BASIS

Dit deden de Stadgers niet zelf. Zij besteedden het veldwerk uit aan commerciële veencompagnieën. Via een fijnmazig watersysteem van sloten, wijken en diepen, werd de turf afgevoerd richting Winschoterdiep en Stad. In het gebied ontstond een bloeiende, op turf gebaseerde economie. Vooral langs de diepen, de hoofdtransportaders in het veengebied, was veel activiteit. Hier ontstonden langgestrekte bebouwingslinten, zoals Kiel-Windeweer, Kalkwijk en Borgercompagnie.

Deze linten liggen nog steeds als herkenbare structuren in het landschap ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer. Eén ervan –Kiel-Windeweer– heeft tegenwoordig zelfs de status van een beschermd dorpsgezicht. Turfwinningsdorpen zijn deze bebouwingslinten echter al lang niet meer. De verveningen eindigden hier in de negentiende eeuw. Daarna werden de afgegraven gronden geschikt gemaakt voor de landbouw. De economische focus werd verzet van turf naar de landbouw. Gewassen die hier konden worden geteeld waren granen, bieten en aardappelen. Langs de diepen werd de ene na de andere boerderij gesticht. Ook de industriële verwerking van de landbouwgewassen werd een bron van inkomsten. Zo verrees aan de Nieuwe Compagnie de aardappelzetmeelfabriek 'De Toekomst'. Wegen werden verhard en verbreed voor de steeds groter en zwaarder wordende landbouwmachines. Waar nodig gebeurde dit ten koste van het tijdens de

verveningen aangelegde vaarstelsel. Het veenkoloniale landschap veranderde in de negentiende en twintigste eeuw naar een agrarisch landschap.

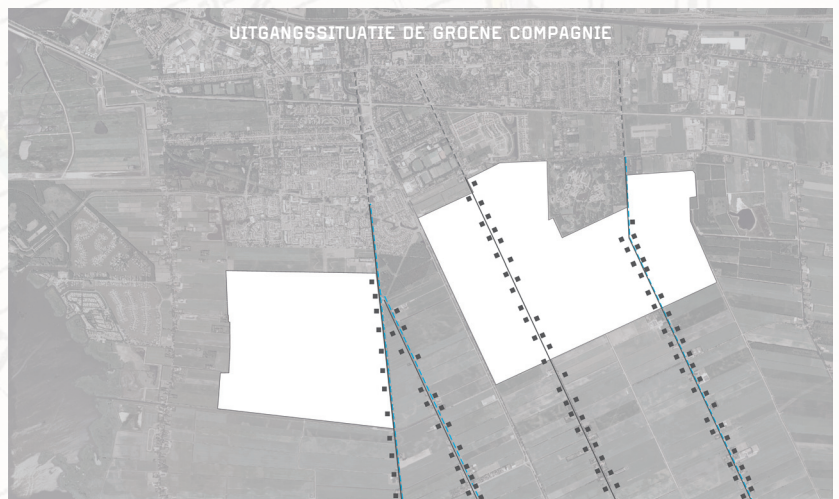
Het huidige landschap ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer is nu: een groot-schalig, open, agrarisch productielandschap, dat wordt doorsneden door een aantal bebouwingslinten. Aan de westzijde wordt het begrensd door het Zuidlaardermeer, aan de oostzijde groeit het Adriaan Tripbos. Aan de noordzijde ligt de stadsrand van Hoogezand-Sappemeer in een afwisselend patroon van bebouwing en de groenzones van het Gorechtspark, het Drevenbos en Nieuw Woelwijk.

In dit gebied willen we een nieuw hoofd-

stuk voor het veenkoloniale landschap toevoegen. Daarbij staat niet langer de agrarische functionaliteit centraal, maar de waarde die het gebied kan krijgen als een recreatief woonlandschap. In dit hoofdstuk doen we een reeks van voorstellen om met het veenkoloniale landschap als gegeven, een functionele transformatie door te voeren.

### 5.2 Het erfgoed van de veencompagnieën

De periode van turfwinning is wellicht de belangrijkste periode in de geschiedenis van het gebied aan de zuidzijde van het huidige Hoogezand-Sappemeer. Veencompagnieën, zoals de Groninger Borgercompagnie en de Oude en Nieuwe





Friesche Compagnie, veranderden het gebied in een paar eeuwen tijd van een onbewoonbaar moeras in een veenkoloniaal landschap, waar kon worden gewoond en gewerkt. De sporen van deze periode in het landschap, willen wij zo goed mogelijk behouden. In sommige gevallen is een conserveringsgerichte aanpak hierbij de beste weg, in andere gevallen een meer ontwikkelingsgerichte aanpak ('behoud door ontwikkeling').

### Bebouwingslinten

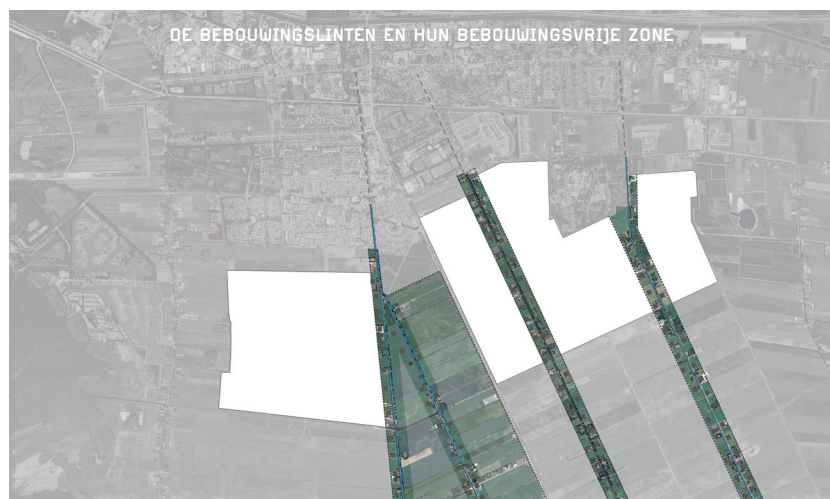
Het plangebied van De Groene Compagnie wordt in noord-zuid richting doorsneden door drie lintstructuren. Vanuit het westen beginnend gaat het hier achtereenvolgens om: Nieuwe Compagnie, Kalkwijk en Borgercompagnie. Van deze

linten zijn Borgercompagnie en Kalkwijk nu al vrij massieve bebouwingslinten met veel waardevolle historische bebouwing.

We willen dat deze historische bebouwing beeldbepalend blijft voor beide linten. Bovendien trekken we uit het beschermde dorpsgezicht van Kiel-Windeweer de les dat het, bij het koesteren van de linten, niet alleen moet gaan om het beschermen van de gebouwen, maar juist ook om de bebouwingsstructuur en de ligging daarvan in een open landschap. Daarom worden langs de linten van Borgercompagnie en Kalkwijk bebouwingsvrije zones gereserveerd met een indicatieve maat van 50 meter aan weerszijden van het lint. Bij de uitwerking van de (deel)locaties zal moeten worden bekeken welk ontwerp

recht doet aan het karakter van het lint ter plekke.

De historische relatie van het lint met het water is in Borgercompagnie nog goed zichtbaar. Dit in tegenstelling tot Kalkwijk waar de oude waterloop in de 60-er jaren van de vorige eeuw helemaal is gedempt. Tussen beide bebouwingsrijen ligt het oude Borgercompagniesterdiep nog steeds voor een groot deel open. Helaas is het niet meer bevaarbaar en ligt het vol met dammen en andere obstakels. Het vaarnetwerk dat in De Groene Compagnie wordt aangelegd in aansluiting op het Zuidlaardermeer (zie verderop in dit hoofdstuk) is wellicht een goede kans om – in navolging op het Kieldiep – het Borgercompagniesterdiep nieuw leven in te blazen: 'van turfvaart naar toervaart'. De lintbebouwing van Nieuwe Compagnie ligt slechts aan één wegzijde (west) en bestaat bovendien maar uit enkele erven. De landschapshistorische betekenis van deze lintstructuur zal beter tot uiting komen, wanneer de doorontwikkeling en verdichting van (de westzijde van) dit lint integraal wordt meegenomen in de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie. Ontwerpoplossingen voor nieuwe bebouwing in dit lint worden aangereikt in de ontwerpstudie 'Neoveenkoloniaal bouwen in de veenkoloniale linten' van de Agenda voor de Veenkoloniën. De westelijke lintstructuur van Nieuwe Compagnie wordt beschermd door aan die zijde een bebouwingsvrije zone met een indica-





tieve maat van 50 meter te hanteren. Aan de oostzijde is een open landschapsbeeld gegarandeerd door het beschermde dorpsgezicht van Kiel-Windeweer.

In alle drie de linten wordt ruimte gereserveerd voor de vestiging van eventuele nieuwe voorzieningen, voor zover die wenselijk zijn voor het functioneren van De Groene Compagnie als woongebied. Door de vestiging van deze voorzieningen krijgen de linten een speciale betekenis van 'hoofdlanen' in het gebied. De voorzieningen kunnen worden ondergebracht door in onbruik geraakte gebouwen in het lint te renoveren. Eventuele nieuwbouw voor voorzieningen wordt alleen uitgevoerd wanneer het de veenkoloniale lintstructuur versterkt.

### Veenkoloniaal raster

Behalve de lintbebouwing is ook de regelmatig opstreckende verkaveling en het waterstelsel van 'diepen' (zoals het Borgecompagniesterdiep) en 'wijken' (de zijtakken van de diepen), zeer karakteristiek voor het veenkoloniale landschap.

Na beëindiging van de turfexploitatie verloren deze waterlopen hun functie als transportassen. Toch heeft een belangrijk deel van de oude diepen en wijken de tand des tijds goed doorstaan. Vele voor de turfwinning aangelegde waterlopen liggen er nog steeds, al zijn ze niet meer bevaarbaar. We willen deze lopen zoveel mogelijk koesteren, herstellen of zelfs

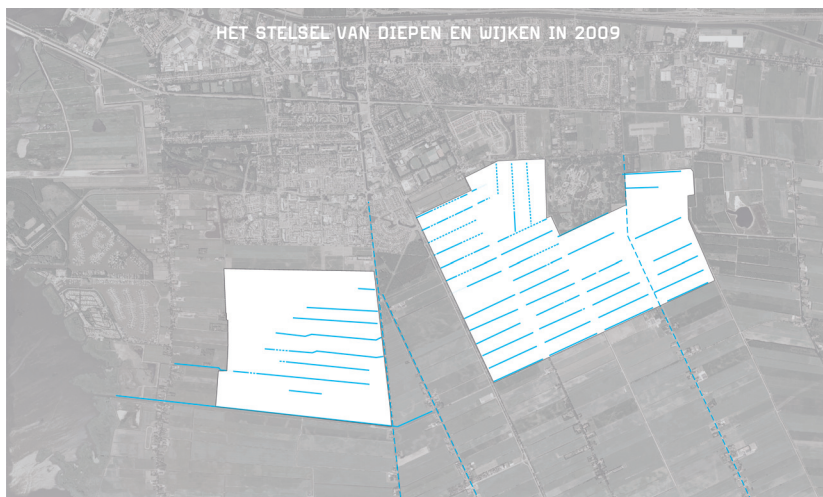
nieuw elan inblazen. Dat kan door ze in te richten als landschapselement, eventueel gecombineerd met een waterbergingsfunctie of door ze zelfs opnieuw bevaarbaar te maken.

De waardering voor het veenkoloniale raster krijgt daarmee enerzijds betekenis doordat de diepen en wijken een functie in het landschap krijgen. Anderzijds willen we de diepen en wijken ook een meer esthetische invulling geven door ze te koesteren als zichtassen. Door de diepen en wijken open te houden, worden mensen uitgenodigd via deze assen het landschap kilometers ver in te kijken. Het landschap van De Groene Compagnie zal vele nieuwe elementen herbergen, maar de vermaarde veenkoloniale vergezich-

ten blijven in ieder geval via deze assen overeind.

### 5.3 Het natte landschap van het Zuidlaardermeer

De veencompagnieën hebben dus fraaie elementen achtergelaten, die het landschap betekenis kunnen geven als recreatief woonlandschap. Daarmee is de invulling van een aantrekkelijk recreatief woonlandschap echter nog lang niet klaar. Zonder afbreuk te doen aan de huidige kwaliteiten van het landschap, mag het tekenend worden genoemd dat op een mooie zondagmiddag de recreanten massaal naar het Zuidlaardermeer en de Drentse bossen trekken, terwijl ze de landerijen ten zuiden van Hoogezand-





Sappemeer meestal overslaan. Veel mensen ervaren het huidige landschap ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer als te eentonig en te onherbergzaam om er prettig te kunnen verpozen. Daarom moet er meer in het landschap worden geïnvesteerd. Op zo'n manier dat de weidsheid die nu soms dreigt door te slaan naar leegte en onherbergzaamheid een nieuw, prettig evenwicht bereikt tussen stilte, leegte, groene ruimte en bebouwing.

#### Een recreatief vaarnetwerk

Een eerste ingreep om dat evenwicht te bereiken is het beter voelbaar maken van de nabijheid van het Zuidlaardermeer. Deze 'blauwe parel' van de gemeente ligt op een steenworp afstand van het plangebied. Toch is dit nergens in het gebied

ook zo voelbaar. Het Zuidlaardermeer en het veenkoloniale landschap ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer liggen min of meer los van elkaar.

