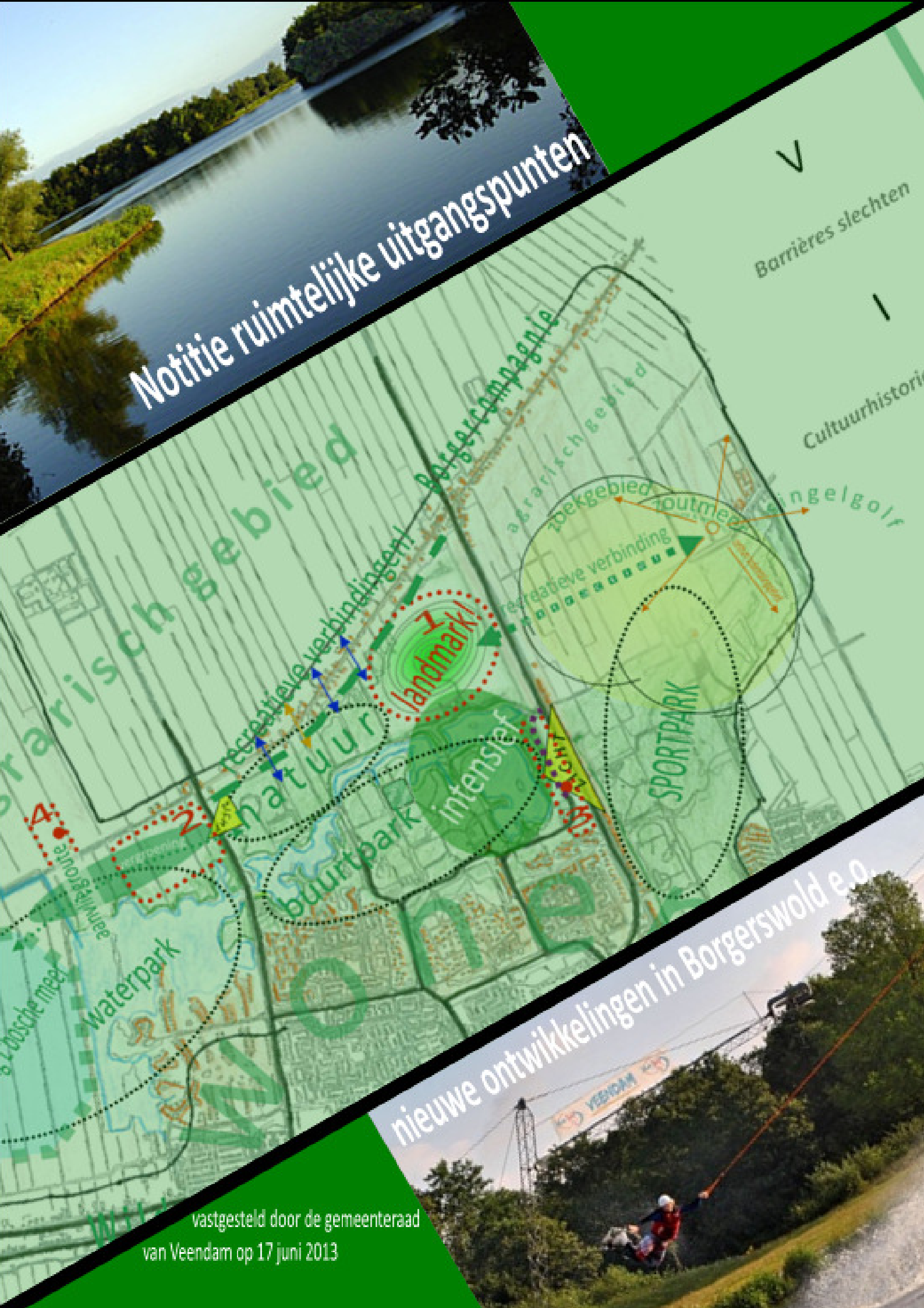


Notitie ruimtelijke uitgangspunten



nieuwe ontwikkelingen in Borgerwold e.o.

vastgesteld door de gemeenteraad
van Veendam op 17 juni 2013

Notitie ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen in Borgerswold e.o.

vastgesteld door de gemeenteraad van Veendam op 17 juni 2013

Notitie ruimtelijke uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen in Borgerswold e.o.

Inleiding

Het Borgerswold is de belangrijkste groenzone van de gemeente Veendam en herbergt een allround recreatiegebied. Er zijn momenteel meerdere initiatieven aan de orde aan de noord- resp. aan de zuidrand van het Borgerswold, die om een ruimtelijke afweging vragen.

a. Zuidzijde (toeristisch knooppunt)

Het betreft de locatie aan de oever van het Langeboschemeer, op de hoek van Woortmanslaan en Borgercompagnie (Zuid). Hier wordt gedacht aan (eventueel gefaseerd) een jachthaven, botenverkoop, botenreparatie, winterstalling alsmede een camping (voor trekkers en seizoensgasten), strand en een (horeca)paviljoen, met mogelijk voor beide bedrijfsonderdelen een bedrijfswoning. Ook een vergelijkbare ontwikkeling is hier denkbaar.

Daarnaast wil de Noord-Nederlandse Zweefvliegclub (NNZC) graag een uitbreiding van de bebouwing op het zweefvliegveld (Borgercompagnie 266) realiseren.

b. Noordzijde

Hier ligt een idee voor het realiseren van een recreatiebungalowpark op de voormalige afvalverwerking (Veendammerweg/Bergweg). Daarnaast is er een initiatief voor de uitbreiding van de recreatieve bestemming (met horecafunctie en enkele nader in te vullen attracties) langs de Veendammerweg z.z. ten oosten van de Bergweg (nu nog agrarisch).

Voor het faciliteren van deze ontwikkelingen is aanpassing van de geldende bestemmingsplannen vereist. Deze notitie wil, na een globale verkenning van het gebied in de omgeving en een analyse van knelpunten, de ruimtelijke uitgangspunten als onderlegger voor die planwijzigingen benoemen en vastleggen. Het doel van de verkenning en het benoemen van de uitgangspunten is om de samenhang tussen de verschillende deelgebieden, en tussen bestaande en nieuwe functies te behouden en te versterken, zonder dat een totale herstructurering van het recreatiegebied aan de orde is. De nadere ruimtelijke en stedenbouwkundige uitwerking van de nieuwe initiatieven zal op basis van deze notitie plaatsvinden in het kader van de benodigde nieuwe bestemmingsplannen.

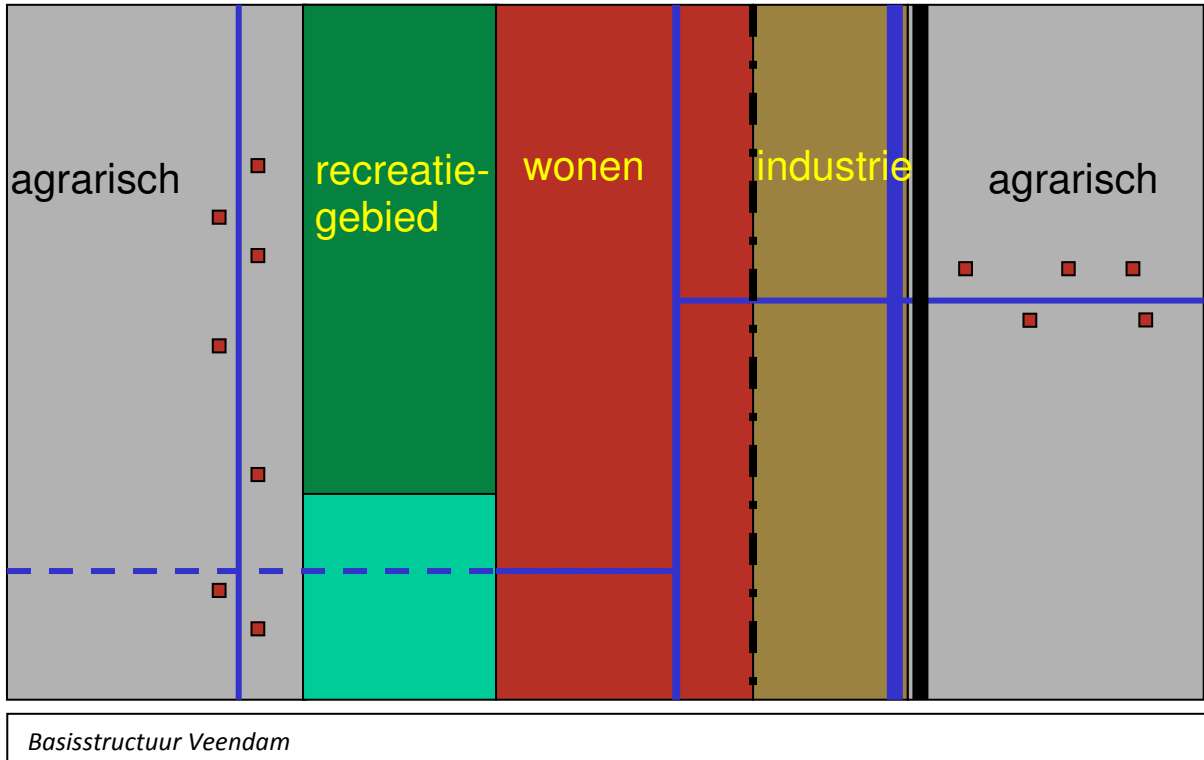
Inhoudsopgave

<i>Analyse Borgerswold</i>	4
<i>Borgerswold in de omgeving</i>	4
<i>Ontwikkeling en gebruik Borgerswold/Langeboschemeer</i>	6
<i>Huidige planologische situatie</i>	8
<i>Huidig beleid</i>	10
<i>Ruimtelijke en functionele analyse</i>	12
<i>Bebouwingsstructuur</i>	13
<i>Infrastructuur</i>	14
<i>Functies</i>	15
<i>Knelpunten en kansen</i>	17
<i>Visie en randvoorwaarden</i>	21
<i>Recreatiezone als geheel</i>	21
<i>Nadere specificatie van mogelijkheden en randvoorwaarden op concrete locaties</i>	21

