

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
2	Beleidsuitgangspunten	6
2.1	Provinciaal beleid.....	6
2.2	Relevant gemeentelijk beleid	7
3	Planbeschrijving en juridische vormgeving	9
3.1	Woondoeleinden	9
3.2	Wonen	10
3.3	Bedrijfsdoeleinden	10
3.4	Agrarische doeleinden.....	11
3.5	Verkeersdoeleinden.....	11
3.6	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	11
3.7	Park/groenvoorzieningen	11
3.8	Spoorwegdoeleinden	12
4	Milieuaspecten.....	13
5	Economische uitvoerbaarheid	14
6	Inspraak en overleg	15
6.1	Inleiding	15
6.2	Overleg.....	15
6.3	Inspraak.....	15
6.4	Schriftelijke reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan	16
6.5	Gemeentelijke overwegingen ten aanzien van overleg en inspraak.....	16

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Doel

Het ontwerp-bestemmingsplan Burgemeester van Royenstraat West e.o. maakt onderdeel uit van een totale herziening van de bestemmingsplannen in de bebouwde kom van Hoogezand-Sappemeer in de komende jaren. Het doel van een nieuw bestemmingsplan is het verkrijgen van actuele bouw- en gebruiksvoorschriften van het plangebied. Het voorliggende plan legt voornamelijk de bestaande situatie in regelingen vast, waarbij de volgende overwegingen een rol spelen, te weten:

- het bestemmen van het Gorechtpark, aangezien het huidige bestemmingsplan slechts een deel van het park regelt en weinig actueel is.
- het bestemmen van bebouwing langs de Woldweg die momenteel niet in een bestemmingsplan is geregeld.
- de actualisatie van de voorschriften en de bestemmingen van de bebouwing aan de Burgemeester van Royenstraat West en de Burgemeester van Royenstraat Oost (vanaf de Burgemeester van Royenstraat West tot de Gorechtlaan)

Vigerende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan Burgemeester van Royenstraat West e.o. vervangt (delen van) de volgende bestemmingsplannen:

- Plan in onderdelen voor Hoogezand en Martenshoek' (1948/1949)
- Partiële herziening van het uitbreidingsplan in onderdelen Hoogezand "Kropswolde" (1949-1949)
- Partieel uitbreidingsplan in onderdelen "Kropswolde" (1953/1954)
- Uitbreidingsplan in onderdelen "Gorecht I West" (1962/1962)
- Uitbreidingsplan in onderdelen Bungalowpark Gorecht 1965 (1965/1965)

Gezien de ouderdom van de vigerende bestemmingsplannen is er in dit bestemmingsplan een nieuwe opzet gemaakt, zo veel mogelijk aansluitend bij de juridische systematiek van recentere gemeentelijke bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Buitengebied (1993), de Algemene bijgebouwenregeling 1996 en het ontwerp bestemmingsplan Stadscentrum (1999).

1.2 Plangebied

Begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied aan de westkant van Hoogezand, waarin gelegen is: woonbebouwing langs Burgemeester van Royenstraat West en Burgemeester van Royenstraat Oost (tussen de Burgemeester van Royenstraat West en de Gorechtlaan), het Gorechtpark en de spoorlijn. De grenzen worden gevormd door de Woldweg, de Abraham Kuypersingel (met nog een klein stukje agrarisch gebied ten zuiden van de singel), de oostrand van het Gorechtpark, de Gorechtlaan en de noordgrens van de spoorlijn.

Huidige situatie

Het plangebied Burgemeester van Royenstraat West e.o. is opgebouwd uit verscheidene deelgebieden. Dit zijn deelgebieden met een eigen functie en karakter, met weinig onderlinge functionele relaties. In onderstaande tekst wordt de huidige situatie per deelgebied behandeld.

Het plangebied

Burgemeester van Royenstraat

De bebouwing langs de Burgemeester van Royenstraat bestaat voornamelijk uit twee-onder-één kap woningen, zowel met twee lagen met een kap als één bouwlaag met een kap. Er is een duidelijke samenhang in de bebouwing, hoewel er verschillen zijn in dakhelling, rooilijn, hoogte en kleur dakpannen (zie foto's).

Op twee plekken zijn de woningen aan beide zijden van de weg verder naar achteren geplaatst, waardoor groene 'pleintjes' met gras en bomen ontstaan. In de overige delen van de Burgemeester van Royenstraat komt geen openbaar groen voor.

Het grootste van de twee pleintjes heeft een zeshoekige vorm en bezit een bijzondere beeldkwaliteit door de beplanting in samenhang met de afwijkende vormgeving van de woningen.

De woonfunctie is in dit deel van de Van Royenstraat dominant.