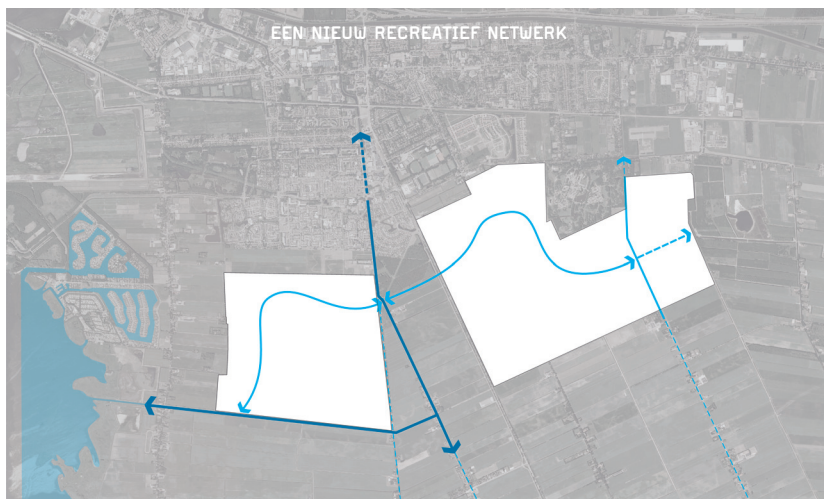
De transformatie naar een recreatief woonlandschap betekent allereerst dat deze twee 'gescheiden werelden' veel beter met elkaar in verband worden gebracht. Dit willen we doen door in De Groene Compagnie een netwerk van nieuw recreatief vaarwater aan te leggen dat functioneert als uitbreiding op het vaarwater van het Zuidlaardermeer. Aan dit nieuwe vaarwater komt in De Groene Compagnie ruimte voor nieuwe woonmilieus waar bewoners bij wijze van spreken vanaf de steiger achter hun huis zo het open water opvaren. Eén van de grote woonkwalitei-

ten van Meerwijk (het wonen aan open vaarwater) wordt hiermee voortgezet in De Groene Compagnie.

Het recreatieve gebruik van het waternetwerk wordt echter geen exclusief recht voor de (nieuwe) bewoners van De Groene Compagnie. Het water wordt publiek toegankelijk. Via De Groene Compagnie worden de mogelijkheden voor waterrecreatie letterlijk naar de bewoners van Hoogezand-Sappemeer toe gehaald. Voor het Zuidlaardermeer betekent dit dat een deel van de recreatieve druk hier kan worden weggehaald. Dit kan wellicht gunstig uitpakken voor de natuurwaarden van het meer.

Met het openleggen van de Leinewijk en het Kieldiep voor de recreatievaart is de basis voor het nieuwe recreatieve vaarnetwerk in De Groene Compagnie al gelegd. Het oostelijke deel van het plangebied wordt aangetakt op dit vaarnetwerk door vanuit het Kieldiep, ongeveer ter hoogte van het Drenvenbos, een vaarverbinding te realiseren naar het Borgercompagniesterdiep. Eventueel is het vaarnetwerk bij Borgercompagnie op een later moment nog uit te breiden met vertakkingen richting Winschoterdiep (door Sappemeer) en Tripscompagnie. Daardoor ontstaan aansluitingen met de vaarcircuits van Noord- en Oost-Groningen.

Een vaarverbinding tussen de Leinewijk en het Kieldiep zorgt voor de ontsluiting





van het westelijk deel van het plangebied over water. Deze 'bypass' maakt het voor toekomstige vaarpassanten mogelijk twee sluizen in het Kieldiep te omzeilen (mate van detail al op zn plaats?). Bij een eventuele verlenging van het Kieldiep tot aan het stadshart (zie Structuurvisie), kan deze vaarverbinding ook een welkome verbetering van de vaarroute zijn.

### Vernatting van het landschap

De aanleg van de nieuwe waterinfrastructuur heeft echter 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 zogenoemde 'ontpolderingen' in aansluiting op het vaar netwerk, wordt het landschap van het Zuidlaardermeer als het ware direct voelbaar gemaakt in De Groene Compagnie.

Voor een beter begrip van wat dit betekent, moeten we allereerst naar de hoogtekartaart van het gebied kijken (zie inleiding van dit hoofdstuk). Met het blote oog lijkt het gebied één grote vlakte. Bestudering van de hoogtekartaart laat zien dat er een duidelijk reliëf is. De veencompagnieën hebben in het verleden een zanderige ondergrond onder het dikke veenpakket vandaan getoverd. Binnen het plangebied liggen de hoogste delen meer dan een meter hoger, dan de laagste delen.

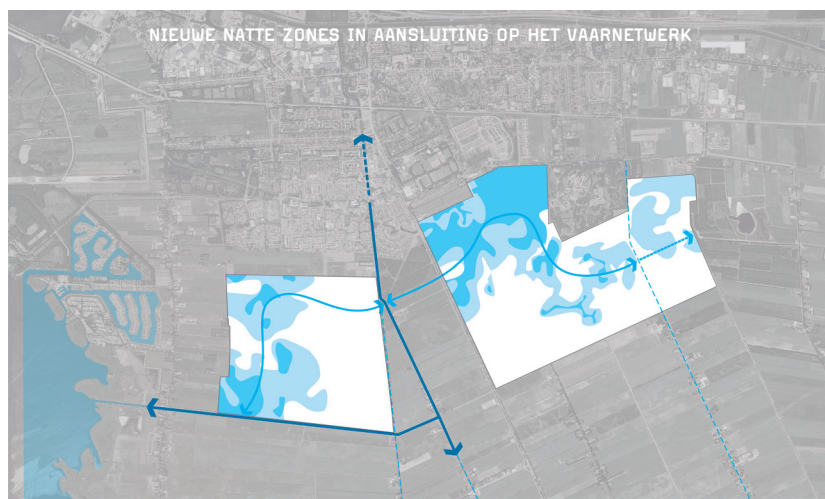
Tegelijk met het schrijven van deze Ontwikkelingsstrategie wordt door o.a. Het waterschap Hunze&Aa's gewerkt aan plannen voor het Zuidlaardermeer. Centrale gedachte in die plannen is om het watersysteem van de Hunze, waaronder het Zuidlaardermeer valt, los te koppelen van het huidige boezemsysteem (Winschoterdiep) en een natuurvriendelijk peilbeheer te gaan hanteren. Het peil in het Zuidlaardermeer zal hierdoor gedurende het jaar gaan schommelen tussen ongeveer 0,5m+NAP (bij langdurige droogte) en 1,0m+NAP (in extreem natte periodes). Gemiddeld komt het peil te liggen op 0,68m+ NAP.

Omdat het maaiveld van het plangebied over grote oppervlaktes lager ligt dan

deze 0,68m+ NAP, ontstaat in het gebied, via het nieuwe vaar netwerk, een enorme vernatting als de bemaling wordt gestopt. De hoger gelegen delen van het plangebied worden dan in het natte landschap zichtbaar als droge bakens. Nieuwe waterstaatkundige werken, zoals gemalen, onderleiders, kaden en kwelsloten, zorgen ervoor dat percelen buiten de ontwikkeling en de bestaande bebouwing droog genoeg blijven.

### Open water

In het nieuwe, aan het Zuidlaardermeer gekoppelde landschap ontstaan in de allerlaagste delen open watervlaktes. Het vaar netwerk zal hier letterlijk in de watervlaktes opgaan, ook al mogen we niet vergeten dat deze watervlaktes in prin-





cipe erg ondiep zijn (maximaal enkele decimeters). Om ze bevaarbaar te maken moet worden gegraven. Voor bevaarbare waterplassen moet de bodemdiepte op zijn minst 1,50 meter zijn. Ook voor het permanent (onbegroeid) open houden van de plassen is uitgraven op de meeste plaatsen nodig. Hiervoor moeten dieptes van 0,75 tot 1,00 meter worden aangehouden. De oevers van het open water worden op natuurvriendelijke wijze ingericht en beheerd.



### Plas-dras

Wanneer de bodem minder diep ligt, verlanden de plassen met vochtminnende gewassen als riet, lisdodde en liesgrassen. De zones gaan dan meer deel uitmaken van een plas-dras landschap. Bij 'plas' staat een deel van het veld een paar centimeter onder water. Er kan zich een mozaïek van lage rietvelden met slijkige delen ontwikkelen. De 'drasse' delen manifesteren zich als natte graslanden. Het grootste deel van de wortelzone van de zode bevindt zich in de hoge grondwaterstand. Het veldbeeld doet denken aan de natte graslanden rondom het Zuidlaardermeer. Plas-drasvelden hebben een sterke beeldwisseling qua zomer- en winterbeeld. In de winter overheerst het waterbeeld, in de zomer is het beeld bloemrijk groen.



Afwisseling ontstaat vaak door spontane opslag van struikwilgen op de wat hogere terreindelen in het veld. Deze lokale opslag kan ook doorslaan in nat bos op



ongemaaid en onbegraasd nat veld. De houtsoorten zijn voornamelijk struikwilgen, zoals grijze wilg, waterwilg, zachte berk, zwarte els en schietwilg. Het contrast hoog-laag kan worden vergroot door lage delen licht uit te graven en hoge delen iets op te hogen.

Nat bos groeit snel. Dat kan een groot voordeel zijn bij plannen voor eventuele boswoonmilieus. Bezwaar van snelgroeiend nat bos met nathoutsoorten is dat er relatief snel (na 30 tot 40 jaar) verval optreedt. Nathoutsoorten leven korter dan drooghoutsoorten. Het bos heeft altijd het beeld van gezond naast dood hout. Om een vitaal bosbeeld te houden, is veel onderhoud nodig, zoals dunning en snoei. De snelle groei heeft dus een prijs. Nat bos komt vooral voor in de laagveengebieden van Nederland (Giethoorn, Loosdrecht, Midden-Friesland).

Behalve het interessante landschapsbeeld en de recreatieve mogelijkheden hebben de nieuwe natte zones als bijkomend voordeel dat een enorme ruimte voor extra waterberging ontstaat. Er ontstaat zelfs veel meer waterberging dan in het gebied nodig is. Dat betekent dat hier extra waterberging voor andere gebieden in de gemeente of zelfs in de regio kan worden gerealiseerd.



## IMPRESSIE OPEN WATER MET BEBOUWING



### WATER BESCHERMD - TYPE STEIGERWONING

woningen

variabel wo/ha

|   |  |  |
|---|--|--|
| LANDSCHAPSTYPE<br>water                                     |  |  |
| BEBOUWINGSTYPE<br>geschakelde woning                        |  |  |
| PLAATSING IN HET LANDSCHAP<br>verspreid over water          |  |  |
| PLAATSING VAN DE GEBOUWEN<br>1 steiger per beschermd gebied |  |  |
| PRIVACYMANAGEMENT<br>steiger (terras)                       |  |  |
| PARKEEROPLOSSING<br>naast de woning                         |  |  |

650 meter

7,5 meter



**WATER BESCHERMD** steigerwoning

Footprint 2/1 kap 300m<sup>2</sup>, 2 woningen à 150m<sup>2</sup> per woning

### PLAS DRAS BESCHERMD - TYPE VRIJSTAAND

woningen

≤0,8 wo/ha

|  |  |  |
|--|--|--|
| LANDSCHAPSTYPE<br>plas dras  |  |  |
| BEBOUWINGSTYPE<br>diverse woning met kap op verhoogd maaiveld  |  |  |
| PLAATSING IN HET LANDSCHAP<br>op de rand plas dras   |  |  |
| PLAATSING VAN DE GEBOUWEN<br>in clusters op verhoogd maaiveld clusters niet in elkaars zichtlijnen over plas dras > 300m van cluster tot cluster |  |  |
| PRIVACYMANAGEMENT<br>veranda (terras) op verhoogd maaiveld   |  |  |
| PARKEEROPLISSING<br>onder het gebouw (bg)  |  |  |

650 meter



**PLAS DRAS BESCHERMD** vrijstaande woning

Footprint cluster 1200m<sup>2</sup>, 8 woningen à 150m<sup>2</sup> per cluster

## IMPRESSIE PLAS-DRAS MET BEBOUWING





### Bouwen in het natte landschap

Voor bewoning in het natte woonlandschap zijn plaatselijke ophogingen noodzakelijk. Deze ophogingen moeten zorgen voor voldoende drooglegging. Hoeveel 'voldoende' is, kan verschillen, omdat er verschillende methodes van 'bouwrijp maken' zijn. Het verdient aanbeveling in het natte woonlandschap de voordelen van alternatieve methodes, zoals het bouwen zonder kruipruimtes, te onderzoeken.

Het wonen in open water kan aantrekkelijk zijn op zogenaamde ribben (langwerpige landtongen of schiereilanden), zoals we die in Vinkeveen kennen. Wanneer bij het ontwerp van deze ribben het patroon van de veenkoloniale verkaveling wordt gevolgd, ontstaat een natte tegenhanger van het 'veenkoloniale raster'. In plaats van lijnvormige waterelementen uit te graven in het land (de 'wijken') worden in dit geval lijnvormige landelementen opgegooid in het water (de 'ribben').

