

MASTERPLAN REGIOCENTRA

Een ode aan de regio

In opdracht van de provincie Groningen
en de Groninger gemeenten

JUNI 2025



INHOUDSOPGAVE

A Het bod

A.1 Inleiding

1.1	Aanleiding en context	10
1.2	De regiocentra in Groningen	11
1.3	Het Masterplan Regiocentra staat niet op zichzelf	13
1.4	Status van deze publicatie	15

A.2 Een sterke basis

2.1	De visies in vogelvlucht	18
2.2	Bouwsteen: Verbeteren bereikbaarheid	20
2.3	Bouwsteen: Ontwikkelen rondom hubs	21
2.4	Bouwsteen: Revitaliseren winkelgebieden	22
2.5	Bouwsteen: Herontwikkelen bedrijfslocaties	23
2.6	Bouwsteen: Maatschappelijk vastgoed versterken	24
2.7	Bouwsteen: Woongebieden vernieuwen	25
2.8	Bouwsteen: Groen verbinden	26
2.9	Bouwsteen: Verbinden van ontwikkelingen	27

A.3 Kansen voor het vervolg

3.1	Versterk identiteit met ruimtelijke structuren	30
3.2	Cultuurhistorie is uitgangspunt ontwikkelingen	32
3.3	Benut landschap als dragende ruimtelijke structuur	33
3.4	Regiocentra vormen krachtig netwerk verzorgingsgebieden	34
3.5	Focus ook op bestaande woongebieden	36
3.6	Kies een passende mobiliteitsstrategie	38

A.4 Van denken naar doen

4.1	Bod van de regio	42
4.2	Geld met geld maken	43
4.3	De lat ligt hoog	43
4.4	Masterplan Regiocentra als basis voor samenwerking	44



B Gemeentelijke visies

- 1&2 Appingedam Delfzijl*
Gemeente Eemsdelta
- 3 Bedum
Gemeente Het Hogeland
- 4 Hoogezand/Sappemeer
Gemeente Midden-Groningen
- 5 Leek-Tolbert
Gemeente Westerkwartier
- 6 Nieuwe Pekela
Gemeente Pekela
- 7 Stadskanaal Musselkanaal
Gemeente Stadskanaal
- 8 Ter Apel
Gemeente Westerwolde
- 9 Uithuizen
Gemeente Het Hogeland
- 10 Veendam
Gemeente Veendam
- 11 Winschoten
Gemeente Oldambt

* Delfzijl en Appingedam kennen een sterk samenhangende opgave

Leeswijzer

Deze publicatie is opgebouwd uit twee delen.

Deel A is het gezamenlijk deel, waarin we ingaan op de kansen, impact en bovenlokale opgaven die naar voren komen in het Masterplan Regiocentra. Dit deel is opgedeeld in vier hoofdstukken:

- A.1: Inleiding
- A.2: Een sterke basis
- A.3: Kansen voor het vervolg
- A.4: Van denken naar doen

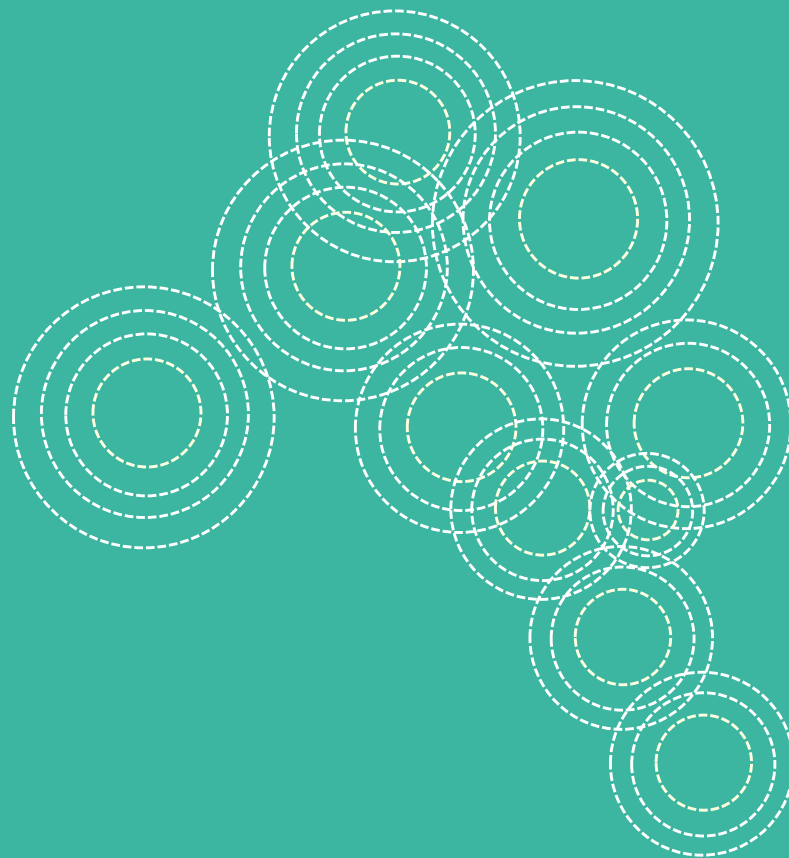
Deel B van deze publicatie is een bloemlezing van de gemeentelijke visies voor de regiocentra. Per gemeente wordt beknopt de kern van hun visie, inclusief analyse en prioritaire gebieden, uiteengezet.





A

Het bod



VOORAF

Voor u ligt de publicatie **Masterplan Regiocentra - Een ode aan de regio**. In deze publicatie bundelen elf regiocentra in de provincie Groningen hun toekomstvisies en de plannen voor uitvoering gedurende de eerste jaren. Deze publicatie biedt een wenkend toekomstperspectief voor de regiocentra in de provincie Groningen, geeft duiding en kijkt vooruit naar de verdere uitwerking en mogelijke samenwerkingen tussen de gemeenten, provincie en andere stakeholders bij het realiseren van al het potentieel dat in de regiocentra aanwezig is. De publicatie is gemaakt in opdracht van de negen betrokken gemeenten en de provincie Groningen.

Samen sterker

De regiocentra spelen een bijzondere en belangrijke rol in de provincie Groningen. Ze vormen een netwerk van voorzieningen voor ruim 350.000 Groningers - meer dan de helft van de provincie. De regiocentra zijn daarom cruciaal voor een leefbaar en welvarend Groningen. Maar investeringen bleven decennialang achter. De regiocentra kampen daardoor met sociale, economische en volkshuisvestelijke uitdagingen. De brede welvaart is in de provincie Groningen lager vergeleken met de rest van Nederland. Investeren in de regiokernen versterkt de brede welvaart in de héle provincie. De regiocentra hebben nieuw perspectief nodig die regio en haar inwoners in hun kracht te zetten. Dat vraagt om een integrale, gezamenlijke aanpak. Dit Masterplan is de opmaat richting de uitvoering daarvan.

Het Masterplan Regiocentra bundelt toekomstvisies voor een sterker Groningen. Het richt zich op fysieke verbeteringen in de regiocentra, als basis voor brede welvaart. Brede welvaart vraagt overigens ook om investeringen in het sociale domein. Het plan biedt nieuwe perspectieven, vergroot de trots van inwoners en vormt het startpunt voor nauwe samenwerking tussen de negen gemeenten en provincie. Zo wordt kortetermijnactie verbonden aan langetermijnvisie.

In dit boek kijken de gemeenten voor de elf regiocentra 10 tot 15 jaar vooruit, en vaak nog verder. Met elk een unieke gemeentelijke visie voor haar kern(en), maar ook in samenhang met elkaar. De regiocentra staan namelijk voor vergelijkbare uitdagingen. Door samen op te trekken en integraal naar de centra te kijken komen we verder in het versterken van de regiocentra en daarmee de hele provincie.

Investering brede welvaart

Dit Masterplan gaat uit van acht bouwstenen die de basis vormen voor de uitgewerkte gemeentelijke visies per regiocentrum. De visies zijn de basis voor uitvoerings- en investeringsagenda's. Voor de regiocentra schatten we dat een eerste investeringsimpuls van 950 miljoen euro voor de komende 10 tot 15 jaar nodig is. Dat vormt ons gezamenlijk bod waarmee we de start van een positieve impact op de brede welvaart willen verankeren. Deze investering betekent dat in de regio de investering per inwoner stijgt naar ten minste het gemiddelde niveau van vergelijkbare gemeenten in Nederland. Zo krijgt de regio een stevige impuls voor versterking van de brede welvaart.

Het plan geeft vorm aan het opgetelde belang van investeren in elf kernen en de invloed die dat heeft op het leven van veel Groningers. Investeren in stedelijke vernieuwing en infrastructuur zet een multipliereffect in gang: het zorgt voor werkgelegenheid, verhoogt vastgoedwaarde en stimuleert lokale economie. Zo versterken investeringen in regiocentra niet alleen de leefomgeving, maar ook het vestigingsklimaat voor inwoners en ondernemers. Investeren in het toekomstperspectief voor de regiocentra heeft dus een economisch effect dat leven en werken in de regio aantrekkelijker maakt en meer toekomst biedt aan inwoners, ondernemers en bezoekers.