Agrarisch gebied

De bebouwing aan de oostzijde van de Woldweg behoort ook tot het plangebied. Er is één agrarisch bedrijf en één loonbedrijf gevestigd. De overige bebouwing bestaat uit woningen. Ten zuiden van de Abraham Kuypersingel is een klein stukje agrarisch gebied in dit bestemmingsplan opgenomen als park/groenvoorzieningen (zie paragraaf 3.5). Het bestemmingsplan Burgemeester van Royenstraat west e.o. sluit hierdoor aan op het bestemmingsplan buitengebied.

Spoorlijn

De spoorbaan van Groningen naar Nieuwesches vormt de noordrand van het plangebied. Naast de spoorlijn en de bermen valt ook een deel van het perron en de fietsenstalling van het station Kropswolde binnen de bestemming. Rondom de spoorlijn geldt een geluidzone met een breedte van 100 meter aan beide zijden van de spoorbaan.

Gorechtpark

Het Gorechtpark is één van de grotere groene gebieden in Hoogezand-Sappemeer en heeft een recreatieve, een natuur en een educatieve functie (waaronder wandelpaden, kinderboerderij, rosarium en speelvelden). Het park is opgebouwd uit bospartijen rondom grote vijvers en grasvelden. De oppervlakte is circa 50 hectare.

De Troelstralaan doorsnijdt het park. Ook het kleinere parkgedeelte aan de oostzijde van de Troelstralaan behoort tot het plangebied; het bungalowpark Gorecht ligt overigens niet in het plangebied.

In het park is, met de recreatieve bestemming samenhangende, bebouwing opgenomen. De meeste bebouwing in het park is aanwezig bij de kinderboerderij en het naastgelegen hertenkamp. Aan de oostkant van het park, langs de Abraham Kuypersingel, staat een rioolgemaal.

Door het park loopt een hoogspanningsleiding en een transportleiding voor water. Deze geven beperkingen voor bebouwing en de inrichting van het terrein. Er mag bijvoorbeeld geen hoger opgaande beplanting onder de hoogspanningsleiding voorkomen.

Wegen

Bij het plangebied behoren ook de omringende wegen, namelijk de Woldweg, Gorechtlaan en Abraham Kuypersingel. Deze zijn in de structuurschets gemeente Hoogezand-Sappemeer aangeduid als lokale hoofdwegen. Tezamen met de eerder genoemde Troelstralaan (ook een lokale hoofdweg) en de Burgemeester van Royenstraat (woonstraat) zijn dit alle wegen in het plangebied.



Impressie Burgemeester van Royenstraat



Impressie zeshoekig pleintje (Burgemeester van Royenstraat)

2 Beleidsuitgangspunten

In dit hoofdstuk is relevant beleid van de provincie Groningen en de gemeente Hoogezand-Sappemeer voor het bestemmingsplan Burgemeester van Royenstraat West e.o., beknopt samengevat.

2.1 Provinciaal beleid

Streekplan Provincie Groningen (december 1994)

Het beleid van de provincie vormt een belangrijk kader voor gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit beleid is neergelegd in het Streekplan Groningen 1994. Het hele plangebied is in het streekplan aangeduid als behorende tot de kern van Hoogezand-Sappemeer. Dit betekent dat het 'stedelijk gebruik richtinggevend' is. De provincie geeft aan dat beheer, herstructurering en uitbreiding per dorp, wijk of stad een andere vorm aanneemt en dus veelal een lokale aangelegenheid is. Door middel van de aanduiding 'stedelijk gebruik richtinggevend' geeft de provincie deze ruimte in algemene zin. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe woningbouw en voor werklocaties voor plaatselijke behoefte zal allereerst moeten worden nagegaan in hoeverre daarmee kan worden bijgedragen aan versterking of instandhouding van de bestaande stedelijke structuur. Bij uitbreiding van bebouwd gebied zal aansluiting moeten worden gezocht bij bestaand stedelijk of verstedelijkt gebied, aangezien daarmee:

- gepleegde investeringen in infrastructuur, voorzieningen etc. beter worden benut;
- onnodig gebruik en verstening van het landelijk gebied, versnippering van het ruimtegebruik en extra autogebruik wordt voorkomen;
- door het minimaliseren van afstanden tussen functies mensen beter in staat worden gesteld verschillende activiteiten te kunnen combineren;
- onnodige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw wordt voorkomen.

Regiovisie Groningen-Assen 2030

Op 1 november 1996 hebben de dagelijkse besturen van de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten binnen het gebied dat gevormd wordt door de woningmarkt van de stad Groningen (Groningen, Assen en tien tussen- en aanliggende gemeenten) een convenant gesloten dat basis van het ruimtelijk beleid zal zijn voor de komende decennia. Op basis van het eerste convenant hebben de deelnemende partijen op 14 juni 1999 het uitvoeringsconvenant ondertekend.