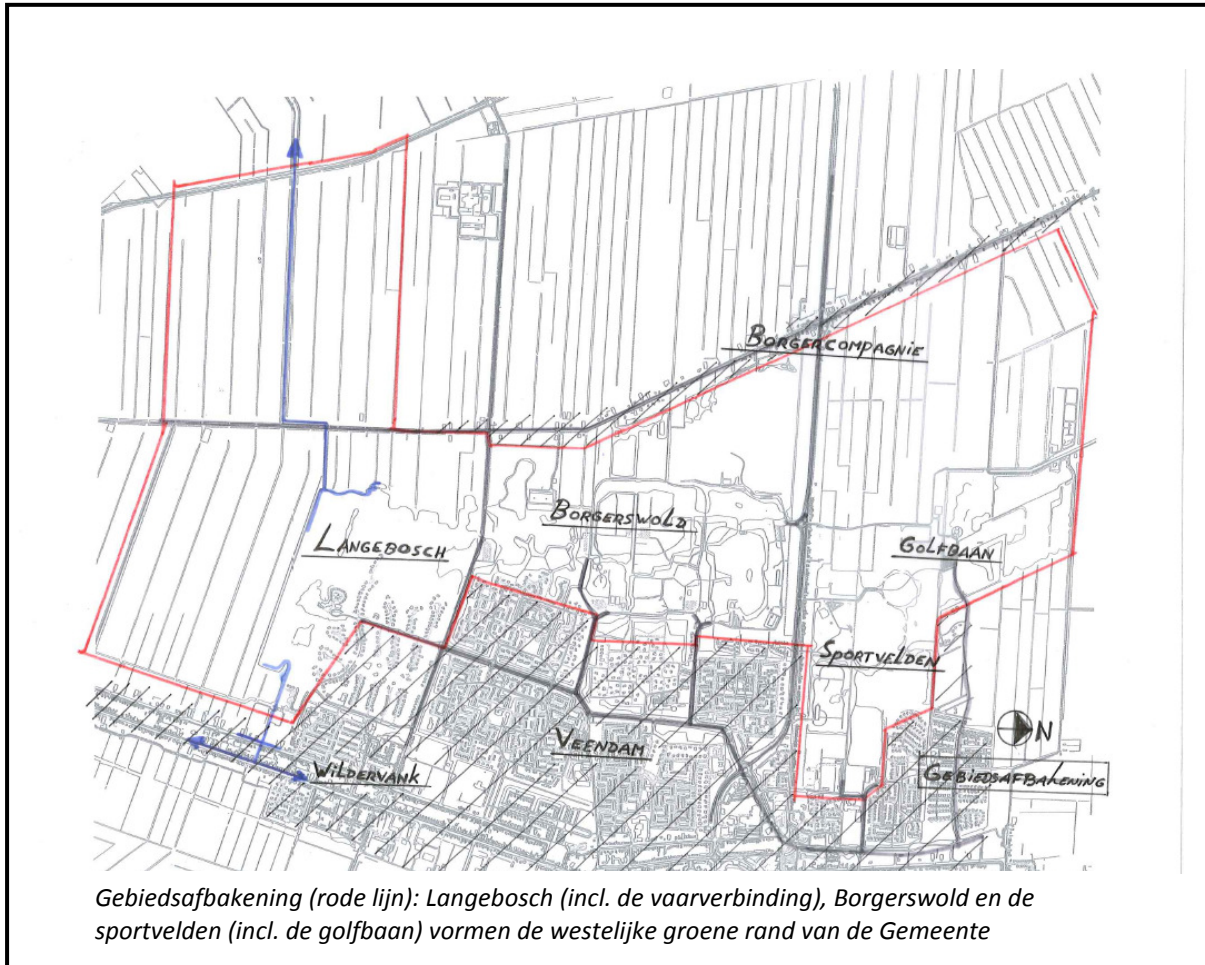
Analyse Borgerswold

Borgerswold in de omgeving

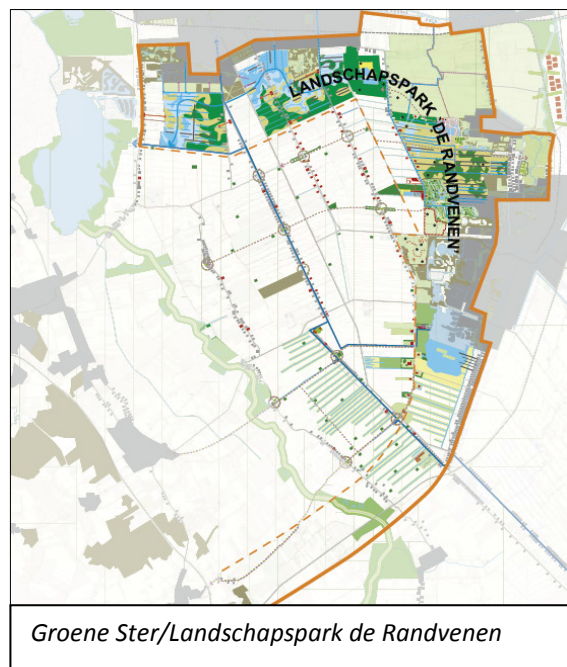
De gemeente Veendam kent een heldere ruimtelijke opbouw, die hieronder schematisch is weergegeven.



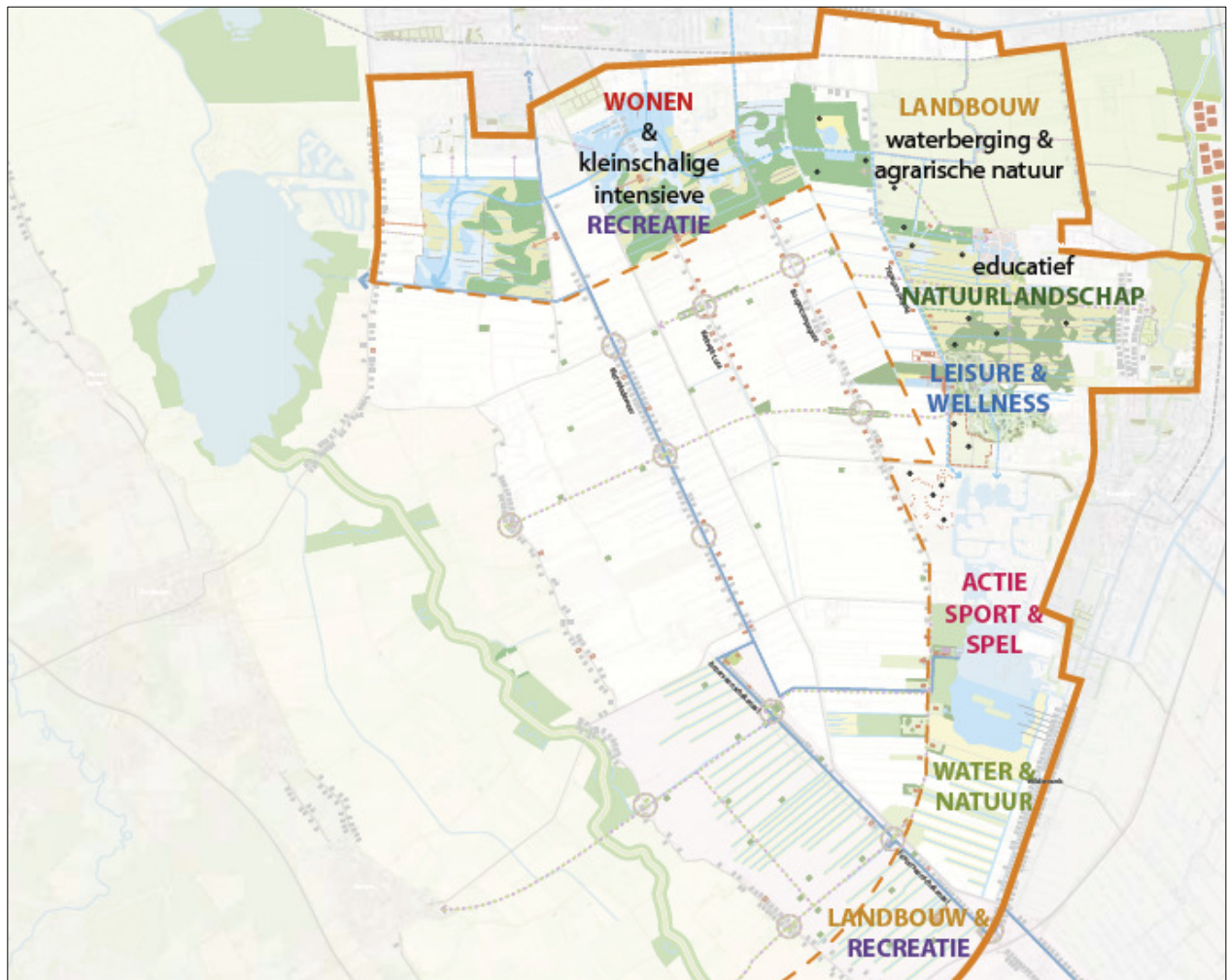
Borgerswold maakt deel uit van een langgerekte recreatieve zone die de overgang vormt tussen het westelijk landbouwgebied rond Borgercompagnie en de woonwijken van Veendam en Wildervank. De groene zone strekt zich uit van de Golfbaan "De Compagnie" in het noorden, via de sportvelden langs de Langeleegte en het Borgerswold tot het Langeboschemeer en zijn randgebieden in het zuiden.