Het staat initiatiefnemers vrij voorstellen te doen voor natte woonmilieus, waarin niet wordt gewerkt met lokale ophogingen, bijvoorbeeld voor experimentele woonvormen, zoals drijvende woningen en steigerwoningen.





#### 5.4 Het lommerrijke landschap van de droge zandgronden

In het voorgaande is beschreven hoe de kwaliteiten van het nabijgelegen Zuidlaardermeer zoveel mogelijk worden benut om van De Groene Compagnie een aantrekkelijke recreatief woonlandschap te maken. Het verhogen van de attractiviteit is vooral voor de lager gelegen delen van het plangebied van belang. De hoger gelegen delen blijven, ook wanneer het watersysteem onderdeel uitmaakt van het Zuidlaardermeer, relatief hoog en droog. Een aan het Zuidlaardermeer verwant landschap ontstaat hier niet van nature. Op deze plekken liggen vanuit landschapsperspectief wel andere kansen.



IMPRESSIE BOS



Het huidige veenkoloniale landschap wordt niet gauw geassocieerd met lommerrijke besloten zandlandschappen. Toch is het mogelijk om met een vakkundige mechanische grondbewerking en aanplant met goed gekweekt plantsoen, van het zeer open landschap een aantrekkelijk, intiem boslandschap te maken. De landbouw heeft in de loop der jaren over vijf generaties slechts een bescheiden bijdrage geleverd aan de bodemvruchtbaarheid. De zandbodem (dalgrond) is van nature schraal. Het landbouwkundig gebruik heeft alleen wat extra mineralen toegevoegd in de bovenste 20 centimeter

(bouwvoor). Veel plekken in de Veenkoloniën, met vergelijkbare gronden als in het plangebied, laten een rijke boom- en bosontwikkeling zien. Die ontwikkeling is soms vergelijkbaar met de loofhoutbossen in het Gooi en de binnenduinenranden in West-Nederland.

### **Bos**

Binnen de gemeente komen twee aansprekende referenties voor van loofhoutbos op dalgrond dat zich prima ontwikkelt, namelijk het Drevenbos en het Adriaan Tripbos. Het Drevenbos heeft een kleine bijmenging van naaldhout, die – vooral

gecombineerd met gebruik van zandpaden – op een enkele plek een Sallandse sfeer oproept.

Zijn het Drevenbos en het Tripbos nog opgezet als kleine boswachterijen met wisselende hoofdhoutsoorten per bosvak, voor de bossen in De Groene Compagnie wordt de soortenmenging niet gericht op houtteelt, maar op een optimale woon- en gebruiksbeleving van natuurlijk loofhoutbos. Dit betekent dat de hoofdhoutsoorten (beuk, eik, linde, es en esdoorn) over het hele bosplan worden verspreid en dat de plaatselijke bodemgeschiktheid (hoog-





IMPRESSIE OPEN VELD



droog en laag-nat) bepaalt wat zich, waar ontwikkelt. In het boslandschap kunnen gaten vallen door ingesloten laagten, die zich met water vullen (bosvennen) of door verkitting van de ondergrond, waar doorworteling moeilijk is en waar zich heide met een enkele berk of lijsterbes kan ontwikkelen. Bijmengingen of spontane bijgroei van ondersoorten gebeurt vooral in de bosranden. Het gaat dan om soorten als hazelaar, krent, zoete kers, geoorde wilg, vuilboom en hondсроos.



Van de verschillende landschapstypen in De Groene Compagnie vraagt het bos de meeste voorbereidingstijd. Gemiddeld 10 tot 15 jaar na aanleg begint het bos aantrekkelijk te worden om in te wonen. De nieuwe bossen moeten dan ook zo vroeg mogelijk in het plangebied worden aangelegd. Het initiatief hiervoor ligt bij de overheid.





### Open veld

De keuze tot ontwikkeling van droog open veld, kan vrij vanuit het ontwerp worden bepaald. Ook kan een lager terreindeel aanleiding zijn om onderscheid te maken tussen bos en open veld. De beide landschapstypen horen bij elkaar. Open ruimten (veel licht) zorgen voor de zogenaamde mantelzoomvegetaties (lichtminnende ondersoorten als hazelaar, sleedoorn en vuilboom) in de bosranden. Het veld geeft de aangename beleving van de volle weelderige vormen van de bosrand.

De 'vloer' van het veld is het meest aantrekkelijk, wanneer het wordt ontwikkeld tot een bloemrijk schraal hooiland. Ook hier kan terreindifferentiatie worden gebracht door ingesloten laagten te vernatten.





IMPRESSIE BOS MET BEBOUWING

**BOS BESCHERMD** - TYPE VRIJSTAAND  
woningen

≤0,2 wo/ha

**VELD BESCHERMD** - TYPE VRIJSTAAND  
woningen

≤0,015 wo/m<sup>2</sup>

|  |  |  |
|--|--|--|
| LANDSCHAPSTYPE<br>dicht bos                                  |  |  |
| BEBOUWINGSTYPE<br>kleinschalige woning met kap               |  |  |
| PLAATSING IN HET LANDSCHAP<br>op kleine open plek in het bos |  |  |
| PLAATSING VAN DE GEBOUWEN<br>> 200m van gebouw tot gebouw    |  |  |
| PRIVACYMANAGEMENT<br>omsloten tuin                           |  |  |
| PARKEEROPLOSSING<br>onder het gebouw (bg)                    |  |  |

650 meter

|   |  |  |
|---|--|--|
| LANDSCHAPSTYPE<br>weiland   |  |  |
| BEBOUWINGSTYPE<br>vrijstaand met tuin   |  |  |
| PLAATSING IN HET LANDSCHAP<br>op de bosrand, tuin in het bos                                |  |  |
| PLAATSING VAN DE GEBOUWEN<br>op gelijkmatige afstand van elkaar<br>>50m van kavel tot kavel |  |  |
| PRIVACYMANAGEMENT<br>door bos omsloten tuin achterzijde<br>loggia / balkon veldzijde        |  |  |
| PARKEEROPLISSING<br>naast woning  |  |  |

650 meter



**BOS BESCHERMD vrijstaande woning**

Footprint woning 170m<sup>2</sup>



**VELD BESCHERMD vrijstaande woning**

Footprint kavel 325m<sup>2</sup>



IMPRESSIE OPEN VELD MET BEBOUWING



### Bouwen in het droge landschap

Het hoeft geen betoog dat het wonen in een volwassen bos een grote woonkwaliteit heeft. Vooral het wonen in de bosrand (bos in de rug, de wijde blik in het front) geldt al generaties lang als een zeer geliefde woonplek. Voor de verkoopbaarheid van woningen moet er aan de ene kant dan ook zo veel mogelijk bosrandlengte worden gecreëerd. Aan de andere kant moet ervoor worden gewaakt, dat bosranden volledig worden gevuld met woningen. De onbebouwde relatie veld-(bos)rand geeft én de sterkste ruimtebeleving én de sterkste bosbeleving. Bovendien heeft de gradiënt (overgangszone) tussen bos en veld de meeste kans op een aantrekkelijke biodiversiteit. Daarom kiezen we in De Groene Compagnie voor bouwen in de bosrand voor een “ja, mits”-regime. Dat wil zeggen dat er ruimte is voor woningbouw in de bosranden, mits deze zich visueel zoveel mogelijk voegt naar het landschap.

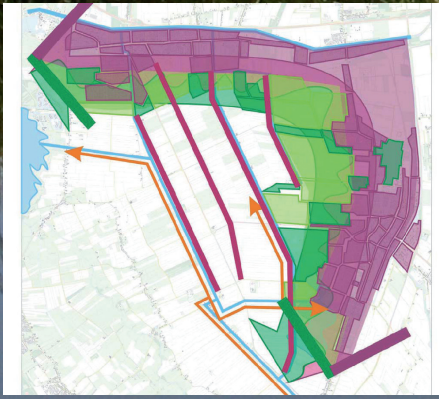
Aan woningbouw in het bos kleven minder mitsen en maren. Bebouwing tussen het bosgroen is vanuit de omliggende om-

geving beperkt zichtbaar. Vanuit welstandsoverwegingen is het niet nodig strenge eisen te stellen aan de bebouwing in het bos. Woonmilieus verscholen in het groen kunnen daarom in principe welstandsvrij worden gebouwd.

Bij initiatieven voor bouwen in het open veld is enige terughoudendheid gepast. Vanuit de woonconsument gezien kan over het algemeen worden gesteld, dat bouwen in de bosrand met zicht op het onbebouwde open veld een sterkere landschapsbeleving geeft dan bouwen in het open veld met zicht op de bosrand. Bouwen in het open veld betekent echter dat je inboet op de openheid, doordat je verticale elementen aan het landschap toevoegt.

Door in het open veld te bouwen neemt de openheid van het veld automatisch af. Toch sluiten we bouwen in het open veld hiermee niet bij voorbaat uit. Wij kunnen ons voorstellen dat bepaalde, door initiatiefnemers gewenste woonmilieus juist in het open veld worden gelegd.





### De Groene Ster (recentelijk gewijzigd in Landschapspark De Randvenen)

Hoogezand-Sappemeer is samen met de veenkoloniale Groningse en Drentse gemeenten, provincies en twee waterschappen verenigd in de Agenda voor de Veenkoloniën. In haar gebiedsprogramma voor de periode 2008-2012 heeft de Agenda 'landschap' aangewezen als één van de centrale thema's. De Agenda wil initiatieven bevorderen die de kracht van het landschap, in combinatie met het water en de woonfunctie, in de Veenkoloniën versterken. De 'Groene Ster', het gebied van de Oude Veenkoloniën in de oksel van Veendam, Menterwolde, Aa en Hunze en Hoogezand-Sappemeer, is in

de context door de Agenda opgenomen als een belangrijk uit te werken deelgebied. Voor de 'Groene Ster' is een integrale gebiedsvisie 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. De visie met het raamwerk moeten niet gezien worden als een vaststaand plan. Ze zijn bedoeld om kader te geven aan ontwikkelingen en samenhang te brengen tussen initiatieven, ideeën en projecten die leven in dit gebied.

## 5.5 Groen-blauw landschapspark

In het voorgaande hebben we een samenhangende reeks ingrepen beschreven, die moeten leiden tot een aantrekkelijk recreatief woonlandschap. Een afwisselend palet van natte en droge landschappen, aangevuld met elementen uit de tijd van de veencompagnieën, maakt het gebied tot een unieke plek in de regio. Dit landschap moet sterk genoeg zijn om de bouw van op termijn 3.000 woningen te kunnen absorberen.

Toch willen we in een aantal zones het groen en blauw koesteren. Die zones willen we bij voorbaat vrijhouden van

bepaalde bebouwing. Dit doen we in de eerste plaats om binnen de ontwikkeling van De Groene Compagnie verschillende, nu nog los liggende groengebieden met elkaar te kunnen verbinden. Op gemeentelijk schaalniveau gaat het dan met name om het Adriaan Tripbos, het groen rondom Nieuw Woelwijck, het Drevenbos en het Zuidlaardermeergebied.

De groene verbindingfunctie van De Groene Compagnie kan echter ook betekenis krijgen op (boven)regionaal schaalniveau, doordat het is gesitueerd op het scharnierpunt tussen de groenstructuren

van de Oude Veenkoloniën (de Groene Ster; zie kader) enerzijds en het Regiopark van de Regio Groningen-Assen anderzijds. Door delen van het groen-blauwe landschap in De Groene Compagnie in te richten als robuuste verbindende groen-blauwe schakels kunnen beide regionale landschapsparken hier aaneengeschakeld worden tot één massale, doorlopende groenstructuur. Voor het groen in De Groene Compagnie betekent dit, dat het nooit zal bestaan uit fragiele, geïsoleerde snippernatuur. De al aanwezige natuur uit de omgeving wordt De Groene Compagnie in getrokken.