De convenanten zijn gebaseerd op de “DE RUIMTELIJKE VERKENNING VAN DE REGIO GRONINGEN-ASSEN 2005-2030”. In deze ruimtelijke verkenning krijgt Hoogezand-Sappemeer nadrukkelijk een rol als schragende kern in de stadsregio Groningen. Deze rol heeft voor Hoogezand-Sappemeer een drietal gevolgen. Het eerste gevolg is dat er een aanzienlijke hoeveelheid woningen dient te worden gebouwd. Een substantiële uitbreiding van de bedrijfsterreinen is het tweede gevolg. Ten derde dient het openbaar vervoer met name richting Groningen in stand gehouden en versterkt te worden.

Omgevingsplan Regio Groningen (december 1998)

Uitgangspunt in het convenant is verder dat de uitgewerkte Regiovisie door de beide provincies binnen twee jaar in juridische kaders is vastgelegd.

Het huidige provinciale omgevingsbeleid is vastgelegd in vier strategische plannen namelijk:

- a) streekplan
- b) milieubeleidsplan
- c) waterhuishoudingsplan
- d) mobiliteitsplan

Voor de regio Groningen heeft de vertaling van de uitwerking van de Regiovisie consequenties voor de vigerende strategische plannen. Zij worden aangepast op onderdelen die de Regio Groningen specifiek betreffen. Dit betekent dat de plannen hiervoor partieel worden herzien. Op 16 december 1998 heeft Provinciale Staten van Groningen het Omgevingsplan Regio Groningen (ORG), het provinciaal Waterhuishoudingsplan 1999-2000, het Milieubeleidsplan 1999-2000 en de partiële herziening van het streekplan ten aanzien van de intensieve veehouderij vastgesteld.

Het beleid is gericht op:

- a) ruimte bieden voor economische ontwikkeling
- b) verdere verstedelijking op een beheerste maar ambitieuze wijze laten plaatsvinden
- c) de bereikbaarheid van en binnen de regio te optimaliseren
- d) het landelijk gebied van de regio kwalitatief te versterken door nieuwe impulsen

2.2 Relevant gemeentelijk beleid

Structuurschets Hoogezand-Sappemeer 'Hart nodig' (december 1993) De structuurschets Hoogezand-Sappemeer legt bondig de gemeentelijke beleidsvoornemens en hun onderlinge samenhang voor een periode van 10 à 15 jaar vast. Het gaat om thema's als bevolking, woningbouw en woonklimaat, werkgelegenheid, een nieuw stadscentrum, verkeer/infrastructuur/mobiliteit en natuur/landschap/recreatie. De beleidsthema's zijn vertaald in een actieprogramma. Relevante punten hierin zijn:

- het creëren van een nieuw stadscentrum;
- werkgelegenheid; het actieprogramma is gericht op het behoud van de bestaande werkgelegenheid en het vergroten van de kwaliteit en diversiteit;
- woningbouw en woonklimaat; het beleid is gericht op het verbeteren van het woonklimaat in Hoogezand-Sappemeer ten einde de woonfunctie zodanig te versterken dat er sprake zal zijn van een evenwichtige bevolkingssamenstelling, zowel wat betreft leeftijdsopbouw, opleidingsniveau en inkomen.
- recreatie; het Gorechtpark is aangeduid als recreatieve voorziening. Het park sluit aan op het groengebied onder de hoogspanningsleiding en loopt door naar de woonwijk de Dreven. In de toekomst sluit het park tevens aan op een in te richten groengebied tussen Woldwijck en Kropswolde als onderdeel van de stadsrandzone;
- verkeersstructuur; in de toekomstige verkeersstructuur van Hoogezand-Sappemeer wordt de kern gevormd door een hoofdwegenstelsel, waartoe de Abraham Kuypersingel, de Troelstralaan en de Gorechtlaan behoren. De Abraham Kuypersingel is inmiddels gereconstrueerd en sluit middels een rotonde aan op de Woldweg. In de structuurschets is tevens ter hoogte van de kruising van spoorlijn en de Woldweg een toekomstige (auto)tunnel aangegeven.

Detailhandelsbeleid

De beleidsnota 'Detailhandel in beweging' is vastgesteld in maart 1996. In de detailhandelsnota worden specifieke winkelgebieden aangewezen (hoofdwinkelcentrum, aanloopgebied, buurtwinkelcentrum, buurtsteunpunten en themacentrum). Het aanwijzen van dergelijke winkelgebieden betekent dat detailhandelondernemers zich in de toekomst alleen nog maar in deze gebieden mogen vestigen. Het is de bedoeling dat verspreide detailhandelondernemers verplaatsen naar een van de aangewezen winkelgebieden. In het voorjaar van 1998 is het Uitvoeringsplan Detailhandel vastgesteld. Besloten is geld beschikbaar te stellen voor een nader te formuleren stimuleringsregeling. Deze stimuleringsregeling is bedoeld om verplaatsing van de perifere winkeliers naar de aangewezen gebieden (waaronder het winkelcentrum Groot-Gorecht) mogelijk te maken. De Stimuleringsverordening Detailhandel is begin 1999 in werking getreden.