Van denken naar doen

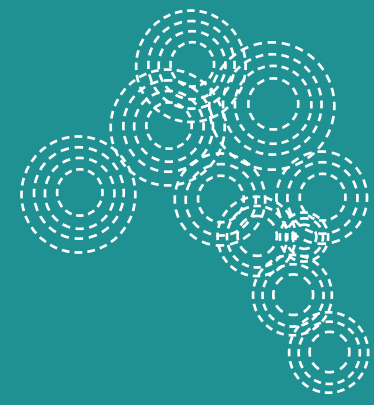
De Groningse gemeenten hebben snel geschakeld van analyse naar actie, met concrete plannen en concrete toekomstperspectieven. Dit Masterplan is daarmee de opmaat om denken om te zetten naar doen. Bij voorkeur samen. Juist wanneer tijd schaars is, loont samenwerking: het kost inspanning, maar levert krachtigere uitvoering, gezamenlijke leerervaringen en een stevigere positie bij gedeelde opgaven op. De eerste projecten maken de stap van papier naar realisatie. Dit vraagt uitvoeringskracht en -ervaring. Samenwerking verkleint het risico op onderlinge concurrentie of afhankelijkheid van tijdelijke externe inzet. Samenwerking biedt een kans op het bundelen en binden van uitvoeringskracht.

Het Masterplan Regiocentra biedt een stevig vertrekpunt voor die samenwerking: gemeenten brengen hun ambities samen en de provincie vervult een verbindende rol. Er is al uitwisseling en afstemming, maar de volgende stap is om het samen te dóén - aan de hand van concrete projecten en gedeelde expertise. Een team centrummakers kan daarbij als gezamenlijke motor fungeren. In het programmaplan werken gemeenten en provincie uit hoe die samenwerking vorm krijgt in de uitvoering. Het resultaat is groter dan de som der delen.



A.1

Inleiding



1.1 AANLEIDING EN CONTEXT

De provincie Groningen kenmerkt zich door een sterke stad Groningen met internationale aantrekkingskracht, een reeks belangrijke regiocentra en vele levendige dorpen. De steden en dorpen vullen elkaar aan en vormen een dagelijks netwerk. De elf regiocentra in de provincie Groningen hebben daarbinnen een belangrijke, dragende functie in dit netwerk.

Maar elf regiocentra in de provincie Groningen staan onder druk. Fysiek-ruimtelijke, volkshuisvestelijke, sociale en economische problemen concentreren zich vaak hier. Achterstanden in brede welvaart worden sterk gevoeld, zijn urgent en vormen een grote opgave. Deze kernen hebben nieuw elan en perspectief nodig, voor een goede balans in de provincie en behoud van hun cruciale rol. Zo ontstaan centra waar inwoners trots op zijn. Dat vraagt om integraal investeren in brede welvaart: in economische vitaliteit, leefbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en sociale kwaliteit.

Het Masterplan Regiocentra heeft als doel om de dragende functie van deze elf regionale centra te bestendigen en te versterken. Als uitgangspunt hierbij richten de visies en uitvoeringsprogramma's binnen het Masterplan Regiocentra zich op maatregelen die bijdragen

aan de versterking van de leefomgeving, het vergroten van de economische veerkracht en het welzijn van de inwoners.

De monitor Brede Welvaart 2024 van het Groninger Sociaal Planbureau laat zien dat het beter gaat met de brede welvaart in Groningen, in ieder geval beter dan het was. Echter, ten opzichte van de rest van ons land scoort de provincie nog steeds ondergemiddeld. Ook binnen de provincie zijn er verschillen: de gemeenten in het westen van de provincie laten een positiever beeld van brede welvaart zien. In het oosten van de provincie blijft de brede welvaart duidelijk achter. Het groeiend aantal alleenstaanden, de vergrijzing en de toenemende zorgvraag leiden tot druk op de woningmarkt, druk op voorzieningen en druk op de economische situatie. Dit is een landelijk beeld, maar in Groningen is het negatieve effect op de brede welvaart groter.



Figuur 1: Masterplan Regiocentra Groningen
- Quicksan en toekomst-perspectief (KAW)

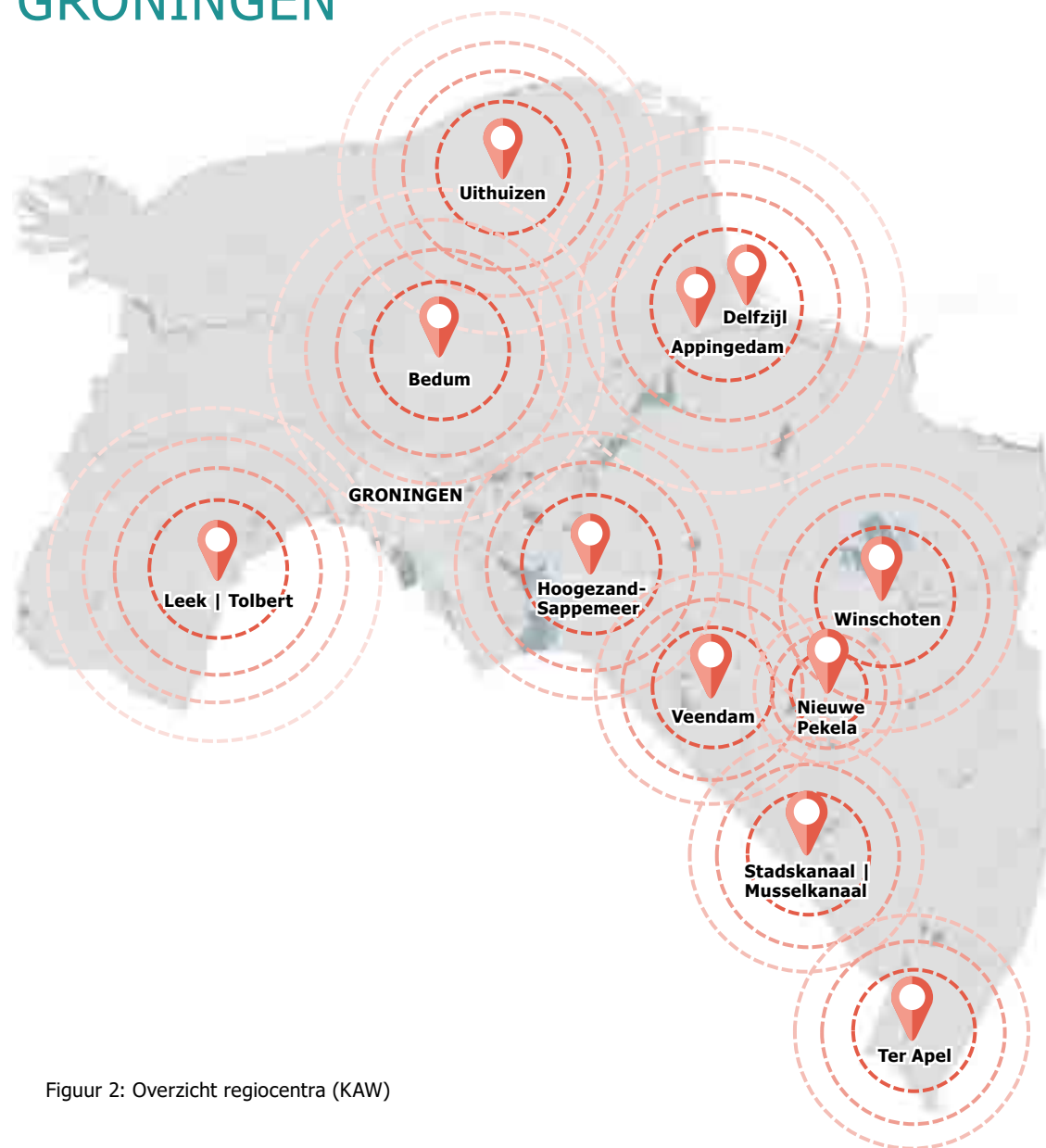
1.2 DE REGIOCEN TRA IN GRONINGEN

Er vallen elf regiocentra binnen het Masterplan Regiocentra, allen gelegen in de provincie Groningen. Er zijn meer regiocentra in de provincie Groningen dan deze elf. De deelnemende kernen zijn geselecteerd door de betrokken gemeenten en provincie Groningen op basis van de urgentie, omvang van de opgaven en de functie van de kern voor het omliggende gebied. De analyse die ten grondslag ligt aan deze keuzes is te lezen in de publicatie "Masterplan Regiocentra Groningen: quickscan en toekomst-perspectief" (KAW, 2024). De gekozen regiocentra liggen verdeeld over negen gemeenten en vragen extra aandacht om de brede welvaart in het gehele verzorgingsgebied en de provincie Groningen naar een hoger plan te tillen.

De elf regiocentra zijn:

- 1 Appingedam* (gemeente Eemsdelta) en
- 2 Delfzijl* (gemeente Eemsdelta)
- 3 Bedum (gemeente Het Hogeland)
- 4 Hoogezand/Sappemeer (gemeente Midden-Groningen)
- 5 Leek-Tolbert (gemeente Westerkwartier)
- 6 Nieuwe Pekela (gemeente Pekela)
- 7 Stadskanaal | Musselkanaal (gemeente Stadskanaal)
- 8 Ter Apel (gemeente Westerwolde)
- 9 Uithuizen (gemeente Het Hogeland)
- 10 Veendam (gemeente Veendam)
- 11 Winschoten (gemeente Oldambt)

* Delfzijl en Appingedam kennen een sterk samenhangende opgave



Figuur 2: Overzicht regiocentra (KAW)



De regiocentra: uniek én vergelijkbaar

De elf regiocentra zijn ieder unieke kernen met hun eigen opgaven en kansen. Tegelijkertijd heeft de analyse uit “Masterplan Regiocentra Groningen: quickscan en toekomst-perspectief” (KAW, 2024) laten zien dat de regiocentra ook voor dezelfde uitdagingen staan. Het afgelopen jaar zijn de negen gemeenten doorlopend met elkaar in gesprek geweest. Door processtappen, uitkomsten en visies te delen, identificeerden we overeenkomsten in de opgave en onderzochten we mogelijke oplossingsrichtingen. Dit leidde tot mooie inzichten, die basis geven voor een vervolg van de samenwerking bij het uitwerken van de toekomstvisies per regiocentrum.