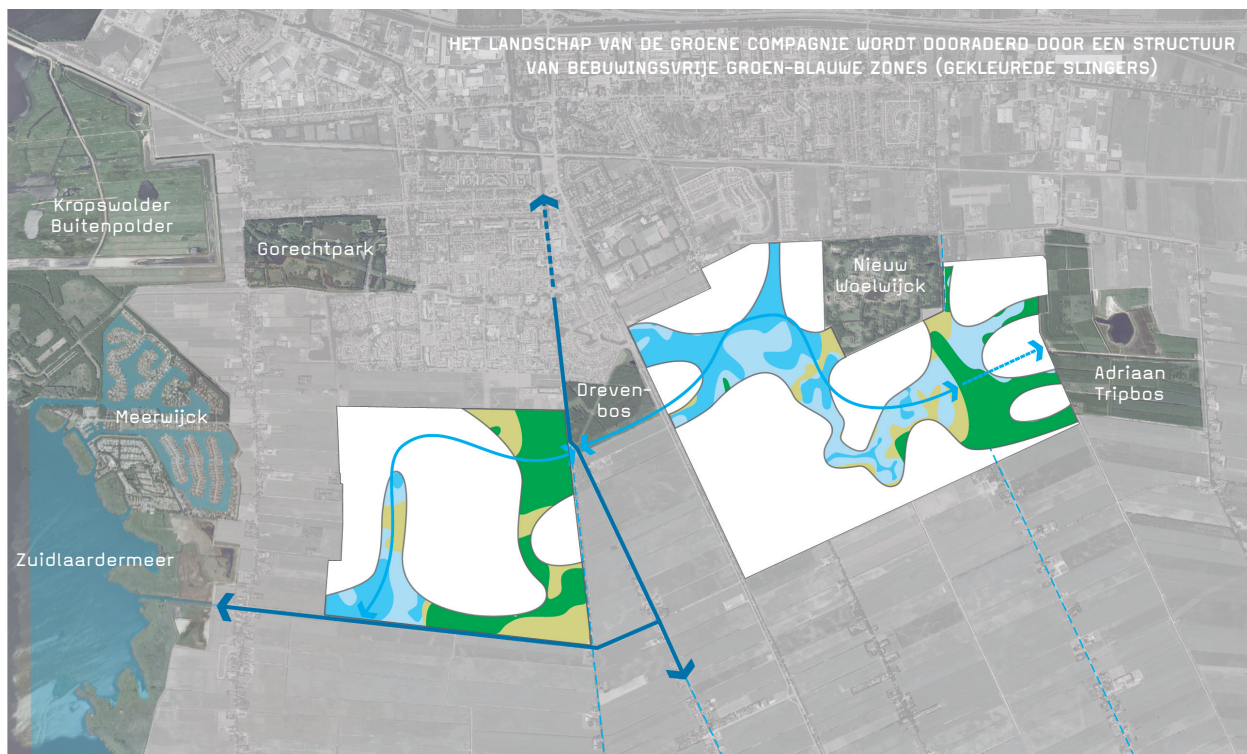
- 1 EHS Midden Groningen
- 2 Natuurontwikkeling en waterberging omgeving Zuidlaardermeer
- 3 Gorechtspark
- 4 Drevenbos
- 5 Nieuw Woelwijck
- 6 Adriaan Tripbos
- 7 Heemtuin, productiebos, natuurontwikkeling SBB Muntendam
- 8 Polder de Wieden
- 9 Golfbaan Veendam
- 10 Borgerwold e.o.



Uiteraard krijgen de verbindingzones niet alleen een verbindingfunctie voor natuur. Ze krijgen die functie ook voor bewoners en recreanten. De groen-blauwe zones fungeren als een soort 'landschapspark' met recreatieve routes voor wandelaars, fietsers en ruiters. Deze routes worden zo ontworpen, dat ze leiden langs de totale

schakering van landschapselementen in het gebied: bossen, watervlaktes, open velden en moerasruigtes. De routes maken het voor bewoners van De Groene Compagnie mogelijk om vanuit de woning in een paar stappen de vrije natuur in te lopen; binnen en buiten het plangebied. De aanleg van het landschapspark zal zo

veel mogelijk gebeuren als voorinvestering, dat wil zeggen voorafgaand aan de ontwikkeling van de rood-groen-blauwe woonmilieus. De voorinvesteringen zullen fungeren als een soort 'vliegwieltje' bij de transformatie van de Groene Compagnie. Het zijn ingrepen, die zich later laten terugbetalen. Dit doen ze, doordat ze zor-





gen voor wervingskracht voor initiatieven in de aanvangsfase en samenhang tussen initiatieven in de vervolgfase. De overheid schat het belang van deze vliegwielfunctie hoog in en kiest ten aanzien van de voorinvesteringen daarom voor een proactieve houding. Deze kan initiërend of meer regisserend zijn. Het betreft hier zowel de aanlegfase als de beheerfase van de voorinvesteringen.

We benadrukken dat het begrip 'voorinvesteringen' niet betekent dat alle ingrepen voor het landschapspark vooraf aan de uitgifte van gronden in De Groene Compagnie plaatsvinden. De ingrepen zijn op te knippen in behapbare deeltjes, zodat investeringen in het landschap en

uitgifte van gronden elkaar kunnen afwisselen en beïnvloeden. Dit is precies zoals de in hoofdstuk 3 gepresenteerde flexibele ontwikkelingsstrategie.

Bovendien wordt altijd geïnvesteerd op een moment waarop duidelijk en zeker is dat de investeringen de dan bestaande ruimtelijke structuur van Hoogezand-Sappemeer kwalitatief aanvullen.

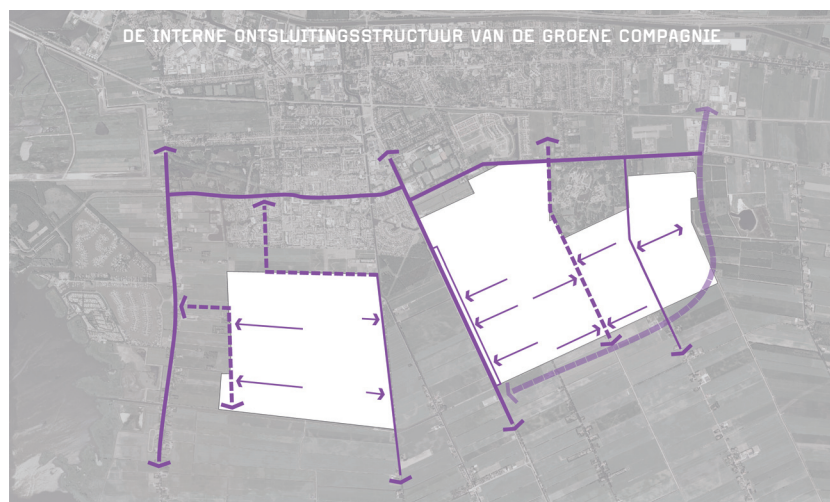
### 5.6 Interne ontsluitingsstructuur

Om het recreatieve woonlandschap van De Groene Compagnie goed bereikbaar te maken willen we investeren in goede verbindingen van het gebied met Hoo-

gezand-Sappemeer, met Groningen en met andere stedelijke kernen. Ook in het ontwerp van de 'grijze' hoofdontsluitingsstructuur kiezen we ervoor voort te bouwen op het veenkoloniale landschap. Deze wordt ingevuld als een soort 'contramal' van het blauwe 'veenkoloniale raster' met de noord-zuid lopende diepen en de dwars daarop staande wijken.

Als referentie van het 'contramal'-principe ligt in het gebied de Kielsterachterweg. Feitelijk ligt deze weg precies op de grens tussen de voormalige werkgebieden van de Kielster veencompagnie in het westen en de Borger veencompagnie in het oosten. De turf wijken liepen in deze grensstrook dood en hier was dus precies ruimte om een landweg ('zwarteweg') neer te leggen. De Kielsterachterweg kan worden gebruikt om een deel van De Groene Compagnie te ontsluiten, namelijk de nieuwe woongebieden tussen Kalkwijk en het beschermde dorpsgebied van Kiel-Windeweer. Vanwege de regionale functie van de Kielsterachterweg wordt het aantal opritten hierop beperkt en wordt voor de ontsluiting van De Groene Compagnie een parallelweg aangelegd.

Het principe van de Kielsterachterweg willen we in De Groene Compagnie iets oostelijker kopiëren door de aanleg van een nieuwe hoofdontsluitingsweg. Precies halverwege de linten van Kalkwijk en Borgercompagnie creëren we een nieuwe hoofdontsluitingsweg. Nieuwe woonge-





bieden aan de oostzijde van Kalkwijk en aan de westzijde van Bergercompagnie worden over deze nieuwe weg ontsloten. Deze weg sluit in het bestaande stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer aan op de Croonhoven.

De hoofdontsluiting van het meest westelijke deel van het plangebied zal lopen via de Woldweg. Aangezien de Woldweg een doorgaande provinciale weg is, moet het aantal opritten worden beperkt. Een parallelweg aan de uiterste westzijde van het plangebied kan hierbij functioneel zijn.

Aan de uiterste oostzijde – halverwege de linten van Bergercompagnie en Tripscompagnie – ligt nog geen weg die dienst kan doen als hoofdontsluiting. In de nieuwe structuurvisie wordt aangegeven dat, voor de gemeentelijke verkeersstructuur, bestudering van een nieuwe 'oostelijke verbinding' tussen de Kielsterachterweg en de A7 via de zuidoostzijde van De Groene Compagnie zinvol kan zijn. Mocht deze weg er komen, dan kan deze worden benut voor de ontsluiting van het meest oostelijke deel van het plangebied.

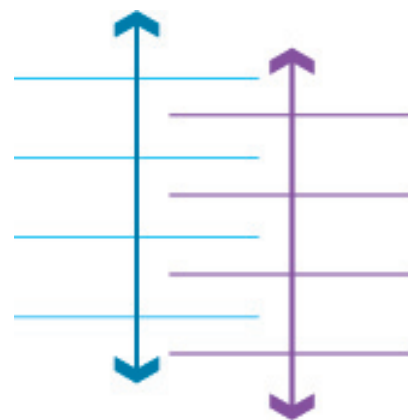
Met deze deels nieuwe, deels bestaande hoofdwegenstructuur is vrijwel het hele plangebied ontsloten over vrij liggende wegen. In twee smalle zones is het echter denkbaar dat nieuwe woongebieden ontsloten worden door het lint. Deze ontsluitingsroutes zullen het karakter krijgen van zogenaamde '30-km wegen'.

Nieuwe Compagnie: Enkele woongebieden in het westelijk deel van De Groene Compagnie komen relatief ver van de Woldweg te liggen, of zijn door water van deze weg afgesneden. Deze gebieden worden ontsloten op de Nieuwe Compagnie. Aangezien de Nieuwe Compagnie in het landschap een herkenbaar (neo)veenkoloniaal bebouwingslint moet zijn, is het niet wenselijk de verkeersintensiteit over deze weg te hoog op te laten lopen.

Borgercompagniesterweg: Nieuwe woongebieden in het uiterste oosten van het plangebied worden, in ieder geval tot het moment dat de eventuele nieuwe 'oostelijke verbinding' is aangelegd, ontsloten over de Borgercompagniesterweg; dus door het veenkoloniale bebouwingslint.

Ook een schaalniveau lager, voor de erfontsluitingen, kan de 'grijze' infrastructuur in aansluiting op de hoofdontsluitingsstructuur worden ontworpen als een soort 'contramal' van het 'veenkoloniale raster'. De erfontsluitingsroutes moeten dan zoveel mogelijk de tracés van de oude 'zwetsloten' in het landschap volgen. Deze lagen precies halverwege twee wijken.

Al met al is in het nieuwe plangebied een grijze ontsluitingsstructuur te ontwerpen, die zich ten opzichte van de blauwe ontsluitingsstructuur, het beste laat vergelijken met in elkaar grijpende vingers. De blauw-grijze vingerstructuur vormt een ontsluitingsstructuur, die uitstekend is toegesneden op de landschapskemer-

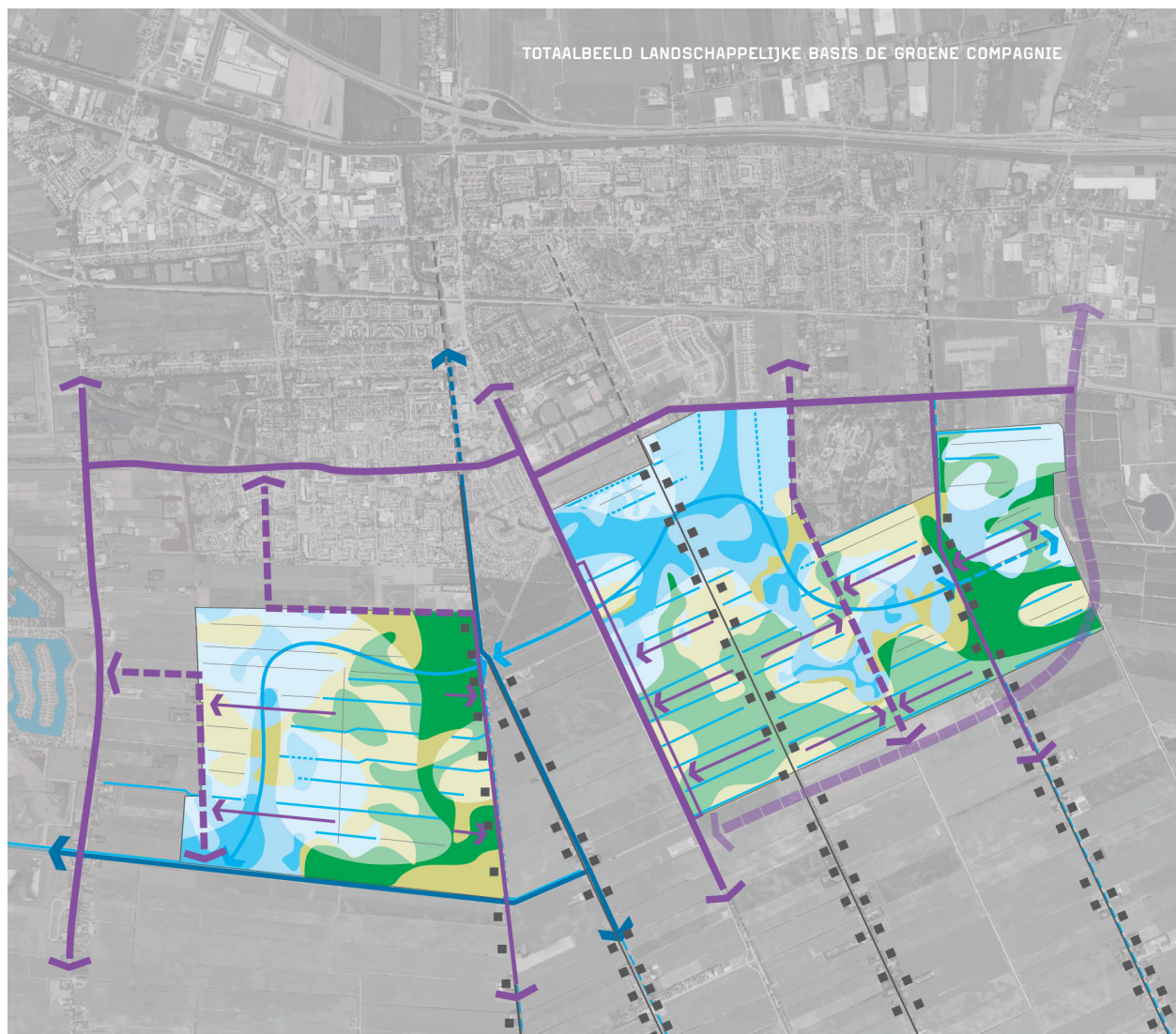


ken van het gebied. 'Natte' en 'droge' tracés maken samen de karakteristieke verkaveling van het veenkoloniale landschap zeer goed zichtbaar. Een groot bijkomend voordeel is dat 'nat' en 'droog' elkaar nauwelijks hoeven te kruisen.