Monumentennota (maart 1995)

Ten aanzien van de beeldkwaliteit van het zeshoekig pleintje in de Burgemeester van Royenstraat West, vermeldt de monumentennota:

"Het zeshoekige plein halverwege de straat bezit een bijzondere kwaliteit, waarbij de vormgeving van het plein samen met de beplanting de kwaliteit van de huizen benadrukt". In 1996-1997 is de Burgemeester van Royenstraat heringericht, waarbij ook rekening is gehouden met het karakteristieke zeshoekige pleintje. Voorts vermeldt de monumentennota: dat bij particuliere woningverbeteringstrajecten ook aandacht moet worden gegeven aan de karakteristieke details, zodat de huizen aan dit pleintje in een goede kwaliteit worden behouden.

Bestemmingsplan Algemene bijgebouwenregeling 1996

De gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft vooruitlopend op de herziening van de bestemmingsplannen in de bebouwde kom een algemene bijgebouwenregeling vastgesteld. De bijgebouwenregeling is een tijdelijke maatregel. Het opstellen en herzien van de bestemmingsplannen, waarin specifiek naar de kwaliteiten van het desbetreffende gebied wordt gekeken, maakt deze regeling op termijn weer overbodig voor grote delen van de bebouwde kom.

Herinrichting

Het gebied ten zuiden van de Abraham Kuypersingel ligt in de herinrichting Deelgebied Oude Veenkoloniën en is hierin aangeduid als 'aan te brengen bos'. Het is een deel van in totaal 67 ha gepland bos in de gemeente Hoogezand-Sappemeer, afgestemd op recreatief medegebruik. De inrichting van dit bos zal ten aanzien van het beplantingsassortiment, de vormgeving en de ontsluiting rekening houden met de ligging nabij woonkernen.

Momenteel is dit deel van het plangebied nog in agrarisch gebruik. Het verdere verloop van het project is afhankelijk van de mogelijkheden om de gronden te verwerven en de uiteindelijke toedeling.

3 Planbeschrijving en juridische vormgeving

De voorschriften bevatten naast de algemene bepalingen (begripsbepalingen en wijze van meten) en de bijzondere bepalingen (afstemming op andere wetten en verordeningen, wijzigingsbevoegdheid, algemene vrijstellingen, overgangsbepalingen en slotbepaling) de volgende bestemmingen:

- Woondoeleinden (artikel 3)
- Wonen (artikel 4)
- Bedrijfsdoeleinden (artikel 5)
- Agrarische doeleinden (artikel 6)
- Verkeersdoeleinden (artikel 7)
- Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 8)
- Park/Groenvoorzieningen (artikel 9)
- Spoorwegdoeleinden (artikel 10).

In het voor-ontwerp bestemmingsplan was ook de polder Kropswolde (agrarisch gebied ten noorden van de Burgemeester Van Royenstraat en ten zuiden van de spoorlijn) binnen het plangebied van dit bestemmingsplan opgenomen. Dit gebied was bestemd als “agrarisch doeleinden (artikel 6)”. De ontwikkelingen van dit gebied binnen de planperiode zijn op dit moment niet bekend. Aangezien het vigerend bestemmingsplan dit gebied (agrarisch gebied) daarnaast nog toegepast kan worden is dit gebied uit het bestemmingsplan Burgemeester Van Royenstraat West e.o.gehaald.

Omdat het bestemmingsplan voor een belangrijk deel een bestaande situatie in regelingen vastlegt, is gekozen voor een opzet met tamelijk gedetailleerde voorschriften. In de bestemmingen 'woondoeleinden' en 'verkeers- en verblijfsdoeleinden' is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen, waarin algemene ruimtelijke relevante uitgangspunten en criteria zijn geformuleerd.

Door de invulling van de voorschriften, vrijstellings- en wijzigingsmogelijkheden is voldoende flexibiliteit ingebouwd om het bestemmingsplan voor langere tijd actueel en toepasbaar te laten zijn. Alle bestemmingen worden in dit hoofdstuk achtereenvolgens toegelicht.

3.1 Woondoeleinden

De woningen aan weerszijden van de Burgemeester van Royenstraat West hebben de bestemming 'woondoeleinden' gekregen. Met deze bestemming wordt het huidige gebruik positief vastgelegd. De gehele percelen hebben de bestemming woondoeleinden. Door middel van een beschrijving in hoofdlijnen zijn specifieke en algemene criteria voor de ruimtelijke kwaliteit van de bestemming aangegeven.