De zone is bovendien onderdeel van de zogenaamde Veenkoloniale rand zoals die is aangegeven in het rapport "Landschapspark 'De Randvenen'", een uitwerking van het Groene Ster-gebied van de Agenda voor de Veenkoloniën. Deze gebogen randzone vormt de overgang tussen de plaatsen Hoogezand, Sappemeer, Muntendam, Veendam en Wildervank enerzijds en het agrarische gebied anderzijds. Het intergemeentelijk landschapsonontwikkelingsplan "Landschapspark De Randvenen" is door de deelnemende gemeenten ieder voor het eigen grondgebied vastgesteld. Voor wat betreft het grondgebied van Veendam heeft vaststelling door de gemeenteraad van Veendam op 13 december 2010 plaatsgevonden. Uitgangspunt van het rapport is dat de landbouw in het binnengebied de ruimte krijgt en dat met name in de randzone andere functies een plaats kunnen krijgen. De bestaande recreatiezone in de gemeente Veendam past goed in dit beeld. Het plan De Randvenen biedt daarnaast ook ruimte voor doorontwikkeling in noordelijke en zuidelijke richting. Aan de noordzijde wordt aangegeven dat er een verbrede overgangszone tussen Veendam en Muntendam moet ontstaan, waarbij ook ingespeeld wordt op de verwachte bodemdaling in het gebied. Aan de zuidzijde is een verbinding tussen het waterrijke gebied Langebosch en het Hunzedal geprojecteerd.



In het rapport De Randvenen staan voorstellen voor een clustering van (niet-agrarische) functies in de veenkoloniale rand rond verschillende thema's. Dit is in de volgende kaart weergegeven.



Functieverdeling De Randvenen

De thema's zijn in het rapport niet exclusief aan een locatie gebonden, maar geven aan waar bepaalde accenten gelegd zouden kunnen worden.

Voor het Borgerswold ligt de nadruk op "actie, sport en spel", waarbij het gaat om grootschalige, intensieve recreatie met het accent op actie (waterskiën, klimmen, kanoën, zeilen, varen) en op verblijfsrecreatie. Voor het zuidelijk deel van het Langeboschemeergebied wordt ingezet op "water en natuur" (waaronder een toeristisch knooppunt en uitbreiding van het meer). Deze typeringen zijn in lijn met reeds eerder in gang gezette ontwikkelingen.

In aansluiting op de golfbaan en het te creëren natuurrijke tussengebied Muntendam-Veendam, worden mogelijkheden gezien voor "Leisure en wellness". Het gaat dan om uitbreiden van de golfbaan of het opzetten van singelgolf (een langgerekte "golfbaan" over aaneengesloten stroken in het landschap) enerzijds en de mogelijkheid van een zoutwaterbad/kuuroord met bijbehorende faciliteiten in combinatie met de zoutwinning van Nedmag.

Ontwikkeling en gebruik Borgerswold/Langeboschemeer

Met de aanleg van het Borgerswold is begonnen in de jaren zestig van de 20^e eeuw. Doelstelling was om van het park Borgerswold een recreatiegebied met een regionale aantrekkingskracht te maken. Het oorspronkelijke gebied is sinds de aanvang diverse malen uitgebreid (onder andere in het kader van de Herinrichting), terwijl het tevens enigszins aansluit op de bestaande sportveldenzone ten noorden van de Veendammerweg en op het later ontwikkelde recreatiegebied Langebosch ten zuiden van de Woortmanslaan.

Door veranderende recreatiebehoeften is het Borgerswold aan het eind van de vorige eeuw vooral een plaatselijke recreatieve voorziening geworden, met een gevarieerd voorzieningspakket zoals waterpartijen, speel- en ligweiden, zand-, fiets- en ruitersporen, zandstrand, tennisbanen, manege, volkstuinen, kinderboerderij, horecavoorzieningen e.d. De algehele uitstraling is echter die van een zeer groen en waterrijk gebied.

Binnen het deelgebied Borgerswold zijn meer en minder intensief voor recreatie gebruikte delen te onderscheiden en zelfs enkele meer natuurlijk ingerichte gebieden die uitsluitend als wandelgebied worden gebruikt.

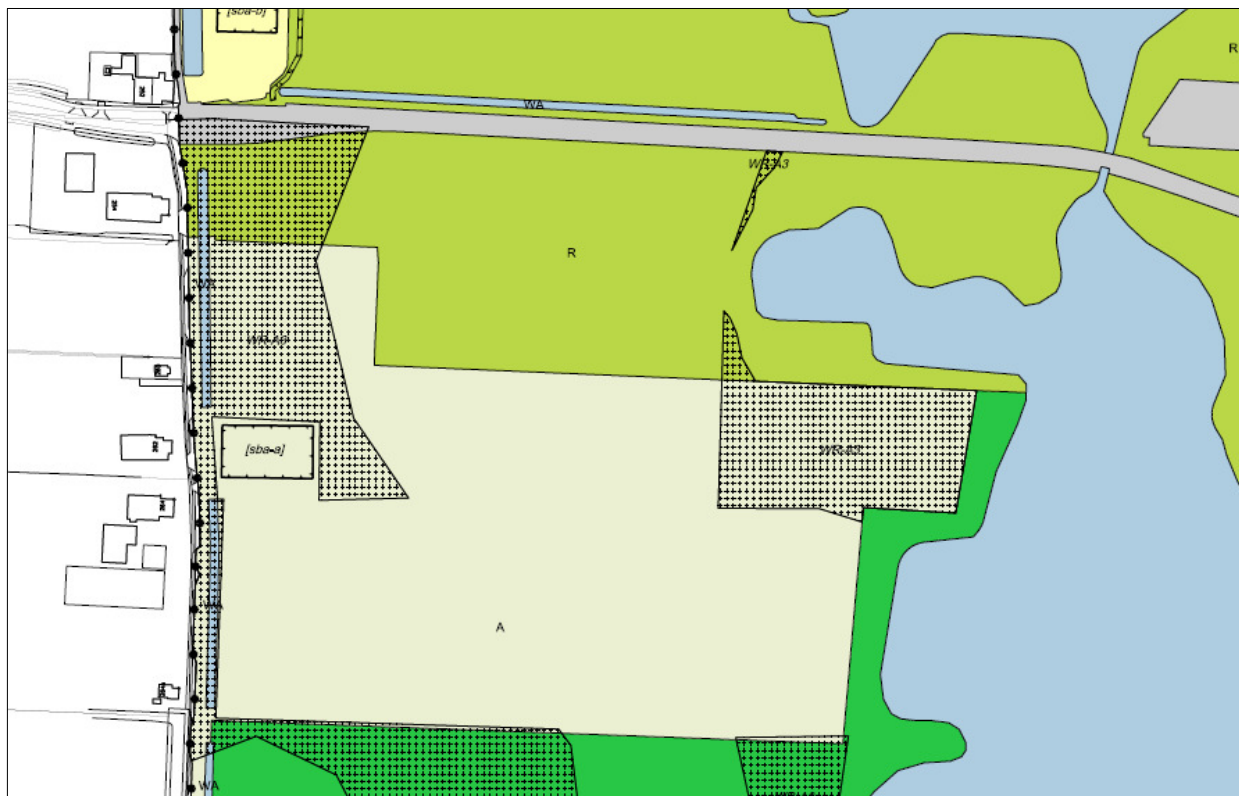
Ongeveer 25% van de in totaal ca. 210 ha van het Borgerswold bestaat uit water. Ook het water wordt meer en minder intensief gebruikt. De waterpartijen zijn onderling verbonden en staan rechtstreeks in verbinding met het (bestaande) Langebossemeer.

Door recente nieuwe functies, zoals de waterskibaan en de campercamping, en vanwege evenementen die in het park georganiseerd worden kan het gebied zich weer in een toenemende belangstelling verheugen, ook van toeristen van buitenaf. De potenties van het gebied worden in diverse provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsnota's onderkend.

Huidige planologische situatie

De locaties aan de noord- en aan de zuidrand van Borgerswold vallen onder het bestemmingsplan "Recreatiegebied Langebosschemeer/Borgerswold" (vastgesteld op 28 september 2009).

Locatie a (zuidrand Borgerswold, noordwesthoek Langebosschemeer) is deels bestemd als recreatie (zonder substantiële bebouwingmogelijkheden) en deels als agrarisch (huidig gebruik, met bouwvlak bestaande boerderij).



Uitsnede verbeelding gebied te zuiden van Woormanslaan (locatie a)

Van het terrein van de NNZC is met name het bebouwde gedeelte in het bestemmingsplan opgenomen. Het heeft de bestemming Sport, met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van sport, zweefvliegclub', en een bouwvlak (hiervan is geen uitsnede van de verbeelding opgenomen).

Van locatie b (noordrand Borgerswold) is de strook langs de Veendammerweg voor het grootste deel als agrarisch bestemd (zonder bouwmogelijkheden). In afwachting van een definitieve invulling van de voormalige afvalverwerking worden overigens vooralsnog geen gebruiksveranderingen voorzien voor de landbouwgrond ten westen van de Bergweg. Het terrein van de afvalverwerking is als recreatief bestemd (eveneens zonder bouwmogelijkheden).



strook langs Veendammerweg (uitsnede verbeelding)



Voor het kunnen realiseren van de initiatieven is derhalve een aanpassing van het geldende bestemmingsplan nodig. Om te vermijden dat procedurele vertraging voor één deelproject onnodige vertraging voor andere deelprojecten oplevert, is het goed denkbaar dat per deelgebied een apart bestemmingsplan wordt opgesteld.

Volgens de door Gedeputeerde Staten van Groningen ingevolge de provinciale omgevingsverordening vastgestelde begrenzing vallen de locaties in het Buitengebied, zodat ook provinciale belangen in het geding zijn bij het opstellen van nieuwe ruimtelijke plannen. Alleen de zone met de manege, kinderboerderij en de volkstuinen in Borgerswold is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied.

Huidig beleid

Het geldende bestemmingsplan is actueel, maar heeft vooral het huidige gebruik van het recreatiegebied vastgelegd.

In de (concept) structuurvisie van de gemeente Veendam wordt Borgerswold als onderdeel van de te versterken groene zoom van de gemeente gezien. Aangegeven is dat de Veendammerweg de westrand doorsnijdt en dat om de recreatieve en ecologische uitwisseling tussen beide delen van de westrand te versterken, verbindingen nodig zijn in de vorm van paden, visuele zichtlijnen en eventueel een waterverbinding. Ook wordt opgemerkt dat de voormalige vuilstort aan uitstraling zou kunnen winnen en sterker met het groengebied van het recreatiegebied Borgerswold zou kunnen worden geïntegreerd tot één toeristisch-recreatief gebied. Door zowel groen- als waterverbindingen tussen beide gebieden noordelijk en zuidelijk van de Veendammerweg te maken, ontstaat één samenhangend groen uitloopgebied (recreëren op regionale schaal in een parkachtige ambiance). Tot slot wordt de zichtbaarheid van de parkzone Borgerswold langs de Veendammerweg als aandachtspunt aangemerkt.