De bestaande fietspaden en linten vormen de fietspadenstructuur. Hieraan worden nieuwe fietsverbindingen toegevoegd (m.n. in de 'groen-blauwe dooradering'; zie eerder), waardoor De Groene Compagnie gaat beschikken over een fijnmazig fietspadennet. Het openbaar vervoer maakt gebruik van de bestaande en nieuwe wegen van De Groene Compagnie. Onder de grijze ontsluitingsstructuur kan desgewenst een fijnmazig net van nutsvoorzieningen (riool, water, elektra e.d.) worden aangelegd.



TOTAALBEELD LANDSCAPPELIJKE BASIS DE GROENE COMPAGNIE

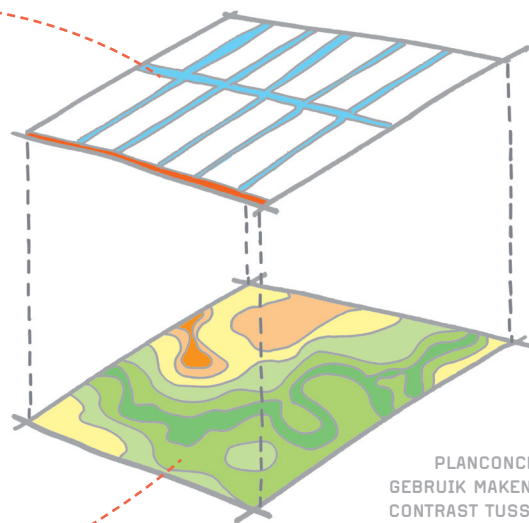
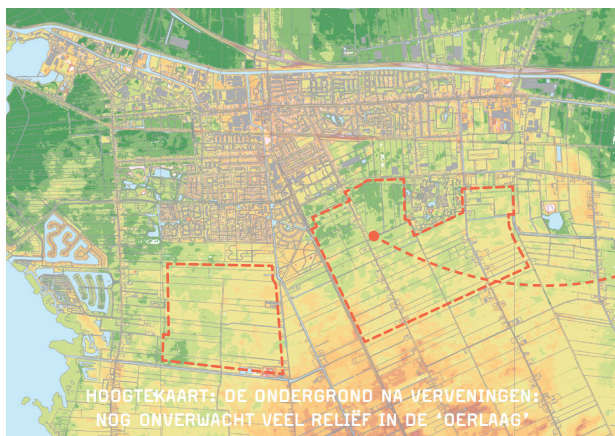
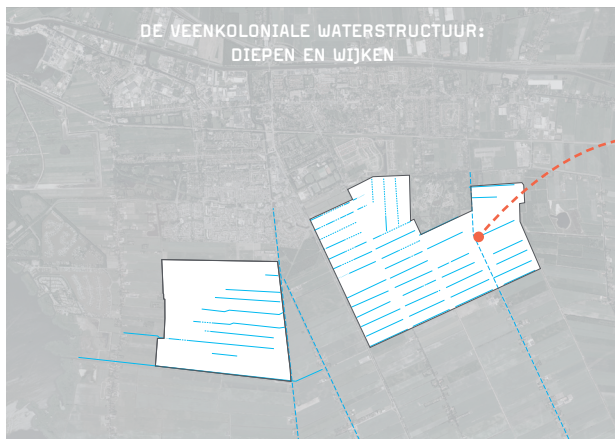




## 5.7 Tot slot

In dit hoofdstuk hebben we een beeld geschetst hoe dit gebied er in het verleden uitzag. We hebben van daaruit een lijn getrokken naar het heden en de toekomst. We hebben gekeken hoe we in Hoogezand-Sappemeer van turfsteken met het systeem van sloten, wijken en diepen met de bijbehorende bebouwde

linten, zijn gekomen tot wat we nu zijn. Daarbij introduceerden we een nieuw planconcept om met de veenkoloniale structuur als basis te komen tot het gewenste, recreatieve woonlandschap van De Groene Compagnie: een goed ontsloten woonlandschap met een recreatief vaarnetwerk, open water, hier en daar natte zones, bosgebieden en open velden. De interferentie tussen de organische, door de natuur gevormde oerlaag en de mathematische, door veenkoloniale pioniers gevormde cultuurlaag (zie illustratie) vormt de kern van dit planconcept.



**PLANCONCEPT:**  
GEBRUIK MAKEN VAN HET  
CONTRAST TUSSEN 'OER-  
LAAG' EN VEENKOLONIALE  
ONTGINNINGSTRUCTUUR

In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 6, staan de condities beschreven waaronder wij met De Groene Compagnie aan het werk willen, spelregels waarmee we ervoor willen zorgen dat onder andere passende initiatieven kunnen worden beloofd en negatieve invloeden van ontwikkelingen worden voorkomen.



## Conditien vande verhuyringhe ringsheper Deenen in Sappemeer ende Foxhol betreymt by den Heeren Borgemeesteren ende Raedt in Groningen.

**S**AL den Huysder die plaetsse bylete / lenghte / swetten ende situatie vant gehuyzde Deen pertinent in zyn Huysz-terter moeten laten opstellen.

**II.**  
Sal met zyn Nabur, ofte naeste swette aen die sydt van zyn Landt ter plaetsse hem aen te wijsen / opgezaten ende booztz onderhouden / een wijck ter behoorzijckte richte / diepte / ende die wyte van seftien voet-boven / ende twaelf voeten op die bodem.

**III.**  
Deselue Wijck int Meer datelijck berbeerdigen ende dan boozt an 't Hooghe Deen komende / alle Jaeren ten minsten thien Koeden (die Koede van seftien vorten) aenleggen ende tytelijck bereyden / om te verlenghen / ende soo veel meer als zyn macht ende middelen konnen dzagen / of met hem bedonghen sal woerden.

**IV.**  
Ende tot betet bereydinghe vant Deen die Kap-groep altydt

## HOOFDSTUK 6

In de zeventiende eeuw werd begonnen met de grootschalige exploitatie van de venen onder Hoogezand en Sappemeer. De supervisie hiervan lag dan wel in handen van de stad Groningen, het 'echte' werk in het veld werd verricht door een aantal ondernemende Compagnieën, zoals de Groninger Borgercompagnie, de Oude en de Nieuwe Friesche Compagnie en de Tripscompagnie. Van het stadsbestuur kregen zij nagenoeg de vrije hand om als heuse kolonisten te werk gaan in de onontgonnen landen.

De enige 'spelregels' waar de compagnieën in hun doen en laten aan werden gehouden stonden in de zogenoemde 'Conditien vande Verhuyringe': Dit is een soort zeventiende-eeuwse voorloper van 'ruimtelijke ordening', die geheel was geschoeid op privaatrechtelijke leest.

Ook voor de huidige 'kolonisatie', van een agrarisch productie-landschap naar een recreatief woonlandschap, willen we spelregels opstellen. Hiermee willen we bereiken dat:

- » passend initiatief kan worden beloond;
- » deelontwikkelingen zijn te structureren;
- » principes van verevening van groen-blauwe ontwikkelingen met rode ontwikkelingen kunnen worden georganiseerd;
- » negatieve invloeden op ontwikkelingsmogelijkheden van naburige kavels worden voorkomen;
- » optimaal wordt ingespeeld op de mogelijkheden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Dit opstellen van spelregels zijn we, ook in de Veenkoloniën, in de loop der eeuwen wat verleerd. Steeds meer zijn we eraan gewend geraakt dat de overheid de inrichting van de ruimte tot in detail vastlegt. Op basis daarvan wordt bepaald wat er gebeurt.

In dit hoofdstuk volgen de spelregels voor een gezamenlijke nieuwe ontginning van de landerijen aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer. Deze spelregels noemen we 'De Conditien van De Groene Compagnie'.

In de 'Conditien vande Verhuyringe' stonden regels opgenomen over bijvoorbeeld:

- # de inrichting van de veenpercelen: deze moesten 20 roeden (= ca 80 meter) breed zijn;
- # de verantwoordelijkheden bij nieuwe infrastructuur: Stad groef de kanalen en wijken, de compagnieën moesten deze beheren en zelf zorgen voor aanvullende werken, zoals greppels, voetpaden, hoogholtjes en draaibruggen;
- # woningbouwafspraken: binnen twee jaar na verhuur van een perceel moest er een woning ter waarde van minimaal 200 daalders op zijn gebouwd;
- # verplichtingen na de exploitatie: na vervening waren de compagnieën verplicht de gronden aan te maken tot landbouwgrond; zij waren de eerstvolgende 10 jaren dan wel gevrijwaard van huur en mochten gratis mest uit de stad halen.

# DE CONDITIES VAN DE COMPAGNIE

## Conditie 1

Een potentiële initiatiefnemer krijgt op aanvraag de Ontwikkelingsstrategie ter beschikking, neemt kennis van de inhoud hiervan en neemt op eigen verantwoordelijkheid de beslissing het initiatief wel of niet door te zetten.

## Conditie 2

Voorafgaand aan de ontwikkeling van een deelgebied stelt de initiatiefnemer in overleg met de publieke projectorganisatie een plan op, met daarin ieder geval: [1] een kaart met 'rode' en 'groen-blauwe' bestemmingen, inclusief bijbehorende oppervlaktes, [2] het (woningbouw)programma en de verkaveling op uitgifbare gronden, [3] de ontsluiting van het deelgebied en interne parkeervoorzieningen, [4] de energie- en watervoorziening, inclusief de bijbehorende energiebalans en [5] het beheerplan van het totale deelgebied, inclusief afvalverwerking.

## Conditie 3

In het plan wordt gemotiveerd aangegeven hoe het landschappelijk planconcept met de veenkoloniale structuur als basis, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Ontwikkelingsstrategie, in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht is uitgewerkt op de specifieke deellootatie.

## Conditie 4

Het plan voor de deelontwikkeling wordt planologisch verankerd in een volgens de wettelijke procedure (Wro) vast te stellen bestemmingsplan. De Structuurvisie 'Boegbeelden komen tot leven' en bijbehorende plan-MER vormen het planologische kader voor het bestemmingsplan.

## Conditie 5

Iedere ontwikkeling draagt bij aan het nog in te stellen 'Fonds Bovenwijkse Voorzieningen'. Binnen de gebiedsontwikkeling De Groene Compagnie zullen de deellootaties moeten meebetalen aan de volgende voorzieningen: de vaarverbinding, het landschapspark, recreatieve voorzieningen, waterberging en de hoofdinfrastructuur, aangezien zij hier allen gebruik van maken. Aan een aantal voorzieningen zullen ook de ontwikkellootaties in de kern van Hoogezand-Sappemeer moeten meebetalen, omdat ze ook profiteren. E.e.a. zal verder worden uitgewerkt in de Nota Kostenverhaal.

## Conditie 6

Iedere ontwikkeling in het plangebied staat garant voor een toevoeging van nieuwe 'rode' en 'groen-blauwe' bestemmingen in de oppervlakteverhouding 1 : 2. 'Rode' bestemmingen zijn uitgifbare kavels, infrastructuur voor weg-

verkeer en ruimtes en terreinen met een bestemming voor (openbare) voorzieningen.

'Groen-blauwe' bestemmingen zijn waterlopen en -plassen (al dan niet bevaarbaar) en groengebieden vallend onder de typering van het rijksprogramma 'Groen in en om de Stad' (GIOS).

## Conditie 7

De uiteindelijk beoogde 3.000 woningen zullen min of meer gelijkmatig verspreid over het totale plangebied van 700 hectare komen te liggen. Voor een deelplan betekent dit dat het aantal te bouwen woningen is gebaseerd op een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 4.3 woningen per hectare ( $3.000 / 700 = 4,3$ ). Van dit getal kan desgewenst (naar boven of naar beneden) worden afgeweken, maar dan dient de initiatiefnemer aanvullende condities in acht te nemen. Het woningbouwprogramma is afgestemd met de vigerende gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma's.