Via een bouwvlak wordt aangegeven waar de woningen gebouwd en uitgebreid mogen worden. Gezien het karakter van de straat en de diepe percelen is gekozen voor een ruim bouwvlak, namelijk 15 m vanaf de voorgevel. Door de toegestane oppervlakte van het hoofdgebouw (80m²) zijn op deze wijze bij recht royale uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen. Er is daarom geen vrijstellingsbepaling voor deze maten of overschrijding van het bouwvlak opgenomen.

De bijgebouwenregeling is afgestemd op de algemene bijgebouwenregeling van 1996. Ten aanzien van de plaatsing (4,0 m achter de voorgevel) en de maximum oppervlakte (50m²) zijn vrijstellingsbepalingen opgenomen.

Op de percelen aan de zuidzijde mogen bijgebouwen in verband met het onderhoud van de watergang niet helemaal tot de erfgrans gebouwd worden. Dit is al geregeld door de waterschapskeur en daarom niet in de regelgeving van dit bestemmingsplan vertaald.

Alle bebouwing langs de Burgemeester van Royenstraat West en Oost is bestemd als wonen. Onder het overgangsrecht kunnen de huidige afwijkende activiteiten voortgezet worden. Door de woonbestemming wordt uitdrukking gegeven aan het gemeentelijk beleid om perifere detailhandel en bedrijvigheid in woongebieden tegen te gaan.

Binnen de bestemming staat de woonfunctie centraal. Aan huis gebonden beroepen zijn toegestaan. Hieronder wordt verstaan dienstverlenende beroepen die in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en waarbij de woning nog steeds een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Met betrekking tot de woningen rondom het zeshoekige pleintje is in de monumentennota opgenomen dat de cluster als geheel, dus woningen en pleintje, waarde heeft. De woningen zijn geen monumenten. Er is geen aparte, beschermende regelgeving in het bestemmingsplan opgenomen.

3.2 Wonen

De meerderheid van de woningen in het plangebied langs de Woldweg is positief bestemd als 'wonen'. De woningen aan de overzijde (westzijde) van de Woldweg zijn bestemd in het Bestemmingsplan Buitengebied. Om een gelijkwaardige situatie aan de west- en oostzijde van de Woldweg te krijgen, is de regeling in dit bestemmingsplan afgestemd op de regeling in het Bestemmingsplan Buitengebied. Om de voorschriften inzichtelijk te houden is gekozen voor een aparte bestemming 'wonen'.

In de percelen, zoals aangegeven op de plankaart, is een bouwvlak aangegeven. Dit bouwvlak is 15 meter diep vanaf de voorgevel of, indien de bestaande woning dieper is dan 15 meter, aangegeven tussen de voor- en achtergevel.

De mogelijkheden voor bijgebouwen zijn hier, gelijk aan de regeling voor het buitengebied, ruimer. Bij recht mag bijvoorbeeld de oppervlakte van de gezamenlijke bijgebouwen maximaal 75 m² bedragen.

Binnen de bestemming staat de woonfunctie centraal. Aan huis gebonden beroepen, in het bestemmingsplan buitengebied genoemd vrije beroepen, zijn toegestaan. Hieronder wordt verstaan dienstverlenende beroepen die in een woning worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie blijft behouden en waarbij de woning nog steeds een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Op 1 november 1995 is de Wet op de openluchtrecreatie in werking getreden. Deze wet geeft gemeenten, met name op het gebied van kamperen, meer zeggenschap. In artikel 11 is een afstemmingsbepaling met deze wet opgenomen. Ten aanzien van de woningen langs de Woldweg verzet het bestemmingsplan zich niet tegen het gebruik als bedoel in artikel 8, 2e lid van de Wet op de openluchtrecreatie. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders voor deze bestemming vrijstelling of ontheffing kan verlenen voor:

- het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste tien kampeermiddelen ('kleinschalig kamperen');
- het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard ten behoeve van eigen doeleinden;
- het houden van een natuurkampeerterrein dat voldoet aan de door de minister gestelde regels.

3.3 Bedrijfsdoeleinden

Er zijn twee bedrijven met een verscheiden karakter bestemd als 'bedrijfsdoeleinden'. Het gaat in beide gevallen om bedrijven die mogelijk zijn in de woonomgeving, namelijk bedrijven van de categorieën 1 en 2 (zie bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten'). Het gaat om een autoservicebedrijf en een klein agrarisch verzorgend bedrijf (loonbedrijf) aan de Woldweg. Er is in de voorschriften, onder andere door een beperkt bouwvlak, geen uitbreidingsmogelijkheid voor de bedrijven opgenomen. Het tankstation bij het autoservicebedrijf is recent gesaneerd. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de vestiging van een nieuw benzineverkooppunt.

Er is een wijzigingsbevoegdheid van 'bedrijfsdoeleinden' naar 'woondoeleinden' opgenomen, die nogmaals aangeeft dat wonen de dominante functie is in deze omgeving.