In het intergemeentelijk landschapsontwikkelingsplan "Landschapspark De Randvenen" (deel C) worden uitbreiding van de kanomogelijkheden (door aansluiting van routes in Borgerswold op het water van het Tripsbos ten zuidoosten van Sappemeer) en het creëren van een recreatiehuisjespark op de voormalige vuilstort als goede kansen gezien. Tevens wordt de locatie nabij de kruising van het Westerdiepsterdallenkanaal en Borgercompagnie en het zweefvliegveld gezien als kansrijke plek voor een toeristisch knooppunt, met mogelijkheden voor een camping, watergerelateerde bedrijfjes en eventueel waterwoningen. Verder worden het zoutmeer en singelgolf of uitbreiding van de golfbaan als projecten genoemd.

In deel C (Projecten) van het landschapsontwikkelingsplan zijn al deze mogelijke projecten op concrete locaties gesitueerd, maar het gaat in de meeste gevallen om ideeën die nog niet aan een vaste locatie zijn gebonden, maar wel thematisch naar deelgebied zijn geordend. Verder is nog van belang dat een aantal bospercelen die op de kaart waren aangeduid, tijdelijk productiebos betreffen wat inmiddels (deels) weer is verdwenen. Het idee singelgolf is inmiddels in een apart rapport verder uitgewerkt. Dit rapport wordt in gesprekken met potentiële belangstellenden voor de realisatie als richtsnoer gebruikt.

In het toeristisch beleid "Het geheim van Veendam" (gemeente Veendam, september 2008) wordt als hoofddoelstelling genoemd "meer toeristen naar Veendam trekken en daardoor meer werkgelegenheid creëren".

In het algemeen wil de gemeente Veendam:

- het toerisme actief stimuleren;
- de verdere uitbouw van toeristische arrangementen stimuleren;
- regionale aansluiting zoeken om ontbrekende schakels in fiets-, wandel- en vaarwegen te verbinden;
- het toerisme regionaal en grensoverschrijdend bezien;
- samenhang aanbrengen in de verschillende websites;
- toeristische trekker(s) in de dagverblijfrecreatieve sfeer bevorderen;
- slechtwee attractie(s) 'van formaat' bevorderen;
- aandacht geven aan de beheerkant van het gemeentelijk toeristische product.

In het beleidsplan wordt specifiek aandacht besteed aan het Borgerswold. De gemeente wil investeren in kwaliteitsverbetering en nieuwe voorzieningen. Al gerealiseerd is de koppeling van het Borgerswold aan de vaarverbinding naar het Zuidlaardermeer. De gemeente ziet haar rol bij realisering van projecten als initiërend, coördinerend en voorwaarden scheppend. Ze zal geen financiële participatie nemen in een particuliere onderneming.

In de actualisering van het recreatief en toeristisch beleid 2011-2014 "Welkom in Veendam" (december 2010) worden de relatieve onbekendheid met de recreatieve voorzieningen in de gemeente, de slechte zichtbaarheid van Borgerswold, de versnippering over vele kleine ondernemingen in het park, het geringe gebruik van het evenemententerrein en de geringe omvang van het aanbod verblijfsrecreatie als zwakke punten aangemerkt. Kansen worden gezien in een regionale aanpak (Randvenen), andere recreatievraag (vergrijzing, activiteiten, meer korte vakanties) en de potenties van het Borgerswold. Dit leidt tot de doelstellingen:

- Recreatieve ontwikkeling van Borgerswold/Langebossche meer
- Exploitanten/investeerders benaderen

- Natuur & Avontuur als thema's
- Uitbreiden vaarinfrastuctuur
- Bevaarbaarheid vergroten
- Aandacht voor Communicatie & Publiciteit
- Zichtbaarheid Borgerswold vergroten.

Relatie met waterbeheer

De nadruk van de notitie ligt op ruimtelijke mogelijkheden. Het betreft ook geen ruimtelijk plan, maar het gaat het om het benoemen van randvoorwaarden voor mogelijke ontwikkelingen. Het doel is niet om een integrale beheersnota op te stellen, maar bij ruimtelijke veranderingen c.q. initiatieven van derden is het in sommige gevallen goed om het mogelijk verbeteren van het watersysteem Borgerswold in die plannen te betrekken. De actuele (verwachte) bodemdaling door zoutwinning, in het bijzonder in het noordelijke deel van Borgerswold, biedt wat dit betreft ook mogelijkheden (vernatting natuurlijke oevers, realiseren van meer doorstroming van het gebied of juist het meer vasthouden van het gebiedseigen water. Ook een mogelijke waterpeilscheiding in verband met die bodemdaling wordt nog nader onderzocht.

Bij de nadere uitwerking van eventuele ontwikkelingen moeten nog aparte ruimtelijke plannen opgesteld worden. Voordat deze plannen formeel voor vooroverleg worden aangeboden, zal nog afstemming met het waterschap over de uitgangspuntennotitie plaatsvinden.

Ruimtelijke en functionele analyse

Het visiegebied is onderdeel van een langgerekte groene, recreatieve zone aan de westkant van de plaatsen (Muntendam,) Veendam en Wildervank. Ter plaatse van het visiegebied kronkelt deze groene zone zich tussen de bebouwing van de grotere plaatsen enerzijds en die van het oorspronkelijk agrarische lintdorp Borgercompagnie door. Het zweefvliegveld en het Westerdiepsterdallenkanaal liggen ten Westen van Borgercompagnie, waar ze passen in de ontginningsstructuur van wijken en agrarische percelen.



Groen en blauw

Door de afwisseling van water en land, gecombineerd met lichte glooiingen in het terrein, vele soorten beplanting en diverse open plekken is een zeer gevarieerd en aantrekkelijk landschapsbeeld ontstaan. Een bijzonder element vormt de voormalige afvalverwerking, die binnenkort voor recreatief gebruik opengesteld kan worden (binnen de beperkingen die de afdeklaag aan het gebruik stelt). Deze locatie manifesteert zich als een (nu nog kaal) heuvellandschap, waarvan de hoogste “top” tot ca. 25 meter reikt. Dit deelgebied kan heel goed een onderdeel van de groene zoom worden.

De in het gebied aanwezige bebouwing ten behoeve van de verschillende functies is solitair en in het algemeen weinig opvallend. De bebouwing voor de NNZC voegt zich zoveel mogelijk in de (ter plaatse sporadische) lintbebouwing van Borgercompagnie.

Het totaalbeeld is dat van een gevarieerde, zeer groene en waterrijke ruimte. Vanaf de Woortmanslaan is de afwisseling tussen groen, open ruimten en water in het Borgerwold nog wel zichtbaar, langs de provinciale weg is echter sprake van een “groene wand” langs de noordzijde van het Borgerwold, waardoor niet zichtbaar is wat er zich in het gebied afspeelt.

De sportveldenzone ligt grotendeels beschermd en verscholen achter de bebouwing van de Langeleegte. Waar hier de bebouwing meer open is, is de uitstraling van de omgeving evenwel in hoofdzaak agrarisch. De golfbaan ligt op te grote afstand om de aandacht van de voorbijganger te vangen.

Langebosch manifesteert zich vanaf de Woortmanslaan vooral als een woongebied aan een grote waterplas met agrarische randen. Door het nog aanwezige agrarisch gebruik komt de toeristisch-recreatieve potentie van het gebied (watersport, zwemmen, wandelen etc.) niet tot zijn recht.

Ongeveer een kwart van de groene zoom bestaat uit water. De waterpartijen in Borgerswold zijn onderling verbonden en staan rechtstreeks in verbinding met het (bestaande) Langebosschemeer. Er zijn echter geen waterverbindingen met de golfbaan, de sportveldenzone en het Tripscompagniesterdiep, hoewel hier wel kansen liggen. Ook ontbreekt de mogelijkheid om een kanorondje in of rond Borgerswold te maken.

Bebouwingsstructuur

Het dorp Borgercompagnie kent een redelijk gave veenkoloniale structuur, zeker in het gedeelte tussen de Veendammerweg en de Woortmanslaan waar het diep nog tussen de lintbebouwing aanwezig is. De overgang met het Borgerswold wordt voornamelijk gevormd door tuinen bij de woonboerderijen en woningen aan de oostzijde van het lint, waardoor de lintstructuur nog goed zichtbaar is vanuit het park.

Aan de oostzijde van de recreatiezone liggen naoorlogse woonwijken uit de jaren 1960 tot en met de jaren 2000. Het park dringt hier als het ware de woonwijken in via aaneengesloten groenstroken. De voorziene uitbreiding van het Langebosschemeer sluit aan op de historische lintbebouwing langs het Westerdiep in Wildervank.