Uit de visies komt ook naar voren dat iedere kern zijn unieke identiteit heeft die sterk richting geeft aan de visie voor de komende 10 tot 15 jaar. Verschillen tussen kernen in bijvoorbeeld een groeiambitie of juist het ‘verdorpen’ van de kern komen hierin duidelijk naar voren. Deze diversiteit geeft kracht aan het collectief en maakt van de provincie Groningen een aantrekkelijke plek om te wonen en recreëren voor haar inwoners en bezoekers.

Sterke regiocentra en een sterke stad gaan hand in hand

De regiocentra hebben allemaal een groot verzorgingsgebied. Gezamenlijk zorgen zij voor een netwerk van dagelijkse en bovenlokale voorzieningen voor circa 350.000 inwoners van de provincie Groningen. Dat gaat om meer dan de helft van alle inwoners van de provincie. Investeren in deze kernen raakt daarmee de levens van vele inwoners direct én indirect. Door een sterkere economische positie en het maken van een fysieke kwaliteitsslag in deze regiocentra wordt ook de positie van de stad Groningen versterkt en de relatie tussen de kernen onderling. Een netwerk van sterke regiokernen versterkt de hele provincie.

Het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en economische vitaliteit vormt de basis voor meer brede welvaart. Maar het gaat om meer dan stenen alleen. Groningers zijn nuchter en trots - een trots die niet overal van de regiocentra afstraalt. Het Masterplan Regiocentra biedt de kans om daar verandering in te brengen. Om nieuw elan te brengen, met publiekstrekkingen voor kunst en cultuur, toonaangevend onderwijs en iconische architectuur. Dat vraagt inzet van ons allemaal: bewoners, organisaties, woningcorporaties en overheden. Samen investeren we in een toekomst met perspectief voor Stad en Ommeland.

1.3 HET MASTERPLAN STAAT NIET OP ZICHZELF

Het Masterplan Regiocentra is ingebed in een breed scala aan initiatieven binnen de provincie Groningen om de brede welvaart te verbeteren. Voor versterking van brede welvaart is immers een integrale aanpak nodig die het dagelijks leven, geluk en de gezondheid van mensen op allerlei vlakken beïnvloedt. In de provincie Groningen gaat het om programma's die werken aan perspectief voor Groningen.

- De **Toekomstagenda Groningen** is de kapstok voor duurzame ontwikkeling van de regio en vormt de basis voor de masterplannen voor Groningen.
- **Nij Begun** is het programma dat tot stand gekomen is na de parlementaire enquête aardgaswinning Groningen. In het programma zijn 50 maatregelen uitgewerkt voor het herstel, de versterking, verduurzaming en perspectief voor de 13 Groninger en Noord-Drentse gemeenten.
- Via de **Regiodeal Masterplan Regiocentra Groningen** geven Rijk, provincie en gemeenten een impuls aan de uitwerking van de toekomstvisies voor de regiocentra.
- De provincie Groningen heeft in haar omgevingsvisie, het hoofdlijnenakkoord en het coalitieakkoord de aanpak van de regiocentra geborgd.

om de ambities van de Masterplannen voor onze regiocentra, hun verzorgingsgebied en de gehele provincie Groningen waar te maken en de kansen die onze regio heeft te verzilveren. Nu en in de toekomst. Met bestaande programma's en met toekomstige, nieuwe arrangementen.



www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/04/25/nij-begun-op-weg-naar-erkenning-herstel-en-perspectief



NIJ BEGUN

Nij Begun is een programma dat werkt aan de versterking en het herstel voor de aardbevingsgemeenten en perspectief van de 13 Groninger en Noord-Drentse gemeenten als gevolg van de gaswinning. Eén van de doelen van het programma is het bieden van nieuw perspectief voor dit gebied, onder andere op het gebied van leefbaarheid en economische groei. Via de sociale en economische agenda wordt een uitwerking gemaakt voor de komende dertig jaar met raad, daad en financiering aan een 'nij begun' voor Groningen en Noord-Drenthe; aan het bieden van nieuw perspectief.

Economische agenda

Het Masterplan Regiocentra is één van de drie programma's die specifiek zijn opgenomen in de economische agenda van 2025 en waar middelen aan zijn toegekend. Er is daarmee bijzondere aandacht voor de economische vitaliteit van de regiocentra. In de economische agenda is een bedrag van 180 miljoen euro vrijgemaakt als cofinanciering voor het Masterplan Regiocentra voor de hele regio.

Een aanvullende wens is dat ook de regiocentra van Noord-Drenthe in beeld worden gebracht en onderdeel worden gemaakt van het Masterplan Regiocentra. Het gaat om de kernen Roden, Zuidlaren en Gieten. Ook voor deze regiocentra wordt een analyse uitgevoerd om de opgave in beeld te brengen.

Sociale agenda

De sociale agenda is van grote betekenis voor de regiocentra in Groningen, met name daar waar de brede welvaart het meest onder druk staat. Fysieke maatregelen vanuit het Masterplan Regiocentra moeten hand in hand gaan met de verbetering van de sociale structuur. Tevens biedt de sociale agendamogelijkheden voor concrete investeringen binnen de context van het Masterplan Regiocentra, zoals in ontmoetingsplekken.

Isolatieaanpak

De Isolatieaanpak voor Groningen en Noord-Drenthe (maatregel 29) biedt ook kansen voor een integrale aanpak binnen de regiocentra, waarbij verbeteringen van de woonmilieus zo veel mogelijk gecombineerd worden met de verduurzaming van woningen. Dit is temeer van belang omdat in Groningen een relatief groot deel van de woningen in particulier bezit is. Een deel ervan heeft te kampen met achterstallig onderhoud en heeft lage energielabels. Energiearmoede is vaak het resultaat. Een gebiedsgerichte aanpak in de regiocentra kan ervoor zorgen dat de verduurzaming maximaal gecombineerd wordt met de versterking van de woonkwaliteit en bestrijding van energiearmoede.

1.4 STATUS VAN DEZE PUBLICATIE

Deze publicatie is het resultaat van een nauwe samenwerking tussen de negen gemeenten, de provincie Groningen, BügelHajema, KAW en Estheticon. De visies van de negen betrokken gemeenten zijn door college, en in sommige gevallen de gemeenteraad, vastgesteld. Bij de totstandkoming van de visies heeft iedere gemeente haar inwoners, maatschappelijke partners en deskundigen, waaronder stedenbouwkundige bureaus, ingezet om tot een gedragen en passend toekomstplan voor haar regio-centrum te komen. De Adviesraad voor het Masterplan Regiocentra bestaat uit experts uit het werkveld en stelde zijn expertise beschikbaar aan de gemeenten. Een samenvatting van de visies van de gemeenten staat per regiocentrum in deze publicatie.

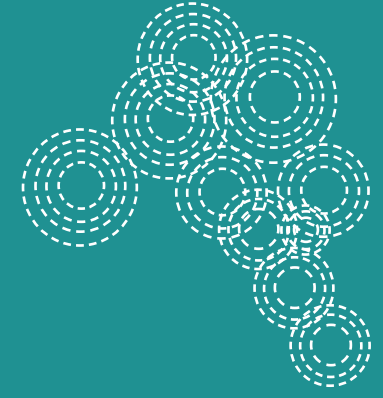
De inhoud van deze publicatie ligt niet vast in bestaande kaders, visies of besluitvorming vanuit gemeente of provincie, maar is opgesteld door BügelHajema, KAW en Estheticon. Zij vormt wel een wenkend toekomstperspectief voor de regiocentra in de provincie Groningen, geeft duiding en kijkt vooruit naar de verdere uitwerking en mogelijke samenwerkingen tussen de gemeenten, provincie en andere stakeholders bij het realiseren van al het potentieel dat in de regiocentra aanwezig is.

Visies in relatie tot provinciaal beleid

Voor de verdere uitwerking van de visies zullen wettelijke procedures doorlopen moeten worden onder andere op het gebied van de ruimtelijke ordening. Indien onderdelen van de visies haaks staan op provinciaal beleid, wordt hierover het gesprek gevoerd tussen gemeente en provincie. Hierbij is het vigerende provinciale beleid leidend.







A.2

Een sterke basis

2.1 DE VISIES IN VOGELVLUCHT

Bouwstenen fase I als basis voor gemeentelijke visies

In "Masterplan Regiocentra Groningen: quickscan en toekomst-perspectief" (KAW, 2024), het resultaat van Masterplan Regiocentra fase I, zijn acht bouwstenen uiteengezet die als relevant voor een kwaliteitsimpuls voor de verschillende regiocentra worden beschouwd.