3.4 Agrarische doeleinden

Gezien het beperkte huidige gebruik en een in de toekomst mogelijke ontwikkeling als woongebied, biedt het voorliggende bestemmingsplan ten aanzien van bouwen aan de in het plangebied gelegen agrarische bedrijf minder uitbreidingsruimte dan het bestemmingsplan buitengebied. Het bouwvlak rondom het agrarisch bedrijf is niet, zoals in het bestemmingsplan buitengebied, een hectare, maar is specifiek aangeduid op de kaart. Gebouwen en hogere andere bouwwerken (meer dan 3 meter) mogen alleen binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Voor silo's is een vrijstellingsbepaling opgenomen.

3.5 Verkeersdoeleinden

De hoofdwegen in het plangebied (Woldweg, Abraham Kuypersingel, Gorechtlaan, Troelstralaan) hebben de bestemming 'verkeersdoeleinden'. In deze bestemming zijn inbegrepen wandel- en fietspaden en begeleidend openbaar groen. Op de kaart zijn indicatieve dwarsdoorsneden opgenomen.

3.6 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

De Burgemeester van Royenstraat West en Oost hebben de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden gekregen. Het karakter als niet-doorgaande woonstraat is daarmee positief bestemd. In de bestemming is de weg, trottoirs en openbaar groen begrepen, inclusief speelvoorzieningen.

Zoals is aangegeven bij de bestemming woondoeleinden, heeft het zeshoekig pleintje vooral waarde als geheel. In het bestemmingsplan is geen specifieke beschermende regeling opgenomen. Wel is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen waarin de instructies zijn verwoord ten aanzien van de na te streven ruimtelijke kwaliteit van het pleintje.

3.7 Park/groenvoorzieningen

Het Gorechtpark en het gebied ten zuiden van de Abraham Kuypersingel zijn bestemd als park/groenvoorzieningen. Deze gronden zijn bedoeld voor diverse vormen van dagrecreatie. Het park is circa 50 hectare groot is ingericht met waterpartijen, grasvelden, speelvoorzieningen, bospartijen en fiets- en wandelpaden.

In het Gorechtpark zijn momenteel diverse functies (met bebouwing) opgenomen; langs de Woldweg staat een Scoutinggebouw, er is een kinderboerderij met diverse gebouwen (zoals een hooischaar, stallen en een educatieve ruimte) en een hertenkamp en een rioolgemaal.

In de bestemmingsomschrijving is naast de genoemde functies tevens een mogelijkheid voor horeca categorie II en III aanwezig. Deze functie, gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een theehuis, een lunchroom of een restaurant is momenteel in het park niet aanwezig.

Ten behoeve van de bestemming mag in het park gebouwd worden. Er is daarbij wel een beperking gemaakt tot maximaal 1% van de totale oppervlakte van de bestemming 'park/groenvoorzieningen' (deze 1% is ca. 5.000m²).

Voor wat betreft de recreatieve voorzieningen kan worden opgemerkt dat de huidige gebruikswaarde van deze voorzieningen niet optimaal is. Daarnaast is het park vanaf de Woldweg gezien niet open; het aanwezige groen vormt hier een "afgesloten muur". Er wordt dan ook gedacht om maatregelen te treffen die de gebruikswaarde van het Gorechtpark voor de recreanten verder verhogen. Om de invulling van het Gorechtpark flexibel te houden is de bestemming globaal gehouden. De functies 'scouting' en 'hondentraining' zijn bestemd op de plaats waar ze zich momenteel bevinden. Ter voorkoming van overlast geldt voor de functies 'dierenverblijven' en 'horeca' dat gebouwen niet binnen 50 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd.

Door het park loopt een hoogspanningsleiding (110 kV). Ter voorkoming van gevaar, schade en hinder is een strook van 25 m ter weerszijden van het hart van de lijn als veiligheidsstrook aangehouden. In de voorschriften is een maximale bouwhoogte vastgelegd voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 21,0 meter, hetgeen de bestaande hoogte van de hoogspanningsmasten is. Voor wat betreft de belaste grondstrook onder bestaande hoogspanningsleidingen worden zakelijk-rechtsovereenkomsten afgesloten tussen het elektriciteitsbedrijf en de eigenaren en de gebruikers van de daarbij betrokken gronden. Deze overeenkomsten houden in, dat binnen de zakelijk rechtstrook bepaalde activiteiten niet zonder schriftelijke toestemming van het elektriciteitsbedrijf mogen plaatsvinden. Aangezien de strook in het plangebied alleen door het park loopt, dat in eigendom is van de gemeente, is het niet nodig om in het bestemmingsplan aanvullend een regeling op te nemen. Van belang voor de strook is dat er geen hoogopgaande beplanting staat en ook bouwen beperkt wordt.