## Conditie 8

Ingrepen in het watersysteem aanleg van waterstaatkundige werken, voor de landschappelijke transformatie zoals beschreven in hoofdstuk 4, vinden zoveel mogelijk plaats in grootschalige (voorinvesterings)-

projecten, waarin de overheid proactief participeert. De aanleg wordt in dit geval onder meer bekostigd uit het 'Fonds Bovenwijkse Voorzieningen'. Aanvullende ingrepen zonder noemenswaardige betekenis voor de ontwikkeling van De Groene Compagnie als geheel zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

## Conditie 9

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het maken van een beheerplan. De inrichtingseisen vanuit beheerogpunt zullen worden afgestemd met de toekomstige beherende instantie. De openbare gebieden en (nuts) voorzieningen komen in beheer bij de daarvoor meest geschikte (openbare) lichamen of instanties. Op de werkzaamheden die betrekking hebben op het openbaar gebied is het Bebob proces (beheerbewust ontwerpen en ontwerpbeheer) Hoogezand-Sappemeer van toepassing.

## Conditie 10

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het juist omgaan met eventuele planologische voorschriften en beperkingen in het te ontwikkelen deelgebied. De in 2009 in het plangebied bekende zones met planologische beperkingen staan in bijlage 3.

In deze Ontwikkelingsstrategie is een flexibele aanpak gepresenteerd voor de ontwikkeling van het gebied ten zuiden van Hoogezand-Sappemeer tot een aantrekkelijk recreatief woonlandschap. Een eindbeeld waar deze strategie toe kan leiden, presenteren we niet in deze Ontwikkelingsstrategie. De strategie is bewust zo opgebouwd dat duizenden verschillende uitkomsten mogelijk zijn. Iedere keuze in de loop van het proces bepaalt mee hoe het gebied er uiteindelijk uit zal zien. Niettemin is de haalbaarheid van de strategie, ook de financiële, een essentiële voorwaarde. De hoofdlijnen van de Ontwikkelingsstrategie zijn daarom met hun financiële consequenties in beeld gebracht en op haalbaarheid beoordeeld. De Ontwikkelingsstrategie is een plan op hoofdlijnen en de bijbehorende financiële onderbouwing is dus ook globaal. Er is een normatieve grondexploitatie opgesteld, die de

kaders aangeeft, waarbinnen de Ontwikkelingsstrategie moet worden uitgevoerd. De belangrijkste uitgangspunten en uitkomsten van de grondexploitatie zijn in dit hoofdstuk aangegeven. De juridische basis voor het regelen van kostenverhaal en bijdragen voor de in de Wro bedoelde Bovenwijkse Voorzieningen, Ruimtelijke ontwikkelingen en verevening, maakt onderdeel uit van de Structuurvisie 2009 "Boegbeelden komen tot leven".

## Grondgebruik

Het grondgebruik van de Ontwikkelingsstrategie De Groene Compagnie is weergegeven in figuur 1.

## Investerings

De ambitie zoals aangegeven in de Ontwikkelingsstrategie is vertaald naar de totale investeringen in vastgoed en grondexploitatie.

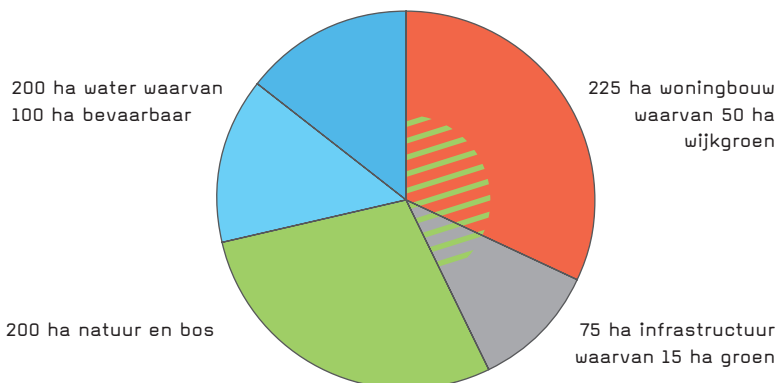
De totale investeringskosten zijn geraamd op basis van normatieve waarden. Dit geldt niet voor de kosteninschatting van de vaarverbinding. De kostenramingen voor de vaartrajecten Kieldiep-Borger-Compagnie en de vaarverbinding 'bypass' Leinewijk-Kieldiep zijn gebaseerd op een in 2008 uitgevoerde civieltechnische quick-scan.

De nominale investering in de grondexploitatie bedraagt in totaal ongeveer 215 miljoen euro (prijsspeil 1 januari 2008). Een kwart van deze investeringen is voor het verwerven van grond. De grond wordt verworven voor een vaste eenheidsprijs volgens de 'complexbenadering'. De complexbenadering houdt in dat binnen het totale exploitatiegebied één gemiddelde grondprijs wordt gehanteerd – de complexprijs. De toekomstige bestemming van een specifieke locatie (wonen, recreatie, natuur, etc.) beïnvloedt de grondprijs dus niet. Ongeveer driekwart van de investeringen is gericht op de aanleg en inrichting van het openbaar gebied, inclusief de aanleg van de noodzakelijke (hoofd-) infrastructuur en de aanleg van het 'blauw' en 'groen'.

## Fasering

In het rekenmodel is uitgegaan van een looptijd van de ontwikkeling van 1 januari 2008 t/m 31 december 2045. Let wel, deze looptijd is puur indicatief en als aanname gebruikt in de berekeningen. De Ontwikkelingsstrategie voorziet in een flexibele strategie, waarin het ontwikkeltempo

Figuur 1: Grondgebruik De Groene Compagnie



# DE GROENE COMPAGNIE IN DE PRAKTIJK

onbekend is. Ook is het echter eigen aan de flexibele ontwikkelingsstrategie, dat investeringen in De Groene Compagnie niet allemaal in één keer, aan het begin van de planontwikkeling, plaatsvinden. De investeringen moeten behapbaar blijven en gerelateerd zijn aan het genereren van opbrengsten uit de planontwikkeling. Hierdoor drukt het tempo van ontwikkeling als variabele beperkt op de exploitatieresultaten.

De totale woningbouwproductie in De Groene Compagnie is 3.000 woningen. Wanneer deze zijn gebouwd, kan nu nog niet worden gezegd. Wel gelden voor de fasering van het woningbouwprogramma de volgende uitgangspunten:

- » een goede aansluiting aan het ambitieniveau van het plan;
- » een regelmatig opleveringsritme, gericht op een evenwichtige opname in de verschillende marktsegmenten;
- » de beschikbaarheid van gronden en de technische mogelijkheden.

In het rekenmodel is uitgegaan van een start van de woningbouwontwikkeling in 2012. Daarbij ligt in de eerste periode (2012 t/m 2019) het bouwtempo nog relatief laag op 62,5 woningen per jaar. Dit omdat de gemeente tot dan nog verschillende andere woningbouwprojecten ontwikkelt en het unieke recreatieve woonlandschap van De Groene Compagnie als 'unique selling point' nog grotendeels vorm moet krijgen. In de volgende periode (2020 t/m 2044) wordt de woningbouwproductie in De Groene Compagnie opgevoerd naar

100 woningen per jaar. Deze fasering is in de raming doorvertaald naar de volgende 'rekenmomenten': 2020: 500 woningen, 2030: 1500 woningen, 2040: 2500 woningen en 2045: 3000 woningen.

## Risico's

Een plan van deze looptijd heeft financieel-economische risico's (ontwikkeling van kosten, opbrengsten, rente en bijvoorbeeld de woningmarkt) en meer technisch-procesmatige risico's (tijdige beschikbaarheid van grond, juridische procedures, verwervingen en bodemsituatie).

We denken met deze flexibele Ontwikkelingsstrategie een groot deel van deze risico's te ondervangen. De grondexploitatie biedt in aanvulling hierop een flexibel beheersingskader voor de financiële risico's. In de uitvoeringsfase van de Ontwikkelingsstrategie ligt het in de bedoeling een GEM (GrondExploitatie Maatschappij) op te richten, van waaruit de financiële beheersing verder kan worden ingevuld op het niveau van deelgebiedexploitaties.

Ook wordt gericht planmatig risicomangement gevoerd. Een permanente monitoring van bovengenoemde factoren is daar onderdeel van. Op dit moment is sprake van overzienbare en beheersbare risico's.

## Raming financiële resultaten

Alle kosten en opbrengsten van het plan zijn in een dynamisch grondexploitatie-model tegen elkaar uitgezet. Tijdsinvloeden, zoals rente en inflatie, hebben hier-

door invloed op het uiteindelijke resultaat. In de grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten meegenomen zoals vermeld in tabel 1. Op basis van de huidige uitgangspunten is het resultaat van de grondexploitatie een tekort van ongeveer 18,5 miljoen. Mede door groenfinanciering en subsidies is, binnen de gestelde programmatische en financiële uitgangspunten, zicht op een sluitende grondexploitatie. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat ook de overige factoren, waaronder de verwerving van gronden, zich binnen de gestelde kaders ontwikkelen.

Tabel 1: Kosten en opbrengsten

| KOSTEN                                     | OPBRENGSTEN                              |
|--|--|
| Verwervingen                               | Verkoop bouwrijpe grond voor woningbouw  |
| Sloop en saneringskosten                   |  |
| Planstructurele kosten                     |  |
| Bouw- en woonrijp maken                    |  |
| Planontwikkelingskosten                    |  |
| Kostenstijging                             | Opbrengstenstijging                      |
| Rentekosten                                |  |
| Investeringen gefaseerd tussen 2008 – 2045 | Opbrengsten gefaseerd tussen 2012 - 2045 |

## Wat zijn duurzaamheids-profielen?

Duurzaamheidsprofielen zijn een middel om duurzaamheidsambities voor een te ontwikkelen gebied vooraf vast te leggen en vorm te geven. De praktijk leert dat het vooraf vastleggen van ambities de kans op realisatie van ambities vergroot. Daarbij worden niet alleen de inhoud en de hoogte van de ambities vastgelegd, maar ook wie er verantwoordelijk is voor de realisatie en wanneer afwijking mogelijk is.

Voor het maken van de duurzaamheidsprofielen maken we onderscheid in verschillende typen ontwikkelingen. Vervolgens worden voor ieder type ontwikkeling duurzaamheidsambities benoemd. Deze ambities gaan over verschillende duurzaamheidsthema's, zoals milieukwaliteit, mobiliteit, duurzaam bouwen, etc. In het duurzaamheidsprofiel wordt het ambitieniveau kwalitatief benoemd. De ambities geven de gewenste kwaliteiten weer na realisatie. De precieze uitwerking van de ambities wordt beschreven in factsheets.

Tabel 1: Duurzaamheidsprofielen

|                    | LANDSCHAPSPARK | WOONLANDSCHAP | BEBOUWINGSCLUSTER |
|--------------------|----------------|---------------|-------------------|
| Bodem              | excellent      | excellent     | excellent         |
| Waterkwaliteit     | excellent      | excellent     | excellent         |
| Geluid             | excellent      | excellent     | excellent         |
| Geur               | excellent      | excellent     | excellent         |
| Lucht              | comfortabel    | comfortabel   | comfortabel       |
| Mobiliteit         | basis          | comfortabel   | excellent         |
| Duurzaam bouwen    | excellent      | comfortabel   | comfortabel       |
| Waterberging       | excellent      | excellent     | excellent         |
| Klimaat            | excellent      | basis         | comfortabel       |
| Groen              | excellent      | comfortabel   | comfortabel       |
| Externe veiligheid | basis          | comfortabel   | comfortabel       |

# MILIEUAMBITIES DE GROENE COMPAGNIE

In de duurzaamheidsprofielen maken we onderscheid in drie ambitieniveaus:

» **Basis:** dit is het laagste niveau.

Hierbij voldoet de ontwikkeling in ieder geval aan de eisen die vanuit wet- en regelgeving van belang zijn. Voor De Groene Compagnie geldt dat de milieukwaliteit voor veel thema's uitstekend is. Daarom gaat voor de meeste thema's het basisniveau verder dan wet- en regelgeving aangeven.

» **Comfortabel:** het middelste niveau.

Het ambitieniveau comfortabel betekent een goede milieukwaliteit, echter niet het maximaal haalbare.

» **Excellent:** het hoogste niveau.

Het ambitieniveau excellent betekent dat er sprake is van een bijzonder goede milieukwaliteit, beter kan bijna niet. Voor grote delen van De Groene Compagnie geldt dat dit niveau voor verschillende thema's met een geringe inspanning gehaald kan worden.

Uitgangspunt bij het ontwikkelen van de duurzaamheidsprofielen was dat de ambities passend zijn bij de ontwikkeling. Een ander uitgangspunt van de duurzaamheidsprofielen is dat de ambities zoveel mogelijk prestatiegericht worden geformuleerd. Zij geven de uiteindelijk gewenste kwaliteit weer, de wijze van uitvoering wordt vrijgelaten.