Het gaat om:

- Bereikbaarheid verbeteren
- Ontwikkeling rondom hubs
- Revitalisering winkelgebied
- Herontwikkeling bedrijfslocaties
- Maatschappelijk vastgoed versterken
- Woongebied vernieuwen
- Groen verbinden
- Verbinden van ontwikkelingen

Deze bouwstenen zijn gebruikt als basis voor het opstellen van de gemeentelijke visies voor de regiocentra. Gemeenten maakten een overkoepelende ambitie voor het regiocentrum en van daaruit zijn prioritaire gebieden en projecten geïdentificeerd voor de bouwstenen. Daarnaast zijn in de prioritaire gebieden ontwikkelingen die aan verschillende bouwstenen bijdragen aan elkaar gekoppeld. Zo werken ze mee aan de verbinding tussen de projecten en het integraal werken aan de kwaliteitsslag van alle regiocentra. In figuur 3 is een matrix te zien die aangeeft welke bouwstenen een relevante opgave zijn voor de verschillende regiocentra.

Relevante potentiële ingrepen per regiocentrum	Delfzijl en Appingedam	Bedum	Hoogezand-Sappemeer	Leek Tolbert	Nieuwe Pekela	Stadskanaal Musselkanaal	Ter Apel	Uithuizen	Veendam	Winschoten
Bereikbaarheid verbeteren										
Ontwikkeling rondom hubs										
Revitalisering winkelgebieden										
Herontwikkeling bedrijfslocaties										
Maatschappelijk vastgoed versterken										
Woongebieden vernieuwen										
Groen verbinden										
Verbinden van ontwikkelingen										

Figuur 3: Matrix met bouwstenen vanuit de quickscan van KAW (2024) en opgaven per regiocentrum in beeld gebracht.

Opbouw van de visies

Met het Masterplan Regiocentra fase I is voldoende basis gelegd voor de uitwerking van de visie per regiocentrum. Alle gemeenten hebben een eigen invulling gegeven aan hun visie, passend bij de verschillen tussen de kernen en gemeentelijk aanpak. Dit geeft ook ruimte om voort te bouwen op en te werken aan de eigen identiteit van het regiocentrum.

De visies van de gemeenten bevatten op hoofdlijnen dezelfde doelstellingen, aanpak en inhoud. Er is gewerkt aan een breed draagvlak door middel van participatietrajecten. En de visies geven inzicht in de investeringsopgave in geld, menskracht en expertise. Ook geven ze op hoofdlijnen een toetsing aan (bestaand) beleid.

Daarnaast komen de volgende elementen in nagenoeg alle visies aan de orde:

- Een (cultuurhistorische) analyse van de bestaande kern;
- Een stedenbouwkundige verdieping en programmatische vertaling voor de regionale centra;
- Brede aandacht voor fysieke en daaraan gerelateerde sociale doelen;
- Gewenste ruimtelijke kwaliteit;
- Een overkoepelende visie voor het regiocentrum met bijbehorend kaartmateriaal;
- Prioritaire gebieden en projecten.

In het vervolg van dit hoofdstuk bespreken we de acht bouwstenen stuk voor stuk. Daarbij gaan we steeds kort in op één van de visies, waarin de bouwsteen bijzondere aandacht heeft gekregen.



Bereikbaarheid verbeteren



Ontwikkeling rondom hubs



Revitalisering winkelgebieden



Herontwikkeling bedrijfslocaties



Maatschappelijk vastgoed versterken



Woongebieden vernieuwen



Groen verbinden



Verbinden van ontwikkelingen





2.2 BOUWSTEEN BEREIKBAARHEID VERBETEREN

Een goede bereikbaarheid geeft de regiocentra een stevige verankering in hun verzorgingsgebied en is randvoorwaardelijk voor de ontwikkeling van de regiocentra. Het oplossen van verkeersknelpunten is een eerste stap om de bereikbaarheid te verbeteren. Daarnaast kan het toevoegen van nieuwe routes en knooppunten de bereikbaarheid versterken.

De komst van de Nedersaksenlijn en de Wunderline en de mogelijke komst van de Lelylijn (in de verdere toekomst) bieden kansen voor versterking van de regionale positie. Winschoten ligt aan het beoogde tracé van de Wunderline. Hoogezand-Sappemeer, Veendam, Stadskanaal en Ter Apel liggen aan het beoogde tracé van de Nedersaksenlijn. Leek ligt aan één van de te onderzoeken tracés van de Lelylijn. Verschillende regiocentra zetten in hun visies in op verbetering van bereikbaarheid en de kansen die dit biedt.

Het verbeteren van de bereikbaarheid komt in de gemeentelijke visies goed naar voren. In de visie voor Hoogezand-Sappemeer is het verbeteren van de bereikbaarheid sterk ingezet.

Voorbeeld Hoogezand-Sappemeer

De ruimtelijke ambities voor Hoogezand-Sappemeer zijn gericht op het versterken van de verbindingen binnen de stad, maar ook op het versterken van verbindingen met het omliggende landschap, met als doel de verblijfskwaliteit te optimaliseren en een hoogwaardig stedelijk milieu te creëren. Het verbeteren van de mobiliteit en de verkeersafwikkeling zijn essentieel en randvoorwaardelijk voor het behalen van de gestelde doelen. In de visie wordt daarom sterk in gezet op het verbeteren van de verbinding van het lint met de omliggende wijken, het opwaarderen van de noord-zuidas in combinatie met het versterken van de oost-westvertakkingen, en het versterken van het recreatieve netwerk.



Figuur 4: Gemeentelijke visie Hoogezand-Sappemeer: overzichtskaart ambities (Midden-Groningen & DZH)



2.3 BOUWSTEEN ONTWIKKELING RONDOM HUBS

De transitie naar schone en ruimte-efficiënte vormen van mobiliteit leidt tot gebiedsontwikkelingen waarin de auto niet meer het straatbeeld domineert. De hub is een doeltreffend middel om stedelijke gebieden in de toekomst leefbaar en bereikbaar te houden. Een hub is een plek waar verkeerstromen samenkomen en gebiedsontwikkeling rondom clusters van maatschappelijke en/of commerciële functies ontstaat, vaak gecombineerd met wonen. Bestaande en nieuwe infrastructurele knooppunten zoals bestaande en nieuwe stations zijn hiervoor kansrijke plekken. Dergelijke ontwikkelingen dragen bij aan het realiseren van klimaatadaptieve en leefbare kernen en bieden kansen voor vergroening van de openbare ruimte.

De ontwikkelingen rondom hubs komen in de gemeentelijke visies op een relatief bescheiden wijze terug. De kracht van de bestaande en mogelijk nieuwe stationsgebieden wordt wel gezien, maar op het vlak van gebiedsontwikkeling is er nog veel potentie. Uithuizen valt op door de centrale positie van het station en het belang hiervan voor verschillende ontwikkelingen.

Voorbeeld Uithuizen

Uithuizen kenmerkt zich door een oost-west- en noord-zuidgerichte ruggengraat. De oost-westrichting bestaat uit de historische dorpskern, de Menkemaborg en Huize Tocama. De noord-zuidrichting wordt gevormd door scholen en instellingen voor zorg en welzijn. Het stationsgebied raakt beide richtingen en de daaraan liggende voorzieningen en functies. De wens voor een sterk centrum, transformatie van bedrijfslocaties en de ontwikkeling van een campus zijn mede afhankelijk van het station. In de toekomst ziet de gemeente een levendige verbinding tussen het station, het winkelgebied en de campus. Het stationsgebied heeft zich ontwikkeld tot woongebied met voorzieningen in de plint.



Figuur 5: Gemeentelijke visie Uithuizen: opbouw regiocentrum (Het Hogeland, Laos)





2.4 BOUWSTEEN REVITALISERING WINKELGEBIEDEN

De opkomst van online winkelen heeft al jaren een groot effect op het winkelbestand. Het aantal winkels loopt terug. In de regiocentra is het winkelbestand in meer of mindere mate vaak nog goed op orde. Maar de leegloop vraagt wel actie in nagenoeg alle regiocentra. Concentratie van winkels in een compacter centrum is de eerste actielijn. De resterende leegstand vraagt daarbij om nieuwe invullingen. Bijvoorbeeld door functieverandering tot wonen of het inpassen van maatschappelijke functies.

Voor een krachtig centrumgebied moet de ruimtelijke kwaliteit op orde zijn. Revitalisering van winkelpanden en herinrichten van de openbare ruimte is in veel gevallen gewenst of zelfs noodzakelijk. Het revitaliseren van de winkelgebieden is in alle gemeentelijke visies stevig verankerd. De visie voor Veendam geeft een mooi integraal en concreet beeld voor het centrumgebied.

Voorbeeld Veendam

Het centrum is een sleutelgebied in Veendam. Het is de plek waar veel verschillende opgaven samenkomen en de gemeente is al op meerdere vlakken bezig. Er is een strategie om leegstand tegen te gaan, er wordt gezocht naar ruimte voor woningbouw en er zijn al ingrepen gedaan om te vergroenen. In de visie gaat de gemeente nog een stap verder gegaan en is de relatie met het stationsgebied in samenhang uitgewerkt.