Voor de beplanting en het groen is dit geregeld in de algemene plaatselijke verordening. Voor een zone van 25 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding is deze beperking in de voorschriften opgenomen.

Door het park loopt tevens een transportleiding voor drinkwater. Ten aanzien van deze leidingen geldt een gelijksoortige regeling als voor de hoogspanningsleidingen. Voor een zone van 4,0 meter aan weerszijden van deze transportleiding is een beperking voor bouwen in de voorschriften opgenomen. Langs de leiding door het Gorechtpark (Ø 700 Woldweg-K.A.weg) ligt een zakelijk rechtstrook. Binnen de strook van 4 meter aan weerszijden van de waterleiding mag in verband met vorstgevaar e.d. ook geen verlaging van het maaiveld plaatshebben.

Het gedeelte ten zuiden van de A. Kuypersingel met de bestemming park/groenvoorzieningen is momenteel in gebruik als agrarisch gebied. Het gebied staat gepland als bos en recreatieterrein in de structuurschets Hoogezand-Sappemeer en in de herinrichting deelgebied Oude Veenkoloniën (zie paragraaf 2.2). Vanwege de op relatief korte termijn te verwachten verandering van het gebruik is de grond meteen als park/groenvoorzieningen bestemd. Het huidige agrarische gebruik kan worden voortgezet op basis van een overgangsbepaling.

3.8 Spoorwegdoeleinden

De spoorlijn en de daaraan verwante functies zijn bestemd als 'spoorwegdoeleinden'. Op de plankaart is de wettelijke zone van 100 meter ten zuiden van de spoorlijn aangegeven. Binnen deze bestemming valt ook de tunnel bij de Gorechtlaan en de overweg bij de Woldweg. Zodoende is binnen dit bestemmingsplan mogelijk de overweg te vervangen voor een tunnel. Bij de aanleg van groen binnen deze bestemming moet er rekening mee worden gehouden dat treinmachinisten voldoende zicht hebben op de verkeerssituatie op en nabij de overweg bij de Woldweg. De spoorwegwet geeft overigens ook regels inzake beplanting en bebouwing nabij de spoorlijn. Deze regelgeving is onverkort van toepassing.

4 Milieuaspecten.

Ten aanzien van milieuaspecten is in het plangebied geluid relevant. Zowel de Woldweg, Gorechtlaan, de spoorlijn als industrie aan de noordzijde van het spoor, hebben geluidcontouren die door het plangebied lopen. Voor nieuwe ontwikkelingen kunnen deze geluidcontouren beperkend zijn. De geluidgevoelige bestemmingen betreffen alle bestaande situaties. Hier zijn weinig veranderingen te verwachten waardoor geen problemen optreden ten aanzien van geluid. Bij bestemmingswijzigingen en/of vrijstellingen voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen moet voldaan worden aan de bestaande regelgeving op het gebied van geluid.

Langs de A. Kuypersingel en de Troelstralaan zijn in dit bestemmingsplan de contouren niet van belang, omdat hier binnen het plangebied geen geluidgevoelige bestemmingen zijn geprojecteerd.

De geluidcontouren zijn op de plankaart aangegeven. Het betreft de volgende contouren in het plangebied:

- Woldweg; voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op 115 m uit de as van de weg
- Gorechtlaan; voorkeursgrenswaarde op 100 m uit de as van de weg.
- Industrie; contour 50 dB(A) ligt door polder Kropswolde.

(Bron: akoestisch rapport Van Royenstraat West e.o., gemeente Hoogezand-Sappemeer, 1995)

5 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter. Binnen de bestemmingen zijn geen directe wijzigingen voorzien. De economische uitvoerbaarheid is daarom gegarandeerd.

6.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan geeft de gemeente gelegenheid voor inspraak en pleegt de gemeente overleg met diverse instanties. De volgende bepalingen uit de "Wet op de Ruimtelijke Ordening" en het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985" zijn van belang.

Artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro):

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan plegen burgemeester en wethouders waar nodig overleg met de besturen van de gemeenten wier belangen rechtstreeks in het geding zijn, met die diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening alsmede met die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan in het geding zijn, en met de bij het plan betrokken waterschapsbesturen.

Artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO):

Het gemeentebestuur betreft de ingezetenen van de gemeente en in de gemeente belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of herziening daarvan, op de wijze voorzien in de krachtens artikel 150 van de gemeentewet vastgestelde verordening. (inspraakverordening)

6.2 Overleg

In dit kader zijn in april 1996 de volgende instanties schriftelijk geattendeerd op het (voor)ontwerp bestemmingsplan en is gevraagd op het plan te reageren:

- a) Het college van Gedeputeerde Staten der provincie Groningen
- b) Waterschap Hunze en Aa te Zuidlaren;
- c) EDON Oost;
- d) De N.V. Waprog Groningen;
- e) PTT Telecom te Groningen;
- f) De Gasunie te Groningen;
- g) De Nederlandse Aardoliemaatschappij B.V. te Groningen
- h) NS Railinfrabeheer te Utrecht

6.3 Inspraak

Het is gebruikelijk om voor nieuwe bestemmingsplannen een inspraakprocedure vast te stellen conform de gemeentelijke inspraakverordening. In deze procedure krijgen ook andere belanghebbenden de gelegenheid om op het plan te reageren.