## Welke profielen zijn ontwikkeld?

Op basis van de inhoudelijke uitgangspunten in de Ontwikkelingsstrategie De Groene Compagnie is bepaald welke profielen nodig zijn. De Groene Compagnie wordt een recreatief woonlandschap waarin rode en groen-blauwe functies in een verhouding 1 : 2 integraal worden ontwikkeld. Uitgaande van een totaal plangebied van 700 hectare en een uiteindelijk woningbouwprogramma van 3.000 woningen zal de gemiddelde bebouwingsdichtheid 4,3 woningen per hectare bedragen.

Uitgangspunt van het te ontwikkelen woonlandschap in De Groene Compagnie is dat nieuwe ontwikkelingen voor wonen

en landschap hand in hand gaan. Toch zullen er van plek tot plek variaties zijn in de hoofdfunctie. Op de ene plek staat de groen-blauwe belevings- en verbindingsfunctie voorop (m.n. in het 'landschapspark', zie paragraaf 5.5), op andere plekken het wonen: hetzij in verspreide, hetzij in een (kleinschalige) meer geclusterde vorm. Voor het opstellen van de duurzaamheidsprofielen hebben we een basisindeling gemaakt van drie potentieel in De Groene Compagnie voorkomende ontwikkelingstypen. Deze staan hieronder beschreven. De duurzaamheidsprofielen hebben betrekking op deze ontwikkelingstypen.

» **Landschapspark:** Gebied heeft als hoofdfunctie natuur en recreatie. Bebouwing komt hier in principe niet voor.

» **Woonlandschap met verspreide bebouwing:** Gebied met hoofdfunctie wonen. Bebouwingsdichtheden corresponderen met de totale gemiddelde bebouwingsdichtheid van DGC.

» **Bebouwingscluster:** Zone waarin de bebouwing op een relatief klein oppervlak in hogere concentraties (i.e. ruim boven de gemiddelde bebouwingsdichtheid van DGC als geheel) is geclusterd.

Tabel 1 geeft de ambitieniveaus weer voor de verschillende milieu-thema's bij de verschillende ontwikkelingstypen. In het vervolg van deze bijlage wordt, in tabellen, per thema aangegeven wat de ambitieniveaus betekenen. Hier vindt u bijvoorbeeld, in tabel 'Mobiliteit – bereikbaarheid op korte en middellange afstand', terug dat het ambitieniveau basis bij mobiliteit betekent dat op de korte en middellange afstand de auto sneller is dan de fiets en het openbaar vervoer.

## Doelen duurzaamheidsprofielen

De duurzaamheidsprofielen hebben de volgende doelen:

» **Ambities communiceren:** Door ambities weer te geven in duurzaamheidsprofielen is voor iedereen in één keer duidelijk welke ambities relevant zijn voor de betreffende

ontwikkeling. Dit vergemakkelijkt vanaf het eerste begin de communicatie, zowel binnen de eigen organisatie als met derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars).

- » **Ambities bestuurlijk vaststellen:** Wanneer de duurzaamheidsprofielen vanaf het begin bekend zijn en bestuurlijk zijn vastgesteld, kan gewerkt worden aan het realiseren van kwaliteit. Zo wordt geen kostbare tijd verspild aan discussies over de hoogte van ambities gedurende het verdere planproces.
- » **Zorgen voor passende ambities bij toekomstige ontwikkelingen:** Hierbij gaat het om ambities die

samenhangen met het (toekomstig) gebruik van een gebied. Voor een woongebied zijn de ambities anders dan voor een groengebied. Daarnaast kunnen de ambities per type ontwikkeling verschillen, bijv. andere ambities voor verspreide bebouwing dan voor een bebouwingscluster.

### Gebruik duurzaamheidsprofielen

Het gebruik van de duurzaamheidsprofielen is tweeledig. De profielen dragen vanaf het eerste begin bij aan de verankering van duurzaamheidsambities in plannen en projecten. Door de ambities vanaf het begin in het proces in te brengen wordt er-

## Bodem – bodemkwaliteit bij woningbouw

| AMBITIONIVEAU  | 1 (EXCELLENT)              | 2 (COMFORTABEL)              | 3 (BASIS)                   | 4                            | 5                 |
|----------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------|
| Bodemkwaliteit | achtergrondwaarde (AW2000) | klasse wonen                 | combiklasse wonen/industrie | klasse industrie             | interventiewaarde |
| Omschrijving   | schoon & veilig            | veilig bij intensief gebruik |                             | veilig bij extensief gebruik | voldoet niet      |

NB1: overgang van klasse industrie naar interventiewaarde kan enige overlap hebben.

NB2: via gebiedspecifiek beleid kan speelruimte gecreëerd worden.

## Water – waterkwaliteit oppervlaktewater

| AMBITIONIVEAU  | 1 (EXCELLENT)   | 2 (COMFORTABEL)      | 3 (BASIS)   | 4              | 5   |
|--|---|----------------------|---|----------------|---|
| Kwaliteit oppervlakte-wa-<br>ter (STOWA EBEO) <sup>1</sup> | hoogste niveau  | bijna hoogste niveau | middelste niveau  | laagste niveau | beneden laagste<br>niveau   |
| Omschrijving   | uitgesproken<br>waterecosysteem-<br>type, veel karak-<br>teristieke soorten<br>aanwezig |                      | ecosysteemtype<br>herkenbaar, maar<br>veel karakteristieke<br>soorten verdwenen |                | ernstige beïnvloe-<br>ding door mens,<br>ecosysteem ernstig<br>vereenvoudigd,<br>geen bijzondere<br>natuurwaarden |

(1): Handboek Nederlandse Ecologische Beoordelingssystemen (STOWA EBEO), [www.stowa.nl](http://www.stowa.nl)

voor gezorgd dat de (bovenwettelijke) ambities niet vrijblijvend zijn, maar een wezenlijk onderdeel van het plan vormen dat niet zomaar aan de kant geschoven kan worden. Tegelijkertijd bieden de duurzaamheidsprofielen een overzichtelijk communicatiemiddel voor interne en externe partijen over de ambities gedurende het verdere planproces. In één oogopslag is immers duidelijk welke duurzaamheidsambities worden nagestreefd voor de betreffende ontwikkeling. Beide zaken dragen bij aan de uiteindelijke realisatie van de ambities in het te ontwikkelen gebied.

## Water - waterberging

| AMBITIONNIVEAU                    | 1 (EXCELLENT)                | 2 (COMFORTABEL) | 3 (BASIS) | 4  | 5                           |
|-----------------------------------|------------------------------|-----------------|-----------|----|-----------------------------|
| Verhard oppervlak (%)             | ≤10                          | 15              | 20        | 25 | 33 <sup>1</sup>             |
| Omschrijving                      | weinig bebouwing             |                 |           |    | relatief veel bebouwing     |
| Afkoppeling verhard oppervlak (%) | 100                          | 90              | 80        | 70 | 60 <sup>2</sup>             |
| Omschrijving                      | geen regenwater in het riool |                 |           |    | wel regenwater in het riool |

(1): Verhouding rood (verhard):groen en/of blauw (onverhard) = 1:2, Concept OS DGC sep'07

(2): Streefwaarde voor nieuwbouw, Vierde Nota Waterhuishouding, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

## Geluid – geluidhinder wegverkeer

| AMBITIONNIVEAU                       | 1    | 2 (EXCELLENT)      | 3 (COMFORTABEL) | 4 (BASIS) | 5                  |
|--------------------------------------|------|--------------------|-----------------|-----------|--------------------|
| $L_{den}$ (dB)                       | <43  | 43-48 <sup>1</sup> | 48-53           | 53-58     | 58-68 <sup>2</sup> |
| Ernstig gehinderden (%) <sup>3</sup> | 0    | 0-3                | 3-5             | 5-9       | 9-21               |
| Omschrijving                         | stil |                    |                 |           | lawaaig            |

(1): Voorkeurs-grenswaarde = 48 dB, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

(2): Grenswaarde = 68 dB, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

(3): Handboek Gezondheidseffectscreening Stad & Milieu 2006, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl), [www.ggd.nl](http://www.ggd.nl)

### Geluid – geluidhinder industrie

| AMBITIONNIVEAU                       | 1 (EXCELLENT) | 2 (COMFORTABEL) | 3 (BASIS)       | 4     | 5               |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------|-----------------|
| $L_{etm}$ (dB(A))                    | <45           | 45-50           | 50 <sup>1</sup> | 50-55 | 55 <sup>2</sup> |
| Ernstig gehinderden (%) <sup>3</sup> | <2            | 2-4             | 4               | 4-8   | 8               |
| Omschrijving                         | stil          |                 |                 |       | rumoerig        |

(1): Voorkeurs-grenswaarde = 50 dB, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

(2): Grenswaarde = 55 dB, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

(3): Handboek Gezondheidseffectscreening Stad & Milieu 2006, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl), [www.ggd.nl](http://www.ggd.nl)

### Geluid – geluidhinder horeca

| AMBITIONNIVEAU    | 1 (EXCELLENT) | 2 (COMFORTABEL) | 3 (BASIS)       | 4     | 5               |
|-------------------|---------------|-----------------|-----------------|-------|-----------------|
| $L_{etm}$ (dB(A)) | <40           | 40-50           | 50 <sup>1</sup> | 50-60 | 60 <sup>2</sup> |
| Omschrijving      | stil          |                 |                 |       | lawaaig         |

(1): Voorkeurs-grenswaarde = 50 dB, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

(2): Grenswaarde met ontheffing= 60 dB, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

### Geur – stank veehouderij

| AMBITIONNIVEAU                       | 1 (EXCELLENT) | 2 (COMFORTABEL) | 3 (BASIS) | 4     | 5           |
|--------------------------------------|---------------|-----------------|-----------|-------|-------------|
| Gehinderden (%) <sup>1</sup>         | 0             | 0-5             | 5-20      | 20-25 | ≥25         |
| Ernstig gehinderden (%) <sup>1</sup> | 0             | 0               | 0-3       | 3-5   | ≥5          |
| Omschrijving                         | geen hinder   |                 |           |       | veel hinder |

(1): Handboek Gezondheidseffectscreening Stad & Milieu 2006, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl), [www.ggd.nl](http://www.ggd.nl)

## Lucht – luchtverontreiniging wegverkeer

| AMBITIONNIVEAU                        | 1 (EXCELLENT)              | 2 (COMFORTABEL)    | 3 (BASIS) | 4     | 5                        |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------|-------|--------------------------|
| NO2 (µg/m3) <sup>1</sup>              | <20 <sup>2</sup>           | 20-30              | 30        | 30-40 | 40 <sup>3</sup>          |
| Fijn stof (PM10) (µg/m3) <sup>1</sup> | <20                        | 20-30 <sup>4</sup> | 30        | 30-40 | 40 <sup>5</sup>          |
| Omschrijving                          | weinig gezondheidsklachten |                    |           |       | veel gezondheidsklachten |

(1): jaargemiddelde op basis van CAR-model

(2): jaargemiddelde Kielsterachterweg Hoogezand-Sappemeer 2005 = 18 µg/m3, Onderzoeksberekeningen luchtkwaliteit verkeer, Bestemmingsplan Buitengebied 2006 Voorontwerp

(3): grenswaarde in 2010 = 40 µg/m3, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

(4): jaargemiddelde Kielsterachterweg Hoogezand-Sappemeer 2005 = 24 µg/m3, Onderzoeksberekeningen luchtkwaliteit verkeer, Bestemmingsplan Buitengebied 2006 Voorontwerp

(5): grenswaarde = 40 µg/m3, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

## Mobiliteit – bereikbaarheid op korte en middellange afstand<sup>1</sup>

| AMBITIONNIVEAU   | 1 (EXCELLENT)                | 2 (COMFORTABEL)                | 3 (BASIS)                        | 4 | 5 |
|--|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|---|---|
| Bereikbaarheid op korte <sup>2</sup> en middellange <sup>3</sup> afstand | fiets en OV sneller dan auto | fiets en OV even snel als auto | fiets en OV minder snel dan auto |   |   |
| Omschrijving   | voorkeur voor fiets en OV    |                                | voorkeur voor auto               |   |   |

(1): 50% van alle verkeersbewegingen in Hoogezand-Sappemeer vindt plaats op korte (25%) en middellange (25%) afstand

(2): korte afstand = naar centrum Hoogezand-Sappemeer

(3): middellange afstand = naar centrum Groningen

## Duurzaam bouwen – energie, materialen, afval, water, gezondheid, woonkwaliteit

| AMBITIONNIVEAU                | 1                 | 2 (EXCELLENT) | 3 (COMFORTABEL) | 4 (BASIS) | 5                 |
|-------------------------------|-------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------|
| Score GPR Gebouw <sup>1</sup> | 10                | 8             | 7               | 6         | 5 <sup>2</sup>    |
| Omschrijving                  | maximaal duurzaam |               |                 |           | minimaal duurzaam |

(1): GPR Gebouw-methode, [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl), [www.dubonieuwestijl.nl](http://www.dubonieuwestijl.nl)