Figuur 6: Centrum Veendam: sleutelgebied centrum (Veendam, DZH)



2.5 BOUWSTEEN HERONTWIKKELING BEDRIJFSLOCATIES

In de loop van de tijd zijn verschillende bedrijfslocaties ingesloten geraakt door woningbouw. Het zijn vaak gebieden die overlast geven in de omgeving. Ook ontbreekt het deze bedrijfslocaties aan toekomstperspectief, waardoor er geen nieuwe ontwikkelingen meer plaatsvinden. Dit leidt vaak tot een negatieve spiraal. Tegelijkertijd zijn dit vaak strategische en centraal gelegen locaties. Transformatie of vernieuwen naar andere functies, zodat nieuwe, toekomstgerichte en gemengde gebieden ontstaan biedt kansen.

In de visies van de gemeenten wordt per kern verschillend gekeken naar bestaande bedrijfslocaties. Transformatie en revitalisering zijn voorkomende ontwikkelrichtingen. De mate van concreetheid verschilt. Stadskanaal valt op met het voorstel voor de transformatie van Dideldom, het voormalige Philips-terrein.

Voorbeeld Stadskanaal

Stadskanaal ziet Dideldom in 2050 als een goed bereikbare plek. Een robuuste wijk met een aantrekkelijke campus. Er wordt gewoond, gewerkt en gestudeerd. De wijk is stevig ingebed in groen: het landschap en de gebouwen werken er samen. Dankzij

De treinverbinding met een station op locatie Dideldom faciliteert ondertussen studenten en forensen. Het gebied rondom het Ceresmeer is een natuurgebied geworden waar volop gerecreëerd wordt.

Dideldom heeft in 2050 ook een uitgesproken eigen karakter en identiteit. De oude Philips-gebouwen zijn het vertrekpunt geweest voor een gestage gebiedsontwikkeling. In de voetsporen van het verleden heeft zich hier in een aantal decennia een herkenbare en duurzame wijk ontwikkeld. Het stoere, industriële karakter is nog zichtbaar. De rationele, rechtlijnige opzet van het voormalige Phillips-terrein bepaalt de structuur van de nieuwe wijk. Tussen duurzaam getransformeerde industriegebouwen zijn nieuwe gebouwen verzeid: circulair en biobased gebouwd, en ingebed in stevige groenstructuren.



Figuur 7: Gemeentelijke visie Stadskanaal: herontwikkeling Dideldom (Stadskanaal, Mint architecten, Estheticon en Complod)





2.6 BOUWSTEEN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED VERSTERKEN

De aanwezigheid van maatschappelijke voorzieningen is belangrijk voor de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van een gebied. Voorzieningen staan echter al jaren onder druk en vastgoed is vaak verouderd. Dit vraagt om slimme oplossingen, herschikking en bundeling van functies, maar ook het realiseren van toekomstbestendige accommodaties. Het Masterplan Campussen richt zich op de ontwikkeling en versterking van het kennis- en innovatie-ecosysteem in de Metropoolregio Groningen.

De aandacht voor maatschappelijk vastgoed varieert in de gemeentelijke visies. De schaal en maat van een kern speelt een rol. Vaak is maatschappelijk vastgoed al onderdeel van concrete projecten en daardoor geen onderdeel van de visie voor dit Masterplan. Nieuwe Pekela valt op door het geleverde maatwerk voor dit relatief kleine regiocentrum.

Voorbeeld Nieuwe Pekela

Met de realisatie van alle verschillende functies zoals een levendig dorpscentrum, een gezondheidscentrum, een nieuwe school- en leeromgeving, plekken voor ontmoeting, vermaak, sport, spel en cultuur en een volwaardig recreatiegebied wordt de brede welvaart voor Nieuwe Pekela versterkt. De gemeente vernieuwt het dorpscentrum, er komt ruimte voor ontmoeting in zowel buiten- als binnenruimten. Een dorpsplein met groen en voorzieningen voor ontmoeting maakt het centrum gezelliger en aantrekkelijker.

De gemeente ziet vernieuwingsmogelijkheden voor de omgeving van de huidige sporthal. Hier komt plek voor beide basisscholen en de kinderopvanglocaties. Sportverenigingen zullen hier een onderkomen krijgen met gedeelde velden. Ook wordt dit de plek voor gezondheidszorg en een nieuw ontmoetingshuis aan het water. De kracht van de verschillende voorzieningen in deze zone moet elkaar gaan versterken en de locatie tot een levendig gebied maken, gelegen tussen het bestaande dorp en een nieuwe woonwijk.



Figuur 8: Gemeentelijke visie Pekela: kaart ontmoeten en gezondheid (Pekela, Specht Architecten)



2.7 BOUWSTEEN WOONGEBIEDEN VERNIEUWEN

De woongebieden beslaan een groot deel van de woonkernen. In veel naoorlogse woongebieden zijn de woningen verouderd en slecht geïsoleerd. De openbare ruimte is deels sleets, sterk verhard en niet toekomstbestendig ingericht. Vernieuwing van bestaande woningen en een betere woonomgeving in bestaande woonwijken is nodig om een impuls te geven aan de brede welvaart.

In de gemeentelijke visies ligt veel nadruk op het toevoegen van nieuwe woningen middels een woonprogramma. Hierbij wordt gekeken naar inbreiding binnen de huidige kernen, maar ook naar uitbreiding in het landelijk gebied. Doel van deze uitbreidingsplannen is in de meeste gevallen bedoeld om te voorzien in woningen voor de huidige inwoners ter bevordering van de doorstroming. Daarnaast worden er ook gebieden ontwikkeld om nieuwe inwoners aan de kern te binden. Voor bestaande woongebieden is vooral nagedacht over mogelijke strategieën voor woningverbetering.

Bedum valt op doordat in deze kern al een integrale wijkaanpak ligt voor de bestaande woongebieden. Tegelijkertijd zet de gemeente in op stevige woonuitbreidingen.

Voorbeeld Bedum

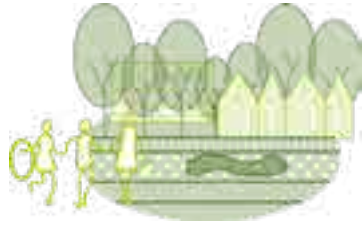
In Bedum wordt in de bestaande woonwijken via een integrale wijkaanpak gezamenlijk met corporaties en particuliere woningeigenaren werk gemaakt van de opgaven verduurzaming, klimaatadaptatie en vergroten

op straat en het zorgen voor een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving. Voor Bedum zijn aan de zuidwest- en noordoostzijde grote woongebieden aangewezen. Qua wonen is ingezet op onderscheidende woonmilieus zoals wonen in het Woold, een knarrenhof en de bouw van nieuwe borgen en wierden. De nieuwe wijken zijn opgezet als beweegvriendelijke wijken met tussen de woningen volop ruimte voor sport, spel en ontmoeting.



Figuur 9: Gemeentelijke visie Bedum: nieuwe woongebieden (Het Hogeland, Okra)





2.8 BOUWSTEEN GROEN VERBINDEN

Een van de belangrijke doelstellingen die terugkomt in de visies is het inrichten van een groene, klimaat-adaptieve en biodiverse leefomgeving. Deze doelstelling is gekozen vanwege het grote belang van groen op veel facetten van de leefomgeving, van kleine tot grote schaal. Voor de leefbaarheid in de kernen is het op groot schaalniveau belangrijk om sterke groene verbindingen te hebben tussen het bebouwd gebied en het omliggend landschap. In de kernen creëert groen verblijfskwaliteit voor de openbare ruimte. Het draagt bij aan het klimaatadaptief maken van dorpen en steden. Groen kan bijvoorbeeld in grote mate bijdragen aan het voorkomen van hittestress.

Vanwege het grote belang van groen zijn de groene verbindingen dan ook goed vertegenwoordigd in de visies van de gemeenten. In de visie voor Appingedam-Delfzijl is opvallend ambitieus ingezet op het maken van groene verbindingen tussen de twee kernen.

Voorbeeld Appingedam en Delfzijl

De groene verbinding staat centraal in de visie voor de regiocentra Appingedam en Delfzijl. De visie richt zich op het versterken van de unieke kwaliteiten van Appingedam en Delfzijl. De bestaande complementaire kwaliteiten en functies in beide kernen worden beter benut en uitgebouwd. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk, divers en innovatiever aanbod.

Het Damsterdiep is een structurerend en verbindend element. Het te ontwikkelen landschapspark Valley 21 vormt de nieuwe groene verbindter tussen Appingedam en Delfzijl. Dit park verbindt bijvoorbeeld de stoere haven van Delfzijl met het wierenlandschap en de campus van Appingedam. Het park is meer dan een groenvoorziening. Het is een multifunctioneel gebied dat de identiteit van de kernen en de regio versterkt.



Figuur 10: Gemeentelijke visie Appingedam en Delfzijl: de groene verbindter Valley 21 (Eemsdelta, HKB, KAW)



2.9 BOUWSTEEN VERBINDEN VAN ONTWIKKELINGEN

De leefbaarheid van de kernen naar een hoger niveau tillen om daarmee bij te dragen aan het vergroten van de brede welvaart vraagt om een stevig samenhangend pakket van ingrepen. Ontwikkelingsgebieden en vernieuwingsgebieden moeten met elkaar in verband worden gebracht voor een maximaal effect. Dit vraagt dan ook ingrepen in de tussenliggende zones om te komen tot een hoogwaardig en samenhangend leefgebied.