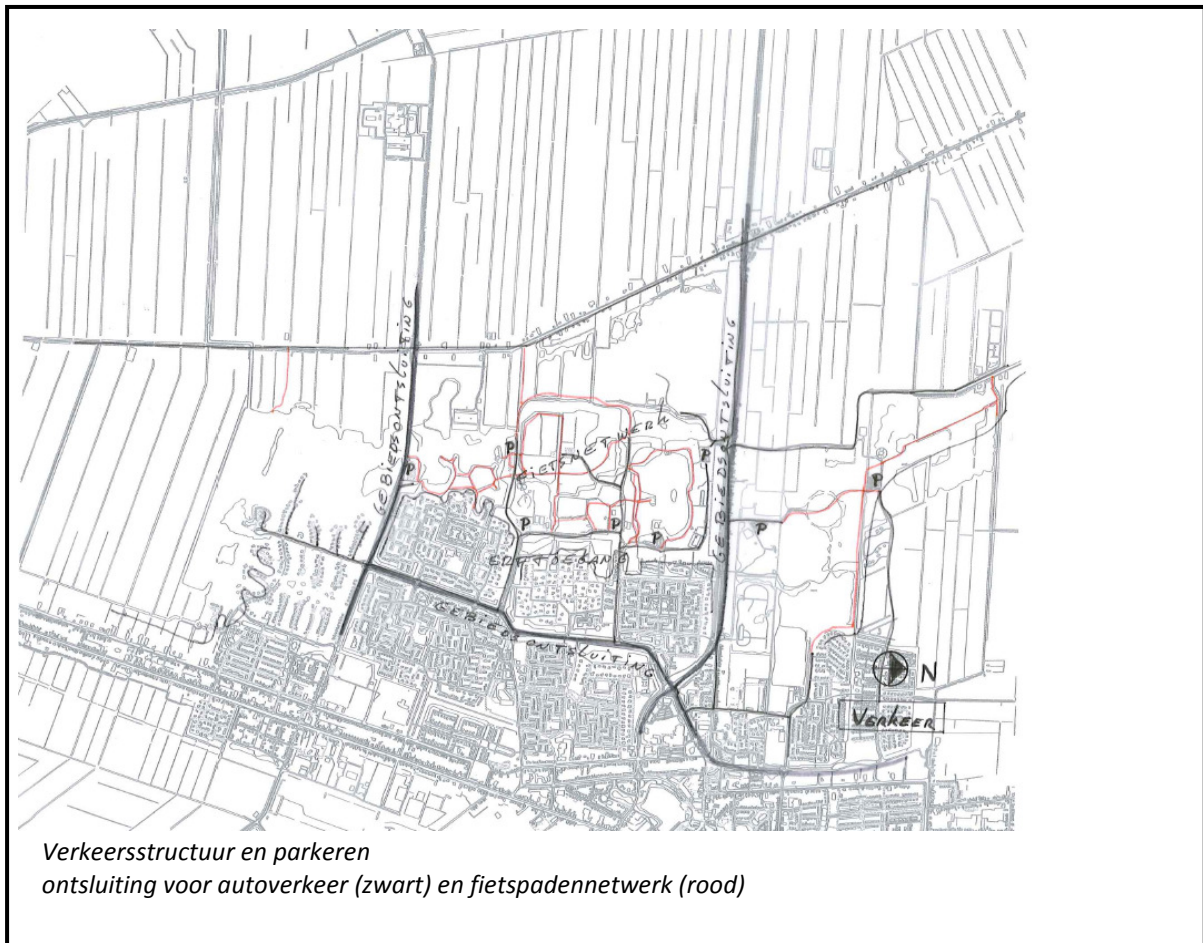
Opvallend is dat in deze opzet de bebouwing van de Langeleegte (parallel aan de Veendammerweg) het diepst doordringt in het gebied en eigenlijk een barrière vormt tussen de delen van het recreatiegebied.



Infrastructuur

De ontsluiting van het gebied voor autoverkeer en de parkeergelegenheid zijn vooral gericht op de in het gebied aanwezige functies. Het gebied wordt ontsloten en tegelijkertijd doorsneden door de Woortmanslaan en de Langeleegte. De gehele zone wordt ontsloten vanaf de Sorghvlietlaan (via de Woldlaan en de Briklaan) en de Golfiaan. Tevens is een ondergeschikte aansluiting vanaf de Veendammerweg aanwezig ten behoeve van één van de parkeerterreinen. Er is ruim voldoende parkeerruimte, ook wanneer er door het toevoegen van functies nog meer publiek getrokken zou worden.

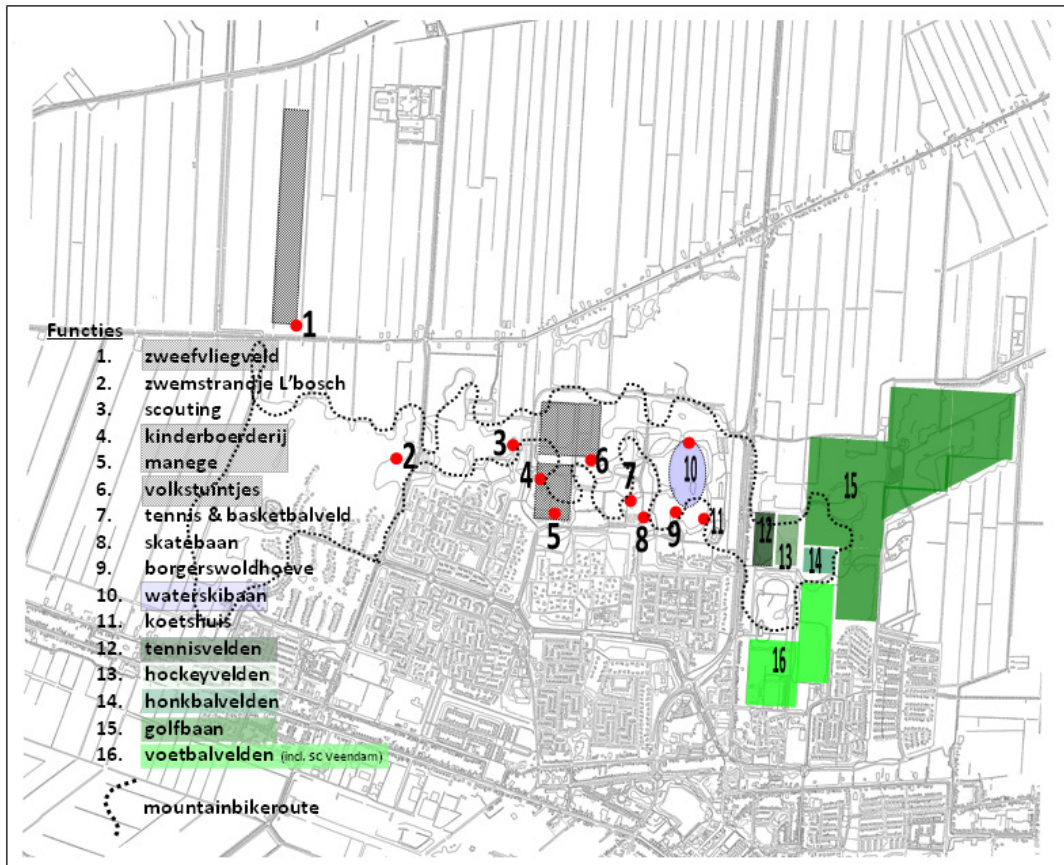
De nadruk op de ontsluiting via de woongebieden draagt bij aan het gevoel dat de recreatieve voorzieningen te veel verscholen liggen. De aantrekkelijkheid van het gebied voor de recreant wordt echter wel versterkt door het weren van doorgaand autoverkeer in de groene zone.



Verharding is aanwezig in de vorm van een zevental parkeerterreinen en de grotere ontsluitingswegen. Daarnaast is een netwerk van fiets- en voetpaden aanwezig. Van de deelgebieden heeft Borgerswold het meest fijnmazige en complete netwerk van langzaam verkeersroutes, en Langebosch het meest grove. Gemist worden rechtstreekse verbindingen voor langzaam verkeer tussen de sportveldenzone en het Borgerswold.

Functies

Eerder is al beschreven dat het recreatiegebied over een wijd scala van voorzieningen beschikt. Ten behoeve van al deze attracties is verspreide bebouwing in het gebied aanwezig. De bebouwing beslaat slechts een zeer gering deel van de totale ruimte. De verdeling van de verschillende sportieve, recreatieve en toeristische functies is weergegeven op het volgende kaartje.



Deze functieverdeling kan schematisch als volgt worden gekenschetst:



Deze functieverdeling komt globaal overeen met het streefbeeld van De Randvenen: Langebosch watergerelateerd, Borgerswold voor actie, sport en spel en ten noorden van de provinciale weg ruimte voor *leisure* en *wellness*.

Binnen het gebied zijn meer en minder intensief voor recreatie gebruikte delen te onderscheiden en zelfs enkele meer natuurlijk ingerichte gebieden die uitsluitend als wandelgebied worden gebruikt. Dit beeld komt overeen met de verdeling van de functies over het gebied.