(2): Niveau Bouwbesluit, indien van toepassing

## Klimaat – CO2-reductie

| AMBITIONNIVEAU            | 1                                      | 2 | 3 (EXCELLENT) | 4 (COMFORTABEL) | 5 (BASIS)                                   |
|---------------------------|--|---|---------------|-----------------|---|
| Score EPL <sup>1, 2</sup> | 10                                     | 9 | 8             | 7               | 6,6   |
| Omschrijving              | geen gebruik van fossiele brandstoffen |   |               |                 | standaard gas- & electriciteits-voorziening |

(1): Energieprestatie op lokatie (EPL)

(2): Score als wordt voldaan aan Bouwbesluit, [www.senternovem.nl](http://www.senternovem.nl)

## Groen - groenstructuur

| AMBITIONNIVEAU                              | 1 (EXCELLENT) | 2 (COMFORTABEL) | 3 (BASIS)                      | 4 | 5 |
|---|---------------|-----------------|--------------------------------|---|---|
| Verhouding gebruiks-groen/ ecologisch groen | 10 / 90       | 25 / 75         | 50 / 50                        |   |   |
| Omschrijving                                | veel natuur   |                 | veel parken, sportvelden, etc. |   |   |

## Externe veiligheid – risico

| AMBITIONNIVEAU                         | 1 (EXCELLENT)     | 2 (COMFORTABEL)  | 3 (BASIS)           | 4 | 5 |
|--|-------------------|------------------|---------------------|---|---|
| Plaatsgebonden risico (kans per jaar)  | 10 <sup>-8</sup>  | 10 <sup>-7</sup> | 10 <sup>-6</sup>    |   |   |
| Groepsrisico (x maal oriëntatiewaarde) | 0,10              | 0,25             | 1 <sup>1</sup>      |   |   |
| Omschrijving                           | nauwelijks risico |                  | aanvaardbaar risico |   |   |

(1): oriëntatiewaarde, [www.vrom.nl](http://www.vrom.nl), [www.groepsrisico.nl](http://www.groepsrisico.nl), [www.externeveiligheidgroningen.nl](http://www.externeveiligheidgroningen.nl)

### Externe veiligheid – 110 kV hoogspanningslijnen

| AMBITIENIVEAU                          | 1 (EXCELLENT) | 2 (COMFORTABEL)     | 3 (BASIS)           | 4 | 5 |
|--|---------------|---------------------|---------------------|---|---|
| Afstand tot de hoogspanningslijnen (m) | 2 x 100       | 2 x 50 <sup>1</sup> | 2 x 30 <sup>2</sup> |   |   |
| Omschrijving                           |               |                     |                     |   |   |

(1): indicatieve zone bij hoogspanningslijnen van 110 kV, [www.rivm.nl/hoogspanningslijnen](http://www.rivm.nl/hoogspanningslijnen)

(2): huidige zone in Hoogezand-Sappemeer

## BIJLAGE 2

# VEILIGHEIDSAMBITIES DE GROENE COMPAGNIE

### Externe veiligheid en risicobeheer:

- o Objecten met gevaarlijke stoffen, minimale afstanden tussen bedrijven en woongebieden volgens milieuzonering;
- o Routing gevaarlijke stoffen;
- o Waterbeheer;
- o Ondergrondse pijpleidingen;
- o Huidige opstelplaatsen van sirenes waarschuwings- en alarmeringssysteem zijn voor de nieuwe woonuitbreidingen niet dekkend;
- o Specifieke voorzieningen (bijv. extra preparatieve inspanningen) bij evt. evenementen in De Groene Compagnie.

### Brandweerniveau:

- o Uitgangspunt voor de inrichting van de gebieden van De Groene Compagnie vormt de 'Handleiding Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen regio Groningen'.
- o Bij laagbouwoningen (vrijstaand of twee-onder-een-kap) geldt bouwen volgens Bouwbesluit fase 3.
- o Bij hoogbouw gelden zwaardere eisen t.a.v. bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid.
- o Maximale opkomsttijd van 8 minuten volgens brandweernorm. Indien norm niet wordt gehaald zou onderzocht kunnen worden of door het aanbrengen van woningsprinklers een gelijkwaardig niveau kan worden verkregen.
- o Tweezijdige bereikbaarheid, liefst zo ver mogelijk van elkaar gelegen. Gebouwen moeten in principe vanuit twee richtingen bereikbaar zijn, tenzij de

beschikbare rijwegbreedte tenminste 5,5 meter bedraagt.

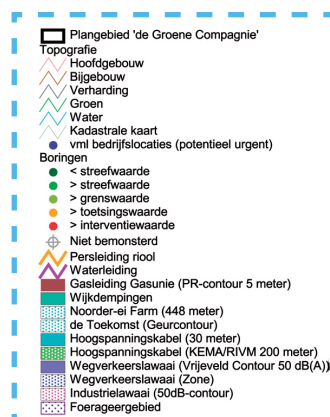
- o Goede hoofdwegenstructuur die kan bijdragen in een korte opkomsttijd (rijnsnelheid 50 km/uur en weinig verkeersremmende maatregelen). Bochten volgens bochtstralen behorende bij brandweervoertuigen. Een incidentadres moet via een goede hoofdwegenstructuur tot op 1 minuut rijtijd zijn te bereiken.
- o In verblijfsgebied zo beperkt mogelijk verkeersremmende maatregelen. Indien verkeersbeperkende voorzieningen worden toegepast zoals knik- of uitneembare palen vooraf overleg met brandweer.
- o Een duidelijke straatnaamprojectering en huisnummering, ook in avond-/nacht-situatie; inherent daaraan is een logische projectering van straten en rekening houden met openbaar groen met betrekking tot de zichtbaarheid van de straatnaamborden.
- o Rekening houden met positionering van papiercontainers, afvalbakken e.d. Sociale controle op dit soort locaties kan het aantal brandmeldingen in de toekomst beperkt houden. Voorkomen van calamiteitgevoelige plaatsen.

### Bluswatervoorzieningen:

- o Primaire bluswatervoorziening: plaatsen van voldoende brandkranen met een onderlinge afstand van 80 meter met een waterlevering van 60 m<sup>3</sup>/uur. Projectering en plaatsing in overleg met brandweer. Geen brandkranen in parkeerplaatsen of

op particulier terrein.

- o Secundaire bluswatervoorziening: bereikbaar maken van open water. Mogelijk door zorgen voor opstelplaats voor tankautospuiter (achterzijde voertuig op maximaal 8 meter vanaf het water). Opstelplaats moet geschikt zijn voor ca. 15 ton gewicht. Alternatief is het brengen van het open water via een bluswaterriool naar een plaats waar een tankautospuiter kan komen.



Zoekgebied 'Zuidzijde'

Gemeente  
Hoogezand-Sappemeer

de Groene Compagnie



Schaal 1 : 15000

K. Bouwknecht

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

08-10-2009

Gerecht-Oost 157

Postbus 75

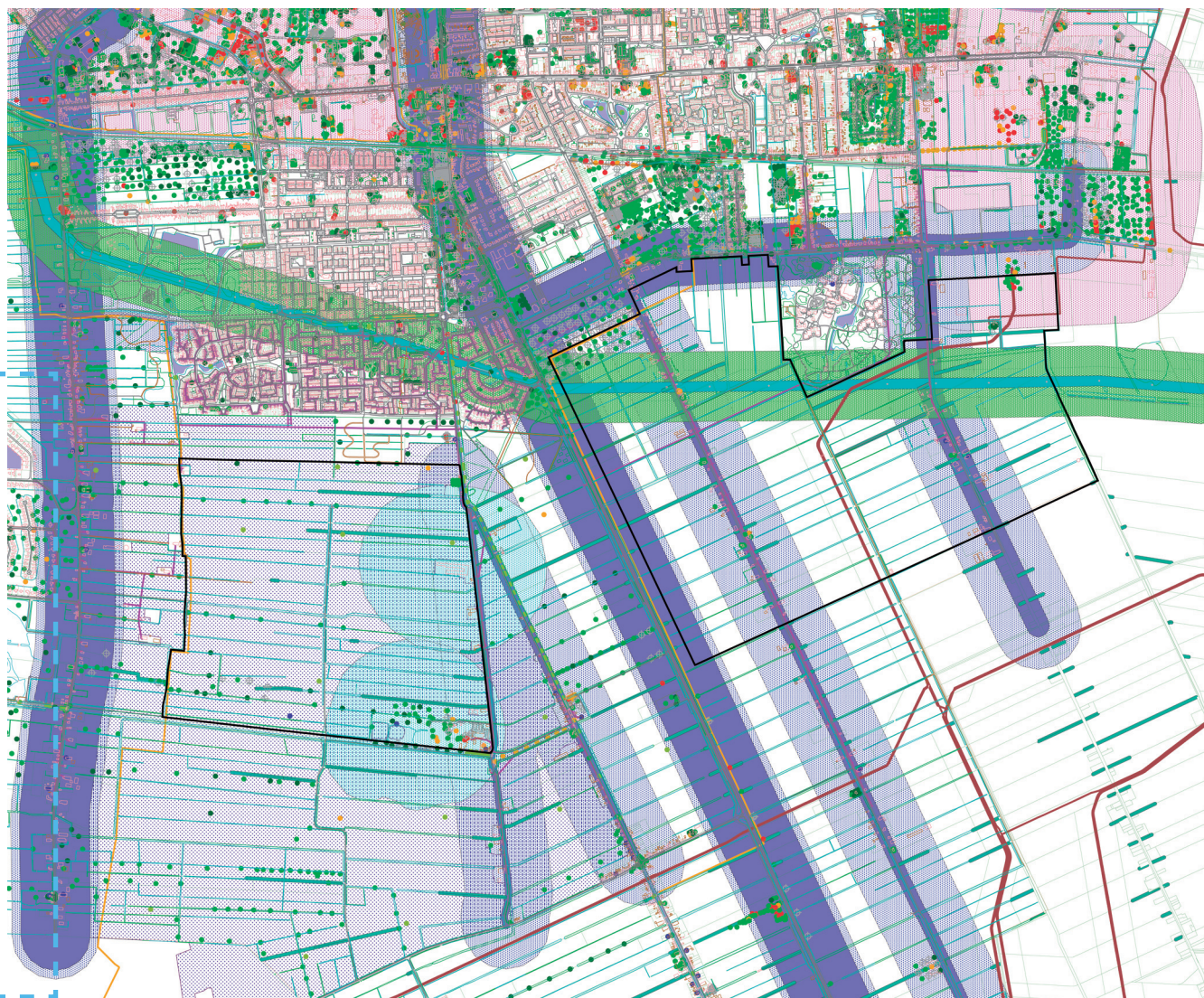
9600 AB Hoogezand

Telefoon (0598) 37 37 37

Fax (0598) 37 38 66

# BIJLAGE 3

## PLANOLOGISCHE RESTRICTIES



# COLOFON

## UITGAVE

Dit is een uitgave van de gemeente Hoogezand-Sappemeer en de Dienst Landelijk Gebied.  
Als ontwerp voor formele vrijspraak vrijgegeven door het College van B&W van de gemeente Hoogezand-Sappemeer op 3 november 2009.

## PLANVORMING

**Gemeente Hoogezand-Sappemeer, Dienst Landelijk Gebied en Provincie Groningen**

Met ondersteuning van:

Bureau PAU, Groningen (algehele coördinatie)  
Onix architecten, Groningen (stedenbouw en landschap)  
Daad architecten, Beilen (stedenbouw en landschap)  
InVra plus, Haren (technische kostenberekeningen)

## PRODUCTIE

Tekst ..... Bureau Pau, Groningen  
Vormgeving ..... HELM-ontwerp, Mensingeweer  
Logo en huisstijl ..... Id&Ad, Amsterdam/The Motor, Amsterdam  
Foto's ..... Bureau PAU/Dienst Landelijk Gebied/HELM-ontwerp  
Impressies ..... HELM-ontwerp, Mensingeweer  
Schema's ..... Onix, Groningen  
Kaarten ..... Dienst Landelijk Gebied/gemeente Hoogezand-Sappemeer  
Historische kaarten ..... Grontmij Haren/R. Kuijsten, Geldermalsen  
Druk ..... Gemeente Hoogezand-Sappemeer  
Luchtfoto ..... DKLN Eurosense B.V., Breda  
Hoogtekaart (AHN) ..... Meetkundige Dienst Rijkswaterstaat, Delft

## DATUM ONTWERP

3 november 2009

**Gemeente  
Hoogezand-Sappemeer**

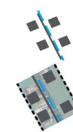


**dienst landelijk gebied**

voor ontwikkeling en beheer



**provincie  
groningen**



### veenkoloniale structuur

lintstructuur

bebouwingsvrije zone



beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer



veenkoloniale waterloop (diep/wijk)

### recreatief vaarnetwerk



zoekrichting nieuwe vaarverbinding  
(tracé nader te bepalen)



bestaande vaarroute



potentiële uitbreidingsrichting vaarnetwerk

### landschapspark/ woonlandschappen



plas-dras



plas-dras



open water



open water



open veld



open veld



bos



bos

### ontsluitingsstructuur



zoekrichting nieuwe (boven)gemeentelijke  
hoofdontsluiting (tracé nader te bepalen)



hoofdontsluiting, bestaande weg



wijkontsluiting, bestaande weg



zoekrichting nieuwe wijkontsluiting  
(tracé nader te bepalen)



ontsluitingsprincipe nieuw woongebied