In alle visies zetten de gemeenten in op een integraal pakket van maatregelen. De visie voor Leek-Tolbert zet sterk in op het verbinden van gebieden en laat ook goed de onderlinge afhankelijkheid van verschillende ontwikkelingen goed zien.

Voorbeeld Leek-Tolbert

Het verbinden van ontwikkelingen en het opeenvolgend herontwikkelen van sleutelgebieden zijn belangrijke bouwstenen in de visie voor Leek-Tolbert. De groenstructuur van Leek-Tolbert is het primaire structurerende principe waarmee alle ontwikkelingen worden verbonden. Mede door de mogelijkheden om deze te koppelen met nieuwe langzaamverkeersverbindingen.

De visie voor Leek-Tolbert introduceert daarnaast de schuifpuzzel, een samenhangend pakket van maatregelen waarmee ze verschillende ontwikkelingen met elkaar verbinden. Op een aantal plekken moet ruimte gemaakt worden om deze vervolgens te benutten en te verbeteren. Door deze ruimtelijke transities ontstaat letterlijk ruimte voor verbetering. Om deze ruimte te creëren verplaatst de gemeente functies die beter tot hun recht komen op andere plekken. In een aantal gevallen ook in de vorm van uitbreiding. Dit is in de visie voor Leek-Tolbert geen doel op zich maar een voorwaarde om binnendorps te kunnen verbeteren.



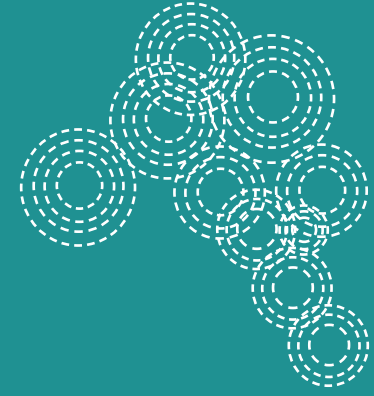
Figuur 11: Gemeentelijke visie Leek-Tolbert: schuifpuzzel voorzieningen (Westerkwartier, KAW)





A.3

Kansen voor het vervolg



De visies van de betrokken gemeenten voor de regiocentra laten een duidelijk zelfbewustzijn zien. Kernen tonen in hun visie dat zij op basis van bestaande structuren inzetten op versterking en verbetering van het bestaande, aangevuld met elementen die de regiocentra een nieuwe impuls kunnen geven. Samen bieden de visies en uitvoeringsplannen een extra plus op de ruimtelijke kwaliteit die de identiteit en kracht van de regiocentra en de provincie Groningen kunnen versterken. We leggen de lat gezamenlijk hoog en maken de regio sterker en mooier. We streven naar het creëren van een monument van de toekomst in ieder regiocentrum. Fysieke ingrepen die ruimtelijke kwaliteit toevoegen en waar we ook over pakweg 100 jaar nog trots op zijn. In het vervolg van het Masterplan Regiocentra vraagt dit om een zorgvuldige uitwerking van de visies en plannen voor de regiocentra. In dit hoofdstuk gaan we in op thema's die aandacht vragen in de uitvoerings-agenda's en komen we met overwegingen en kansen deze nog verder te versterken.

3.1 VERSTERK IDENTITEIT MET RUIMTELIJKE STRUCTUREN

De eigen identiteit, de bijzondere cultuurhistorie en het sterke landschap zijn in de visies van de gemeenten goed te herkennen. Meerdere factoren bepalen de identiteit van een kern of gebied. De ruimtelijke en sociale kenmerken en karakteristieken zijn hier onderdeel van. Het is vaak een combinatie van elementen. Kernen waar dit thema het sterkst speelt zijn kernen met een duidelijke ruimtelijke structuur. Met name door de veenontginningen zijn deze rationele structuren ontstaan. Hoewel dit geldt voor Hoogezand-Sappemeer, Veendam, Pekela en Ter Apel, is dit nergens zo goed zichtbaar in de gemeentelijke visie als in het regiocentrum Stadskanaal-Musselkanaal.

Een sterke ruimtelijke structuur geeft een houvast voor de ontwikkeling van de kernen en brengt (cultuur)historie, herkenbaarheid en trots voor inwoners en bezoekers. Tegelijkertijd zorgt dit ook voor restricties: doordat een kern vanuit een historische lintbebouwing is ontwikkeld, zijn bij de groei van de kern bijvoorbeeld (winkel-)centra en andere voorzieningen niet altijd op een logische plek ontstaan; centralisatie is immers geen onderdeel van de dominante, ruimtelijke structuur. Het vormen van een visie in het Masterplan Regiocentra biedt kansen om de ruimtelijke structuur te versterken, maar ook om onlogische keuzes uit het verleden als het ware recht te zetten. Dit verdient in de uitwerking van de visies bijzondere aandacht in de regiocentra waar dit speelt.

Voorbeeld Stadskanaal-Musselkanaal

De visie voor Stadskanaal-Musselkanaal is duidelijk: zonder kanaal geen Stadskanaal én geen Musselkanaal. Het is de levensader en de naamgever. Bovendien bepaalt het de ruimtelijke structuur van beide kernen. Voor het lint en de directe omgeving is het kanaal beeld- en identiteitsbepalend.

aandacht voor groen, mobiliteit en bebouwing. Behoud en vooral het voortbouwen op bestaande, soms wat sleets geworden kwaliteiten dienen als vertrekpunt. Door voort te bouwen op wat er is, kan het kanaal opnieuw de verbinding vormen tussen verleden, heden en toekomst. De visiekaart, heel passend de kanaalplaat genoemd, geeft een sterke verbeelding van de kracht van het kanaal en de groene verbindingen met het achterland.



Figuur 12: Kanaalplaat (Stadskanaal, Mint architecten, Estheticon en Complod)



3.2 CULTUURHISTORIE IS UITGANGSPUNT ONTWIKKELINGEN

De regiocentra worden alle gekenmerkt door een rijke cultuurhistorie en waardevol erfgoed. In de verschillende analyses in de visies komt dit, tussen de regels door of juist expliciet, sterk naar voren. Maar in de Groningse nuchterheid wordt de eigen kracht en identiteit slechts bescheiden uitgesproken. En dat terwijl hierin het onderscheidende vermogen zit en

cultuurhistorie, het erfgoed, de aard en schaal van de kern, de aard en schaal van de bedrijvigheid en de relatie met het verzorgingsgebied vormen

samen de identiteit. De gemeentelijke visie voor Nieuwe Pekela valt binnen dit thema op doordat er een separaat onderzoek is uitgevoerd naar de cultuurhistorie van de kern en het omliggende gebied. Dergelijk onderzoek geeft inzicht in de historie die vormend is geweest voor de identiteit van het regiocentrum. Dit werkt op zijn beurt richtinggevend voor de toekomstige ontwikkelingen in de centra. Het maakt duidelijk welke waardevolle elementen de gemeente kan versterken en herstellen, om de identiteit te versterken en de trots onder inwoners te vergroten.

Voorbeeld Nieuwe Pekela

De gemeente heeft cultuurhistorisch onderzoek laten doen naar Nieuwe Pekela. Het doel van dit onderzoek was om de gemeente te voorzien van conclusies en aanbevelingen voor de visie voor het dorp. Nieuwe Pekela komt in het onderzoek naar voren als een woondorp dat met ambitie en precisie is opgebouwd. De cultuurhistorie biedt veel kansen, maar vraagt ook om maatwerk. In de visie heeft de gemeente de conclusies en aanbevelingen verwerkt als onderdeel van het grotere geheel.

Figuur 13: Cultuurhistorische ontwikkeling Nieuwe Pekela (SteenhuisMeurs)



3.3 ZET INTEGRAAL IN OP LANDSCHAP, NATUUR EN BIODIVERSITEIT

De regiocentra hebben een unieke eigen landschappelijke en natuurlijke context. De kernen zijn van oorsprong sterk verbonden met het landschap. In de huidige situatie is deze relatie vaak verzwakt door de explosieve groei van de kernen. In de visies streven de gemeenten naar vernieuwing van de relatie met het landschap.

Veel visies hebben in het licht van de landschappelijke verbinding aandacht voor het doortrekken van groenstructuren in de bestaande wijken en kern. Het bieden van een sterke groen-blauwstructuur wordt hierbij veelvuldig genoemd. Een overweging om hierin verder mee te nemen is de afhechting en overgang tussen stad of dorp en landschap. De dorpsranden zijn in veel visies nog onderbelicht.

Hoewel het verbeteren van de groen-blauwstructuur door verschillende gemeenten als speerpunt wordt gezien, gaan de meeste visies nog weinig expliciet in op natuur(inclusiviteit) en biodiversiteit. Een goede groen(-blauw) structuur maakt nog geen gevarieerd en gebalanceerd natuuraanbod. Het koppelen van natuur en groen met andere opgaven zoals klimaat, leefbaarheid en gezondheid in de visies kunnen we samenvatten onder de noemer natuur-inclusiviteit. Biodiversiteit en natuur vragen ook om in te gaan op welke

de visies nog diverse kansen voor versterking op het vlak van natuur en biodiversiteit.

Voorbeeld Ter Apel

Op regionale schaal ligt Ter Apel binnen drie landschappelijke assen (het Drents Plateau, de Beekdalen van de Ruiten-Aa en de Runde), en de Eemsloop in Duitsland. Structuren als de EHS en het NNN tonen de potentie tot een verbonden netwerk op grote schaal. Ter Apel is de pilot is voor Basiskwaliteit Natuur voor Groningen, die samen met het ministerie van LNVN wordt uitgevoerd.