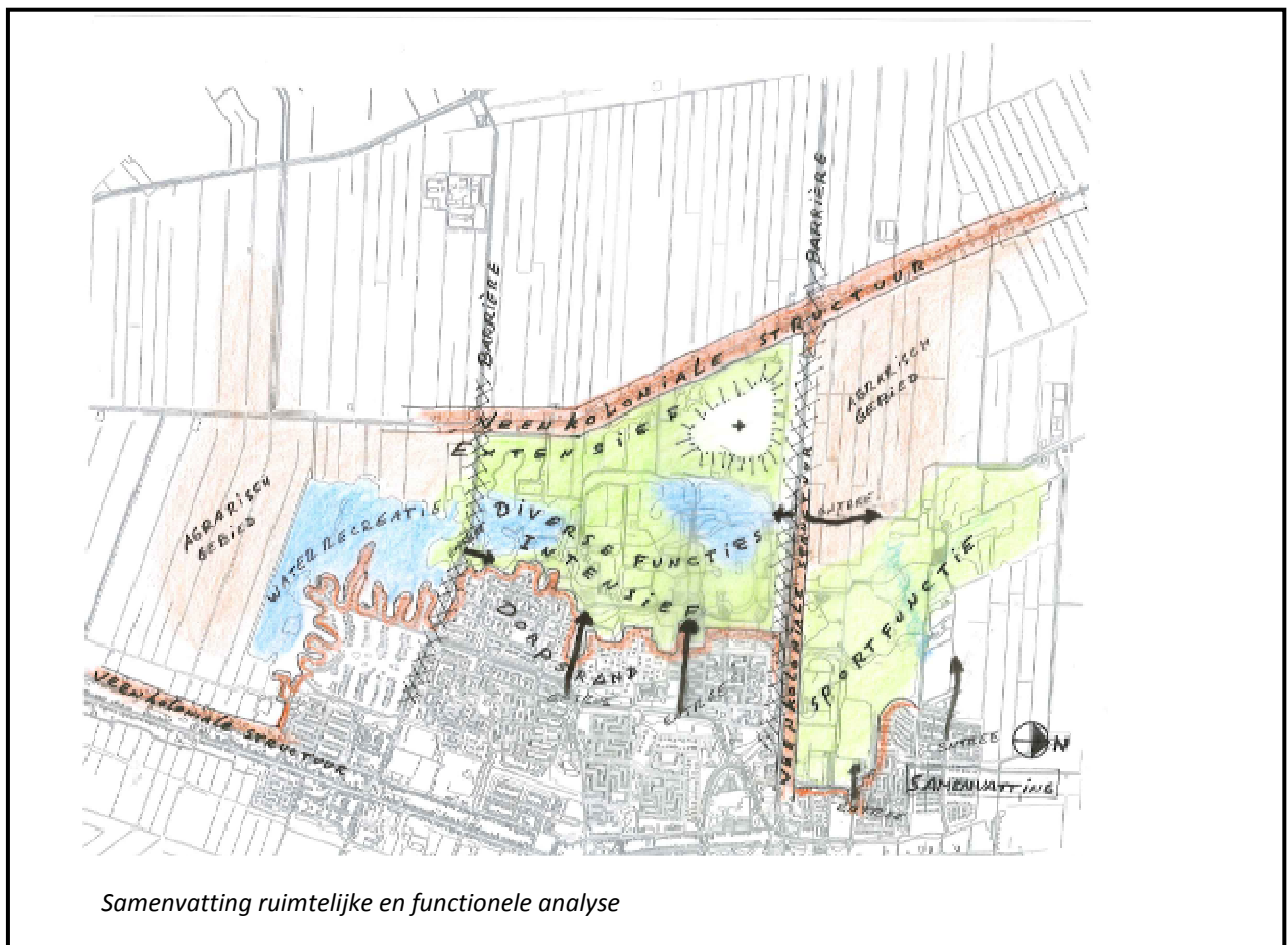


Grondgebruik: het gebruikskarakter van de gronden is gebaseerd op de aanwezige functies. Van donker naar licht is aangegeven het verloop van meer intensief (veel mensen per m²) naar extensief (weinig mensen per m²) gebruik.

Geconcludeerd kan worden dat de meest intensief gebruikte delen direct grenzen aan het aansluitende bebouwde stedelijk gebied. Hoe dieper je het gebied in gaat (westelijk, richting Borgercompagnie) des te extensiever is het ruimtegebruik. Ook het water wordt meer en minder intensief gebruikt.

Knelpunten en kansen

De voorafgaande gebiedsanalyse kan samengevat worden in onderstaand kaartbeeld.



Belangrijke kenmerken van het gebied voor een ruimtelijke visie op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden zijn:

- hoofdentrees vanuit Veendam: voor de auto zijn de diverse deelgebieden met name vanuit de woonwijken van Veendam goed bereikbaar; voor bezoekers van buiten is de ontsluiting echter ontoereikend en onvoldoende kenbaar;
- onvoldoende langzaamverkeersverbindingen tussen de deelgebieden;
- gevarieerd functieaanbod in Borgerswold, waarbij er een onderscheid is in meer en minder intensief gebruikte zones;
- meer specifiek functieaanbod sportpark, maar wel met een rijk aanbod aan sportvoorzieningen, een groen karakter en enkele recreatieve routes;
- onvolledig, enkelzijdig functieaanbod Langebosch: vooralsnog beperkt tot wonen, in geringe mate waterrecreatie en een enkel wandelpad. Door de reeds mogelijk gemaakte uitbreiding van het meer ontstaan hier op termijn wel meer mogelijkheden voor extensieve recreatie;
- historische veenkoloniale structuren van Borgercompagnie en Wildervank en een meer stedelijke stadsrand langs de nieuwbouwwijken Langebosch, Sorghvliet en Buitenwoel;
- harde overgang tussen de oude veenkoloniale structuren en het gebied;
- bij de jongere woonwijken dringt het groen dieper vanuit het recreatiegebied door;
- barrières tussen de deelgebieden in de vorm van Langeleege en Woortmanslaan en mede daardoor geringe kenbaarheid van het functieaanbod in de deelgebieden;
- slechte zichtbaarheid van het recreatiegebied door dichte groene wand langs de noordzijde van het Borgerswold en opgaand groen tussen Woortmanslaan en Langeboschemeer;
- voormalige afvalverwerking als bijzonder element met een grote potentie.



Recreatieve verbindingen

V

Barrières slechten

I

Cultuurhistorie respecteren

S

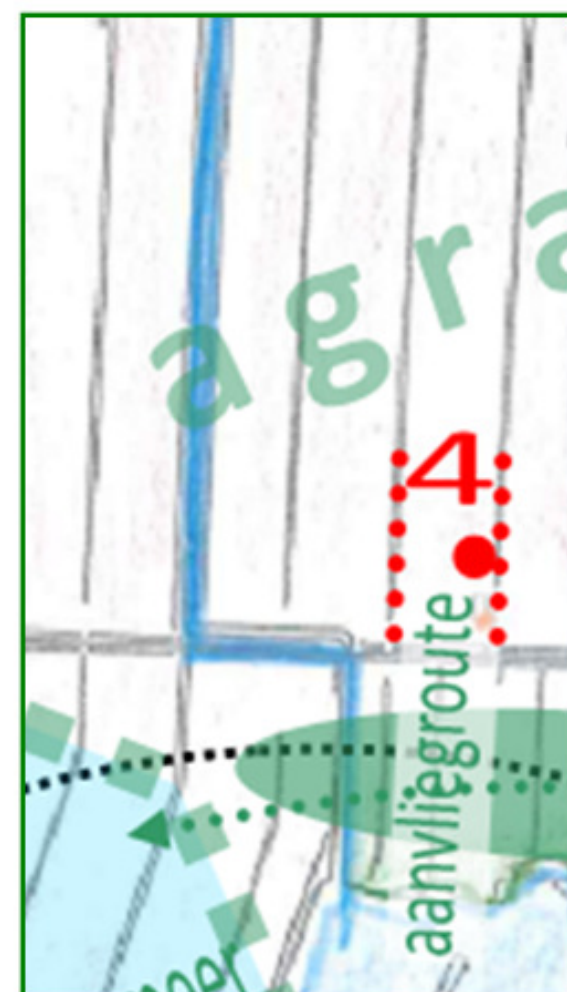
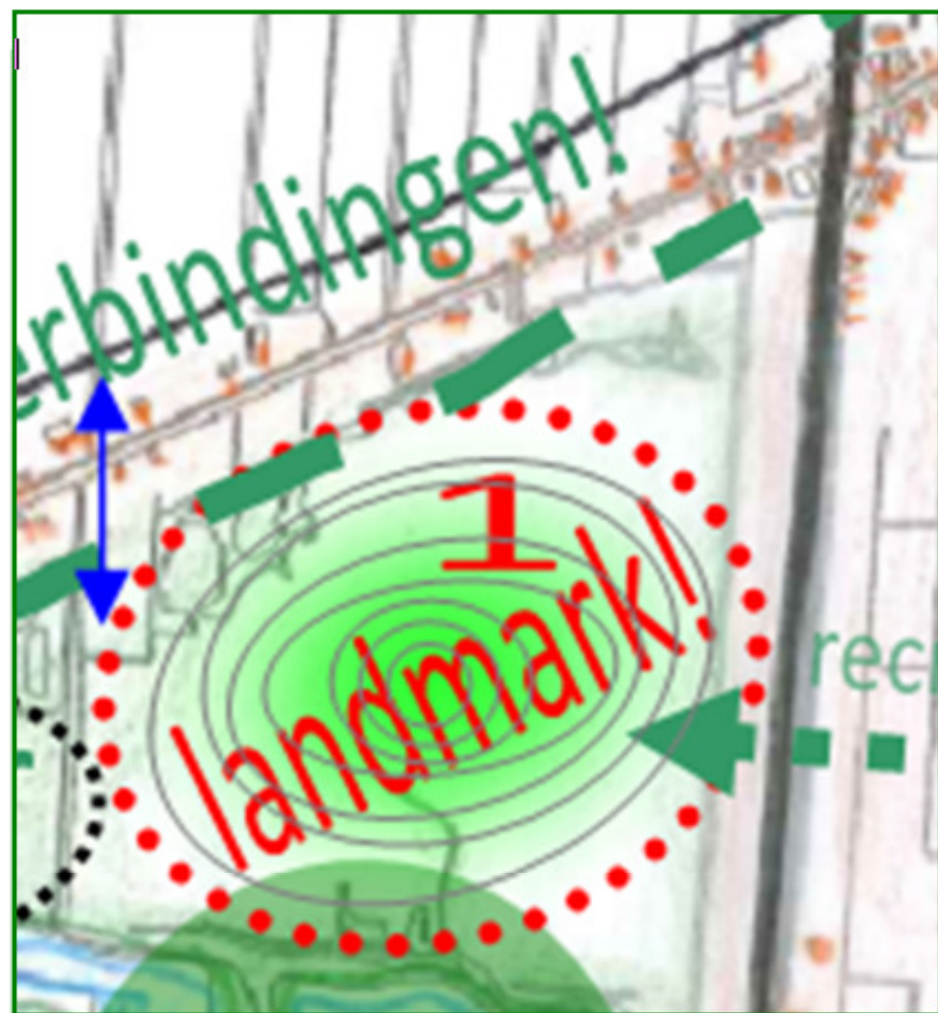
Kansen uitbuiten

I

Zichtlijnen

E

Verbindingen leggen





Recreëren op niveau
 Hoogste punt van Veendam e.o. (25m). Uitbuiten van dit landmark als kwalitatieve toevoeging aan het Borgerswold.



Recreëren aan het water
 Knooppunt van routes. Uitbuiten van deze plek als toeristisch waterknooppunt.



Recreëren aan de bosrand
 Landbouwperceel toevoegen aan het recreatiegebied. Als 'uithangbord' voor het hele gebied. Horecalocatie!



Zweefvliegveld
 Deze bijzondere functie beschermen, faciliteren in beperkte uitbreiding en ruimte bieden voor het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit.



Waterpark
 Wonen en recreëren aan het water.



Park
 Fiets en wandelpark met fijnmazig netwerk. Beperkt bebouwing toevoegen.



Sportpark
 Sportvelden en golfbaan landschappelijk ingepast.