Burgemeester en Wethouders hebben een inspraakprocedure op 10 april 1996 vastgesteld. De inspraakperiode is vastgesteld van 17 april t/m 15 mei 1996. Op 9 mei 1996 is een informatie/inspraakavond gehouden in het gemeentehuis. Op deze avond waren 17 mensen aanwezig. Tijdens deze avond zijn er geen bezwaren tegen het plan geuit en is de aanwezigen aangegeven dat zij uiteraard ook schriftelijk kunnen reageren. Met bovengenoemd overleg en inspraaktraject zijn de meningen van alle belanghebbenden voldoende in beeld gekomen om een goede belangenafweging te maken in zake dit bestemmingsplan.

6.4 Schriftelijke reacties op het voorontwerp-bestemmingsplan

Van de volgende instanties zijn in het kader van het overleg schriftelijke reacties ontvangen (zie bijlage 1 bij de toelichting):

- a) De Commissie bestemmingsplannen van de provincie Groningen, bij brief nr. 96/6358, bij brief van 6 november 1996, ontvangen op 15 november 1996;
- b) Het Waterschap Hunze en Aa bij brief van 13 mei 1996, ontvangen op 14 mei 1996;
- c) De Gasunie bij brief van 9 mei 1996, ontvangen op 10 mei 1996;
- d) NS Railinfrabeheer bij brief van 22 mei 1996, ontvangen op 23 mei 1996;

Ten behoeve van het opstellen van het voor-ontwerp bestemmingsplan heeft de N.V. Waprog Groningen reeds aangegeven welke leidingen zich bevinden binnen het plangebied.

Op basis van de inspraak is op 13 mei 1996 een brief binnengekomen van de heer E. van der Aa en mevrouw K.M. Hayer, Burgemeester van Royenstraat 262 Oost.

6.5 Gemeentelijke overwegingen ten aanzien van overleg en inspraak

Hieronder wordt de gemeentelijke reactie gegeven op de schriftelijke reacties uit de inspraak en het vooroverleg.

Wijzigingsbevoegdheid Polder Kropswolde

Een groot deel van de reacties op dit plan betreffen de wijzigingsbevoegdheid voor het noordelijk gedeelte van het plangebied, de Polder Kropswolde. Het gebied waarop deze bevoegdheid van toepassing was, maakt geen onderdeel meer uit van dit bestemmingsplan. Voor wat betreft de komende planperiode is niet bekend of dit gebied ontwikkeld gaat worden en zo ja op welke wijze het gebied ingevuld gaat worden. De wijzigingsbevoegdheid is daardoor overbodig geworden en uit het plan gehaald

Bebouwing Gorecht park

De commissie Bestemmingsplannen heeft voor wat betreft de bebouwing in het Gorechtpark twee opmerkingen gemaakt. De eerste opmerking betreft het advies om in de plankaart bouwvlakken op te nemen voor de verschillende functies in het park. Gezien de mogelijke plannen omtrent het verhogen van de gebruikswaarde van het park voor de recreatieve gebruikers en de door de gemeente Hoogezand-Sappemeer flexibele en multifunctionele invulling van het park is voor wat betreft de functies horeca cat. II en cat. III en dierenverblijven daarvan afgezien. Om overlast als gevolg van het gebruik van deze functies te voorkomen is aan de voorschriften toegevoegd dat gebouwen ten behoeve van deze functies niet binnen 50 meter van de bestemmingsgrens mogen worden gebouwd. Ten tweede merkt de commissie op dat de in het voorontwerp toegestane bebouwing voor de hondentraining niet acceptabel is. Met deze opmerking wordt ingestemd. Het bestemmingsplan staat deze bebouwing dan ook niet meer toe.

Tunnelbouw

Realisatie van een ongelijkvloerse kruising van de Woldweg met het spoor is mogelijk gemaakt middels een aanpassing van de plankaart. Zowel de overweg bij de Woldweg en de tunnel bij de Gorechtlaan zijn onder de bestemming spoorwegdoeleinden gebracht.

Zichtlijnen ten behoeve van gebruiker spoor.

Deze reactie van NS railinfrabeheer is verwerkt in de toelichting bij dit plan.

Mondelinge reacties:

Op donderdag 9 mei 1996 is een inspraak- cq. informatieavond georganiseerd voor belangstellenden. De avond heeft zich vooral toegespitst op het geven van informatie over het voorontwerp-bestemmingsplan. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.