Met name ten noorden en zuiden van Ter Apel ontbreken enkele schakels in dit ecologische netwerk, die door herstelwerkzaamheden aan de oude beekloop en veenlopen verstevigd zou kunnen worden. Ter Apel ontwikkelt vanuit de bestaande groenstructuren. Historische structuren zoals de oude spoorlijn, de kanalen en de oude veenstromen vormen een

en het natuurnetwerk in het algemeen. Het groen-blauwe netwerk geeft ruimte voor ecologische verbindingen, kwalitatieve recreatieve verbindingen en klimaatadaptieve ecosysteemdiensten. Een goede aansluiting op het netwerk wordt een randvoorwaarde in toekomstige uitbreidingsplannen. De oude veenstromen en beeklopen worden hersteld.



Figuur 14: Kloosterdorp Ter Apel - Landschap als Leidraad (Westerwolde, Okra)



3.4 REGIOCENTRA VORMEN KRACHTIG NETWERK VERZORGINGSGEBIEDEN

In de visies benoemen de gemeenten het belang van de regio en het verzorgingsgebied van hun regiocentrum in meer of mindere mate. Het valt op dat deze relatie en het belang hiervan relatief onderbelicht is in de visies. Daarnaast wordt dit vaak veelal vanuit het eigen regiocentrum beschouwd. Vragen die daarbij naar voren komen voor gemeenten is de mate waarin het

maat en schaal. Soms staat de kern voor een dilemma. Is het een dorp of is het een stad? Deze keuze blijft vaak in het midden. In voorzieningen wil een plaats graag een stad zijn, maar in de vormgeving van de uitbreidingen wordt vooral gekozen voor dorpse woonmilieus. Door positie te kiezen kan meer ruimte ontstaan voor onderscheidend vermogen. Een aantal visies spreekt zicht wel uit

de plaatsing van het dorp in het grotere geheel.

Het kan nuttig zijn dit niet alleen op lokale of gemeentelijke schaal te overwegen, maar dit regionaal te onderzoeken in samenhang met het bredere verzorgingsgebied en de andere regiocentra. Door meer aandacht te besteden aan de relatie tussen de regiocentra en de verzorgingsgebieden, landschap en rollen die zij daarin spelen voor de provincie Groningen als geheel is een sterkere positionering van niet alleen individuele regiocentra, maar het netwerk van regiocentra mogelijk. Door verdere afstemming en samenwerking in het vervolg bij de uitwerking van de visies en uitvoeringsprogramma's van de gemeenten zal het Masterplan Regiocentra als geheel aan kracht toenemen.

Voorbeeld Uithuizen

in het westen tot aan de Eemshaven in het oosten, en van de Waddenzee in het noorden tot aan Kantens, Eppenhuisen en Spijk in het zuiden. Met Uithuizermeeden heeft het dorp een speciale relatie. Uithuizen bedient als regiocentrum zichzelf en de centrumdorpen en woondorpen in haar netwerk. De Eemshaven groeit sterk wat zijn weerslag heeft op Uithuizen. Een aanzienlijk deel van de medewerkers in de Eemshaven vindt zijn woonplek in het dorp. Uithuizen biedt daarmee woonruimte aan haar eigen inwoners én aan mensen uit de regio. Aan mensen werkzaam in het dorp, in de regio en erbuiten.



Figuur 15: Uithuizen in het grotere geheel (Het Hogeland, Laos).



3.5 FOCUS OOK OP BESTAANDE WOONGEBIEDEN

Vanuit de bouwstenen van Masterplan Regiocentra komt naar voren dat het versterken en vernieuwen van bestaande wijken een van de thema's is die in alle kernen om aandacht vraagt. Vrijwel alle visies onderkennen dat in de bestaande buurten uitdagingen liggen als het gaat om de kwaliteit van woningen, verduurzaming, klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit. Opvallend genoeg komen vanuit de prioritaire gebieden en in de overkoepelende visies juist de minste concrete plannen voor deze wijken naar voren. Het masterplan voor Winschoten geldt als positief voorbeeld waarin wel de nodige aandacht is voor een concrete aanpak van een bestaande wijk.

Er zijn in verschillende gemeenten redenen waarom het vernieuwen van bestaande woongebieden niet als speerpunt geldt binnen het Masterplan Regiocentra:

- In het aardbevingsgebied zijn dit opgaven waar inmiddels al heel veel aandacht naar uitgaat, met de herstructurering van hele buurten.
- Op andere plekken is een overgroot deel van de woningen relatief nieuw en in privaat bezit, een ruimtelijke transitie ligt in deze wijken niet voor de hand.

Tegelijkertijd zien we dat juist in deze wijken de meeste inwoners van de regiocentra wonen. We pleitten dan ook voor bijzondere aandacht van dit thema in de verdere uitwerking van de visies.

Aan de andere kant is er aandacht voor uitbreiding van de bestaande woningvoorraad en de kansen die er liggen om nieuwe doelgroepen te boeien en binden aan de regiocentra. Veelal worden deze nieuwe woonmilieus ingepast in uitbreidingsplannen. Het is de vraag of dergelijke ambities passen bij de schaal en maat van de kern en de omgeving. Het is verstandig dit nader te onderzoeken. Zowel of er voldoende vraag is naar dergelijk woonmilieus, alsmede of de gerealiseerde woningtypen aansluiten bij de vraag. Veel regiocentra kennen bestaande wijken met voldoende gezinswoningen, hoewel deze soms een kwalitatieve impuls nodig hebben. Nieuwbouwplannen kunnen aantrekkingskracht creëren door andersoortige woningen toe te voegen. Dit komt nog niet voldoende uitgewerkt terug in de huidige visies. Daarnaast is het zaak te monitoren wat de impact van eventuele uitbreidingsplannen is op de identiteit van de kern, omgeving en verdere regio. Voor een sterke regio en een sterke provincie is een analyse van effecten van de gemeentelijke visies noodzakelijk.

Voorbeeld Winschoten

Het vernieuwen van Winschoten-Zuid is een van de bouwstenen van het masterplan Winschoten. Winschoten-Zuid staat voor uitdagingen op het gebied van de kwaliteit van de woningvoorraad, de sociale situatie en cohesie binnen de wijk, en de staat van de openbare ruimte. Het succesvol verbeteren van Winschoten-Zuid vereist een integrale aanpak en de gemeente Oldambt zet hierop in. De aanpak is drieledig. Er wordt ingezet op de aanpak van koopwoningen, de aanpak van huurwoningen en de aanpak van straten en complexen met een slechte uitstraling. Voor de koopwoningen kan samen met de eigenaar een onderhoudsplan voor 20 jaar opgesteld worden. Voor de huurwoningen wordt beoogd een langjarige verduurzamingsaanpak te ontwikkelen. In straten of complexen met een matige uitstraling wordt samen met bewoners gekeken naar gevelverbeteringen, bij voorkeur in combinatie met isolatie en onderhoud.



Figuur 16: Bouwstenen masterplan Winschoten (Gemeente Winschoten)



3.6 KIES EEN PASSENDE MOBILITEITSSTRATEGIE

Mobiliteit is aan verandering onderhevig. Voor een aantal kernen liggen er mogelijk nieuwe kansen voor de aanleg van de Nedersaksenlijn en de Wunderline, en in de verdere toekomst door de aanleg van de Lelylijn. Dit vraagt om een toekomstvisie op mobiliteit. Diverse gemeentelijke visies benoemen de ontwikkeling rondom hubs als kansrijk. Binnen het thema mobiliteit komen daarbij de stationsgebieden naar voren als locaties in de regiocentra waar (nieuwe) kansen liggen. Voor kernen als Stadskanaal en Ter Apel leggen de gemeenten hierbij duidelijk de connectie met de Nedersaksenlijn, als uitgangspunt voor nieuw te ontwikkelen stationsgebieden. Maar in bijvoorbeeld Uithuizen en Bedum liggen ook kansen om de relatie tussen bestaande stationsgebieden en het centrum te verbeteren. Dit vraagt om bijzondere aandacht in de uitwerking van de visies, met name in regiocentra waar het stationsgebied buiten de kern van het dorp of stad ligt. De ontwikkeling van deze gebieden biedt kansen om voorzieningen, mobiliteit, maar ook wonen en onderwijs met elkaar te verbinden en dit prettige verblijfsplaatsen te maken voor de gehele kern.

De visies van de gemeenten laten over het algemeen nog overwegend een traditioneel beeld zien op vervoer. Vooral de auto heeft het primaat. Dit is voor een aantal regiocentra een haast noodzakelijk focus: het verzorgingsgebied van de kern is zodanig wijdverspreid dat inwoners van

de omliggende regio aangewezen zijn op de auto als vervoersmiddel. Ook omdat snelle en regelmatige ov-verbindingen ontbreken. Enkele gemeenten maken gebruik van het STOMP-principe, waarbij men uitgaat van een voorkeursvolgorde in mobiliteit van Stappen (lopen), Trappen (fietsen), Openbaar vervoer, Maatschappelijk vervoer naar Privé-vervoer. Hierbij krijgen voetgangers en fietsers prioriteit in duurzame mobiliteitsplanning. Dit heeft nog geen integrale doorwerking gekregen en het is dus ook de vraag of dit voor alle centra en hun verzorgingsgebieden passend is als uitgangspunt. Het masterplan Bedum is een goed voorbeeld waarin het STOMP-principe wordt gehanteerd en op basis waarvan ook concrete voorstellen worden gedaan.