Recreatieve verbinding
 Langzaam verkeersverbinding 'over' de barrière (Veendammerweg) om Sportpark en Borgerswold te koppelen. Attractie!



Uitbreiding Langebossche meer
 Planologisch al gefaciliteerd. Natuurlijke zone rondom water.



Zoekgebied zoutmeer (leisure)
 Vanuit nota De Randvenen. Zoutmeer/zoutbad met eventueel mogelijkheden voor leisure (wellness) daaraan gekoppeld.



Ontsluiting Borgerswold
 Mogelijkheid tot herstellen van auto ontsluiting Borgerswold vanaf rotonde Bergweg.



Zichtlijnen
 Gebied zichtbaar maken en houden vanaf doorgaande routes (Veendammerweg en Woortmandlaan). Geen groene wand.



Intensief
 Ingezette lijn doorzetten voor dit gebied. Faciliteren van divers recreatief aanbod (avontuur, sport & spel). Intensief ruimtegebruik, landschappelijk ineenast.



Natuur
 Extensief ruimtegebruik. Nadruk op natuurbeleving. Netwerk van fiets- en voetpaden niet verder uitbreiden (geen verharding toevoegen).



Volkstuinen
 Volkstuinen concentreren, uitsterfconstructie. Opgaan in het park.



Singelgolf
 Vanuit nota De Randvenen.



Vergroening
 Ruimtelijk koppelen (an Langebosschemeer (met uitbreiding) met Borgerswold. Inzetten op het vergroenen van de nu nog aanwezige agrarische percelen.



Recreatieve verbindingen!
 Beschermen van lint Borgerswold door het niet toestaan van gebiedsontsluitingen vanaf Borgerswold. Veel ruimte bieden voor recreatieve verbindingen (fiets- & voetpaden en waterverbindingen vervoer).



Aanvliegroute
 Beschermen van gebruik zweefvliegveld. Geen bebouwing en geen opgaand groen in deze zone.



Centrum bodemdaling
 Bodemdaling als gevolg van delfstofwinning (magnesiumzout).

R

E

N

V

O

O

I

Visie en randvoorwaarden

Recreatiezone als geheel

Het recreatiegebied fungeert prima voor wie er de weg kent. Wie echter langs één van de invalswegen uit het westen de gemeente binnenkomt krijgt alleen het beeld van een groene rand. Het is niet zichtbaar dat in het gebied talloze recreatieve attracties aanwezig zijn.

Dit vraagt enerzijds om geringe beheersmaatregelen zoals het verder openbreken van de “groene wand” langs de noordzijde van het Borgerswold om ook daar de gevarieerdheid van het gebied beter in beeld te brengen, en anderzijds om enkele nieuwe recreatieve trekkers langs de invalswegen, die uitnodigen om het gebied verder te verkennen. De in de inleiding genoemde initiatieven zouden hier in kunnen voorzien. Deze trekkers zorgen bovendien voor een grotere samenhang tussen de deelgebieden en belasten het bestaande gebruik van het parkgebied niet, omdat ze op plekken gedacht zijn, die voorheen niet voor recreatie beschikbaar en bestemd waren.

Deze benodigde ingrepen zijn op de visiekaart verwoord en zullen in het navolgende nog nader per locatie beschouwd worden.

Gelet op de in het gebied aanwezige kwaliteiten gelden hiervoor in het algemeen wel de volgende **algemene randvoorwaarden**:

- er mag geen doorgaand autoverkeer door de deelgebieden mogelijk zijn;
- clustering van (nieuwe) functies moet zoveel mogelijk rond de in het landschapspark De Randvenen aangeduide thema's plaatsvinden;
- toevoegen van bebouwing voor deze functies moet beperkt blijven tot de zones *intensief* en *buurtpark*, met dien verstande dat in het buurtpark vooral kleinschaliger activiteiten met relatief minder bebouwing een plek kunnen vinden;
- er moet een samenhangend en aaneengesloten gebied blijven voor extensief gebruik;
- de op de visiekaart aangegeven cruciale zichtlijnen moeten (waar nodig) gecreëerd en gehandhaafd worden door deze vrij te laten van bebouwing en dichte beplanting;
- verspreid over het hele gebied kunnen in de zones *intensief* en *buurtpark* in kleine aantallen kleine clusters van verblijfsrecreatiemogelijkheden in verschillende sferen/leefmilieus (bijv. plaggenhutten, wigwams, drijvende trekkershutten, ...) gecreëerd worden;
- geen activiteiten worden toegestaan die de kwaliteit van het oppervlaktewater onevenredig nadelig beïnvloeden. Activiteiten worden gestimuleerd die de toename van de ecologische diversiteit zo mogelijk versterken en de balans naar een gezond ecosysteem positief zullen ondersteunen.

Nadere specificatie van mogelijkheden en randvoorwaarden op concrete locaties

Een aantal deelgebieden is bijzonder kansrijk voor nieuwe ontwikkelingen. Deze worden hieronder nader beschouwd.

Recreëren aan het water

De locatie aan het Langeboschemeer, op de hoek van de Woortmanslaan en Borgercompagnie leent zich goed voor een watergerelateerd toeristisch knooppunt. Dit kan een recreatieve impuls geven aan het gebruik van het meer, maar kan tevens de recreatieve kwaliteiten van Langebosch in beeld brengen.

De functies die hier een plek kunnen vinden zijn:

- jachthaven, gecombineerd met verkoop, verhuur, stalling en reparatie van recreatievaartuigen;
- horeca, bij voorkeur in de vorm van een paviljoen aan het water;
- zwemstrand, surfstrand;
- camping;
- maximaal twee dienstwoningen;
- recreatief verblijven op het water;
- wandel- en fietspaden.

Randvoorwaarden voor deze locatie zijn:

- bebouwing in principe geconcentreerd binnen een bouwvlak, functioneel ogende bebouwing zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de Woortmanslaan;
- bestaande boerderij(en) beschikbaar voor recreatieve herbestemming;

- goede zichtbaarheid vanaf Woortmanslaan op jachthaven en meer waarborgen, maar verder meer groene aankleding van de westoever van het meer;
- ontsluiting camping gescheiden houden van die van andere functies;
- uitstraling nieuwbouw: als onderdeel van de tijdlijn langs Borgercompagnie mag bebouwing een 21^e eeuws karakter hebben;

Zweefvliegveld

Voor de zweefvliegclub kan een relatief kleine uitbreiding van de bebouwing mogelijk gemaakt worden, zolang de totale bebouwing vergelijkbaar blijft met die van een agrarisch bedrijf met een redelijke omvang. Vanwege de aanliegroutes dient het tegenoverliggende perceel van de meeroever vrij te blijven van (bebouwing en) opgaande beplanting.

Borgercompagnie (gedeelte tussen Veendammerweg en Woortmanslaan)

Door de relatief harde afscheiding tussen het Borgerswold en Borgercompagnie is het veenkoloniale lint ook uit het park nog goed herkenbaar. Waar nodig kunnen rommelerven afgescheiden worden, zonder aan dit beeld afbreuk te doen. De bestaande beplanting in het lint draagt bij aan het groene karakter van de recreatiezone.

Het karakteristieke veenkoloniale bebouwingsbeeld van Borgercompagnie leent zich niet voor hoofdontsluitingen op de recreatieve zones, maar wel voor een enkele langzaamverkeersroute of bereikbaarheid over het water (kanoroute).

Avontuurlijk recreëren

Aansluitend op de in het middengebied van het Borgerswold aanwezige diversiteit aan functies is er ruimte voor versterking van het recreatieve aanbod. Hiervoor is een zogenaamde intensiveringszone aangegeven (zones "buurtpark" en "intensief"). De nadruk kan hier liggen op avontuur en sport & spel.

Randvoorwaarden:

- geen grootschalige bebouwing, landschappelijk ingepast;
- diverse functies, maar binnen de intensiveringszone;
- bebouwing gekoppeld aan de recreatiefunctie, met een beperkte ruimte voor horeca (ondergeschikt aan de recreatiefunctie).

Recreëren aan de bosrand

Een recreatieve bestemming voor de strook landbouwgrond tussen de Veendammerweg en het Borgerswold ten oosten van de Bergweg kan een goede aanvulling vormen op het aanwezige recreatieve aanbod. Hier te vestigen nieuwe functies kunnen tevens als "uithangbord" gaan fungeren voor het gehele recreatiegebied. Daarvoor is wel een vereiste dat er op logische plekken één of meerdere langzaamverkeersverbinding(en) tussen Borgerswold en de sportveldenzone wordt/worden gecreëerd. Met het oog op de moeilijke oversteekbaarheid van de Veendammerweg zou ook gedacht kunnen worden aan een (bijzonder vormgegeven) voetgangersbrug over die weg heen, die dan tevens een extra attractiepunt kan vormen.

De functies die in deze strook een plek kunnen vinden zijn:

- horeca, in de vorm van een themarestaurant;
- sport en spel: pitch & puttbaan, mountainbikeroute, en daarmee vergelijkbare attracties;
- wandel- en fietspaden.

Randvoorwaarden voor deze locatie zijn:

- voldoende onderscheidend vermogen voor horecafunctie om concurrentie met bestaande horeca te voorkomen;
- bebouwing zo veel mogelijk tegen de bestaande bosrand aan, op voldoende afstand van de woonbebouwing langs de Langeleegte;
- ontsluiting parkeren vanaf rotonde Bergweg, eventueel door te trekken tot Borgerswoldhoeve, maar niet verder het park in;
- zichtlijnen versterken en handhaven door dichte beplanting te voorkomen;
- bouwvlak tegenover Ontspanningslaan;
- invulling nieuwe functies aansluitend op voormalige afvalverwerking;
- uitstraling nieuwbouw: passend bij recreatiegebied.

Recreëren op niveau

De voormalige afvalverwerking biedt een unieke plek om het recreatieve aanbod uit te breiden, ondanks beperkingen die vanuit het vorige gebruik zijn ingegeven.

Het gebied heeft de aanduiding "landmark" en vraagt om een bijzondere invulling. Het zou bijvoorbeeld een zeer unieke en geschikte plek voor een bungalowpark zijn.

De ruimtelijke impact van een huisjespark zal beperkt zijn. Eén of twee huisjes op strategische plekken in het zicht geven aan dat hier iets bijzonders te vinden is, de rest van de huisjes kan redelijk verscholen (gezien vanaf de buitenranden) geplaatst worden. Ideaal voor een bungalowpark is de directe nabijheid van een groot aanbod aan recreatiemogelijkheden en de aanwezigheid van een aantrekkelijk centrumgebied op relatief korte afstand. Voor de geschiktheid pleit tevens dat dit gedeelte van het recreatiegebied een (bestaande) eigen ontsluiting heeft voor autoverkeer; een rechtstreekse verbinding met het parkgebied is uitsluitend beschikbaar voor voetgangers en fietsers. De functies die hier een plek kunnen vinden zijn:

- verblijfsrecreatie
- voorzieningen ten behoeve van het recreatiebungalowpark;
- (zomer)rodelbaan, skihelling, tokkelbaan, minigolf, bijzondere uitbreiding golfbaan, en daarmee vergelijkbare attracties;
- educatief centrum duurzaam afvalbeheer, energieopwekking e.d.;
- uitzichtoren of ander "landmark" op het hoogste punt;
- wandelpaden.

Randvoorwaarden voor deze locatie zijn:

- bij constructie en inrichting recreatiebungalowpark rekening houden met eisen die gelden voor bescherming van de afdeklaag;
- groen karakter behouden, zorgen voor een goede landschappelijke inpassing;
- een beperkt aantal vakantiehuisjes in zicht vanaf de Veendammerweg;
- openbare toegankelijkheid van met name het hoogste punt van het deelgebied, (eventuele) attracties en van een aantal doorgaande wandelpaden en wandelrondjes garanderen;
- ontsluiting parkeren vanaf rotonde Bergweg.

Golfbaan e.o.

In de nota De Randvenen worden singelgolf (of uitbreiding van de golfbaan) en een zoutmeer/zoutbad als passende aanvullende functies gezien in en aansluitend aan de sportveldenzone. Het gaat om deelprojecten die in het kader van de uitwerking van De Randvenen apart ter hand genomen (zullen) worden. Voor de onderhavige visie is vooral van belang dat er bij het inpassen van deze functies ook aandacht wordt besteed aan mogelijkheden om daarbij de verbindingen richting het Borgerswold te versterken.

Bijlage 1

Reactie Steunpunt Externe Veiligheid



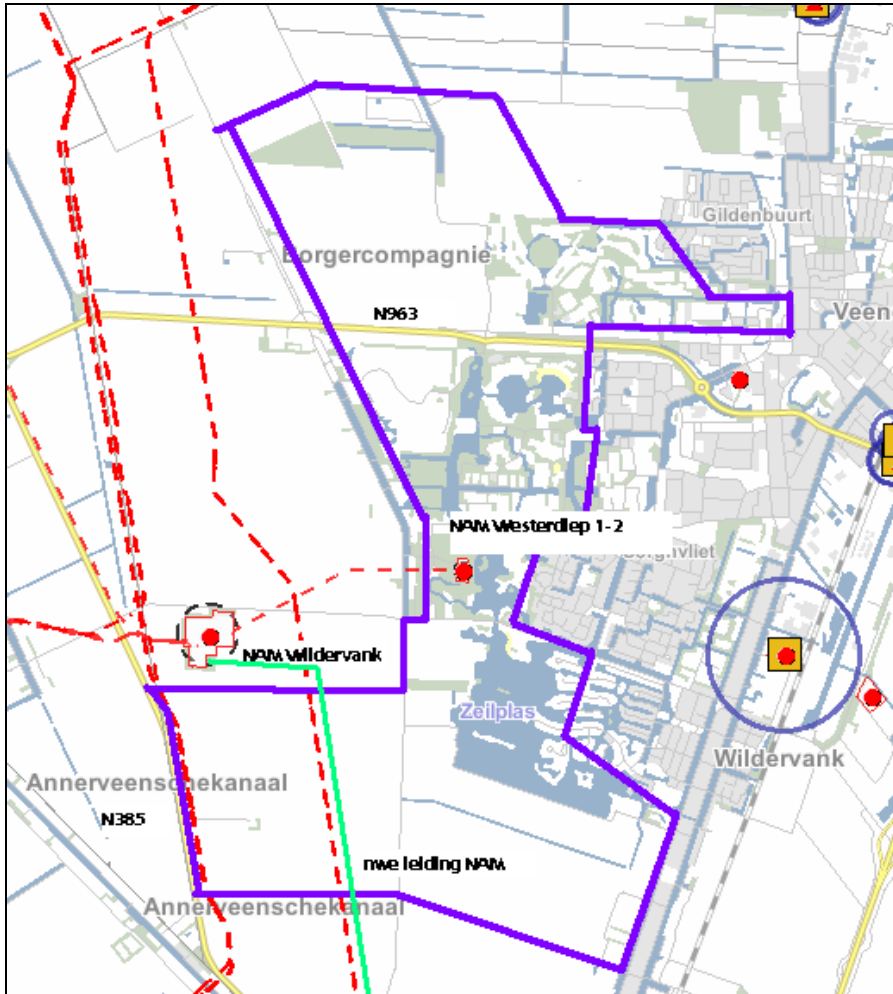
**concept Uitgangspuntennotitie Borgerswold en omgeving
inventarisatie externe veiligheidsaspecten**

Inleiding

De Kompanjie heeft gevraagd om te kijken naar externe veiligheidsaspecten rondom het gebied zoals geformuleerd in de concept Uitgangspuntennotitie ruimtelijk plan nieuwe ontwikkelingen Borgerswold.

Inventarisatie

In de onderstaande figuur is de gebiedsafbakening weergegeven in een afdruck van de risicokaart.



Gebiedsafbakening (paars) ingetekend op de risicokaart (bron: Risicokaart, 5 maart 2013)

Inrichtingen

Naam	Bedrijf			10 ⁻⁶			invloedsgebied	
	Bevi	Bevoegd gezag	binnen og	meter	buiten inrichting	in og	meter	in og
NAM, Westerdiep 1-2 (prod.)	nog niet	min. EZ	ja	50	ja	ja	niet bekend	-
NAM, Wildervank (behand.)	nog niet	min. EZ	nee	200	ja	nee	niet bekend	-

Conclusie: binnen of nabij het ontwikkelgebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Er hoeft niet getoetst te worden aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Wel is aan te raden om geen kwetsbare objecten te projecteren binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar van de NAM-locatie Westerdiep 1-2.

Transport

wegen	type	traject	10 ⁻⁶		invloedsgebied	
			(meter)	in og	(meter)	in og
N963	provinciaal	Kielsterachterweg - Veendam	n.v.t.	-	200	ja
N385	provinciaal	Hoogezand - Wildervank	n.v.t.	-	200	ja

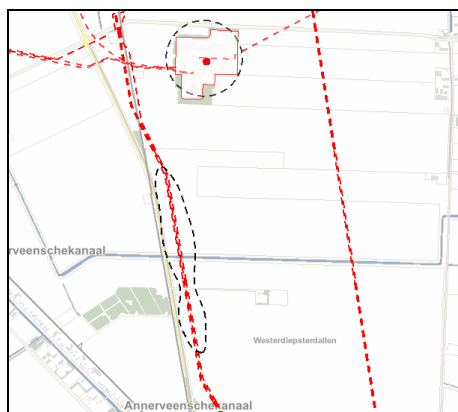
Conclusie: * De N963 loopt tot aan de rotonde bij de Bergweg en daarmee ligt het voor een klein deel binnen het ontwikkelgebied. In verband met de beoogde ontwikkelingen (recreatiebungalowpark, horeca en nader in te vullen attracties) moet het groepsrisico worden berekend en verantwoord.

* Gelet op het beperkt aantal woningen binnen het invloedsgebied van de N385 zal het groepsrisico ver beneden de oriënterende waarde liggen. Wanneer geen ontwikkelingen zijn gepland binnen 200 meter van de N385, kan de verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Buisleidingen

code	eigenaar	stof	druk (bar)	diameter (inch)	leiding in og	10 ⁻⁶			belemmerde zone (meter)	invloedsgebied	
						(meter)	in og	buiten leiding		(meter)	in og
A-501	Gasunie	aardgas	66,2	36,0	ja	> 0	ja	3x	5	430	ja
A-502	Gasunie	aardgas	66,2	42,0	ja	0	nvt	nee	5	490	ja
A-503	Gasunie	aardgas	66,2	42,0	ja	0	nvt	nee	5	490	ja
A-509	Gasunie	aardgas	66,2	48,0	ja	0	nvt	nee	5	550	ja
A-514	Gasunie	aardgas	66,2	48,0	ja	0	nvt	nee	5	550	ja
000212	NAM	aardgas	274	8,0	ja	0	nvt	nee	5	onbekend	ja
nieuw	NAM	aardgas	80,0	6,0	ja	0	nvt	nee	5	onbekend	ja

Conclusie: * De Gasunieleiding met leidingcode A-501 heeft een plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Dit ligt echter niet in de verwachting.



10⁻⁶ contour van de Gasunieleiding A-501
(bron: Risicokaart, dd. 12-03-2013)

* Parallel aan de twee bestaande gasunieleidingen (A-503 en A-509) zal de NAM een nieuwe leiding aanleggen (zie groene lijn in bovenstaande afbeelding). Met name de zweefvliegclub aan de Borgercompagnie 266 moet bekend zijn met de (belemmeringenstrook van de) drie leidingen.

* Gelet op het beperkt aantal woningen binnen het invloedsgebied van de NAM-leiding 00212 zal het groepsrisico ver beneden de oriënterende waarde liggen. Wanneer geen ontwikkelingen zijn gepland binnen ca. 130 meter van deze leiding, kan de verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

Conclusies

In de aanpassing van de geldende bestemmingsplannen moet het groepsrisico als gevolg van de provincialeweg N963 worden verantwoord. Een risicoberekening en een advies van de Veiligheidsregio Groningen (Regionale brandweer) ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid maken daar onderdeel van uit.

Roeland van Driesum, dd. 12 maart 2013
(Steunpunt Externe Veiligheid Groningen)