De focus op een traditionele mobiliteit gericht op de auto heeft in het verleden tot verschillende keuzes geleid die onsuccesvol bleken. Bijvoorbeeld de grote, monofunctionele parkeerterreinen centraal in de kern of te groot opgezette versteende pleinen ten behoeve van de auto. Het kiezen van een passende mobiliteitsstrategie biedt kansen om de regiocentra op dit vlak sterk te verbeteren; met aandacht voor een integraal plan waar mobiliteit, de kwaliteit van het verblijfsgebied en het creëren van multifunctionaliteit in stationsgebieden, dorps- en stadscentra.

Voorbeeld Bedum

Bedum gaat vanaf nu anders om met mobiliteit. Met het STOMP-orderingsprincipe wordt prioriteit gegeven aan meer

minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen (zoals de auto). Zo zorgt Bedum voor bereikbare en leefbare gebieden. Niet langer bepaalt de auto hoe de leefomgeving eruitziet. Bedum wil zijn bereikbaarheid verbeteren door

Autoverkeer wordt om het dorp geleid en het dorpscentrum wordt overwegend autoluw en gedeeltelijk autovrij.



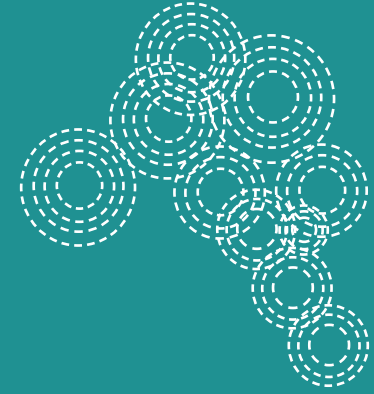
Figuur 17: Een goed bereikbaar en verbonden Bedum (Het Hogeland en Okra)





A.4

Van denken
naar doen



Het Masterplan Regiocentra Groningen is op te delen in verschillende fasen om tot een praktische samenwerking en volgorde van werkzaamheden te komen. Fase 1 werd in 2024 afgerond. Deze publicatie **Masterplan Regiocentra – Een ode aan de regio** is de afronding van Masterplan Regiocentra fase II. Het is een cruciale vervolgstap naar verandering en uitvoering. Op basis van de analyse uit fase I hebben de gemeenten kortetermijndaadkracht gekoppeld aan perspectief en richting voor de lange termijn. Ambities die voor heel veel Groningers belangrijke verbeteringen voorspellen in hun directe woon- en leefomgeving.

Zoals gezegd een cruciale volgende stap en zeker geen eindstreep. Je zou zelfs kunnen zeggen dat het nu pas begint. Het is daarom goed stil te staan bij de vraag wat de samenwerking in het Masterplan Regiocentra-verband voor de vervolgstappen kan betekenen. Is het vanaf nu weer ieder voor zich of smaakt het samenwerken naar meer? Maakt samen beter of sterker? En gaat deze samenwerking alleen over plannen maken of ook over de uitvoering daarvan?

Dit hoofdstuk doet een aantal aanbevelingen voor de toekomst van de samenwerking.

4.1 BOD VAN DE REGIO

Het gepresenteerde **Masterplan Regiocentra Groningen: quickscan opgaven en toekomst-perspectief** (KAW, 2024) is met zijn acht bouwstenen het vertrekpunt geweest voor verdere uitwerking van visies in een gemeentelijk toekomstperspectief en investeringsagenda per regiocentrum. Daarmee is de verbinding tussen het toekomstperspectief en de daarmee beoogde positieve impact op de brede welvaart verankerd.

De investeringsagenda voor de regio willen we dan ook langs de lijnen van de acht bouwstenen presenteren. De provincie heeft op basis van kengetallen onderzocht (Estheticon, 2025) hoe de Quickscan uit 2024 (KAW) vertaald kan worden in investeringen. Het inzicht in de cijfers per bouwsteen is uitgewerkt in de rapportage die najaar 2025 gereed zal komen. Hieruit blijkt dat de regio in de komende 10 tot 15 jaar een geschatte investering van 950 miljoen euro moet doen en ook in de periode daarna verder moet investeren wil zij haar toekomstperspectief voor de regiocentra waarmaken. Daarmee gaat de investering per inwoner omhoog naar het gemiddelde niveau van de middelgrote gemeenten in Nederland. Een stevige impuls aan de brede welvaart in onze regio.

4.2 GELD MET GELD MAKEN

Investerings in stedelijke vernieuwingen creëren een multiplier van

infrastructuur en landschapsprojecten (natuur en recreatie), dan creëer je immers in directe zin banen in de bouwsector en sectoren daaromheen.

Verbeter je in een buurt de leefomgeving en openbare ruimte, dan verhoog je ook de waarde van vastgoed in deze buurt. Stimuleer je mobiliteit en verbeter je de infrastructuur, dan stimuleer je lokale bedrijven doordat ze beter bereikbaar zijn voor hun klanten en (potentiële) medewerkers. Ook stel je de regio open voor recreatie en toerisme, met de bijbehorende economische

-

Investeren in het toekomstperspectief voor de regiocentra heeft dus een

biedt meer toekomstperspectief aan inwoners en ondernemers. Groeit het aantal inwoners en ondernemers, dan komt er ook meer vraag naar diensten en producten. Het is daarbij van belang dat de bovenregionale investeringen in het hoofdwegennet, de vaarwegen en het spoorwegnet doorgaan. Net zo goed als investeringen in het landschap en de natuur. De investeringen in de regiocentra zijn hieraan complementair: enerzijds geven ze invulling aan de toegenomen bereikbaarheid en aantrekkelijkheid van de regio, anderzijds dragen ze daar ook zelf aan bij. Oftewel: lopen doe je op twee benen.

4.3 DE LAT LIGT HOOG

De gemeenten in Groningen zijn tot veel in staat. Dat hebben ze in de afgelopen periode maar weer eens bewezen. In een kort tijdsbestek zetten ze de stap van analyse naar een nadere uitwerking voor hun regiokern. Met concrete projecten in prioritaire gebieden waar ze het liefst gisteren al waren begonnen. En met de blik vooruit naar een toekomst met mogelijkheden. Dat laatste klinkt vanzelfsprekender dan het is. Voor het eerst lijken de middelen om daadwerkelijk in actie te komen binnen handbereik. De Regio Deal vormt een eerste impuls en de middelen uit Nij Begun geven een belangrijk vervolg.

Dit maakt ook dat het denken niet alleen meer gaat over wat moet of kan maar vooral over wat nodig is of gewenst. Ruimte om te dromen vanuit de gedachte 'stel nou eens dat alles lukt?' Kortom: plannen maken met een ruimere blik. Een blik die vraagt om extra denkkraft, inspiratie, goede voorbeelden en verleiding die loskomt van de waan de dag. De lat kan en mag omhoog.



4.4 MASTERPLAN REGIOCENTRA ALS BASIS VOOR SAMENWERKING

Het Masterplan Regiocentra heeft zich inmiddels bewezen als het gaat om het agenderen van de gezamenlijke ambitie. Dit Masterplan Regiocentra geeft vorm aan het opgetelde belang van investeren in elf kernen en de invloed die dat heeft op het leven van veel Groningers. Zoals gezegd, een cruciale stap maar slechts het begin. Grote veranderingen zijn een zaak van lange adem. Ook voor de komende jaren is een gezamenlijke plek op de agenda van groot belang.

Samenwerking betaalt zich uit

Als de druk hoog is en de tijd schaars, is het verleidelijk om te vertrouwen op eigen kracht en snelheid. Samenwerken kost en vraagt immers tijd. Het vraagt dan ook om de overtuiging dat het deze extra inspanning waard is. De overtuiging dat de optelsom uiteindelijk meer oplevert. Omdat samenwerking de lat hoger legt dan hij lag. Omdat samenwerking leidt tot een krachtige, resultaatgerichte uitvoering. En omdat alleen de optelsom van ambities een plek op de agenda rechtvaardigt. Samenwerking loont bij de uitwerking van de gemeentelijke visies, het actueel houden van de visies en het maken van een investeringsagenda. Gemeenten willen graag samen optrekken om van elkaar te leren en om sterker te staan bij gedeelde vraagstukken.

De huidige organisatie van het Masterplan Regiocentra geeft een bestaande basis om op verder te bouwen. Zij brengt de ambities van de betrokken gemeenten samen. Combineer dit met de inzet van de provincie Groningen, als verbinder en ambassadeur. Niet om te toetsen, maar om gezamenlijk op te trekken. Zij geeft een gezicht aan de opgetelde opgaven en ambities voor de regiocentra en biedt een plek voor ambtelijke en

bestuurlijke afstemming. En ook het commitment en de inzet van het Rijk zijn hierbij van groot belang. Hiermee is de basis voor toekomstige samenwerking gelegd. In ieder geval is er sprake van uitwisseling en afstemming tussen de gemeenten onder de vlag van een gezamenlijk programma. Dit biedt de mogelijkheid voor kennisdelen en het voeren van een gezamenlijke agenda. Hiermee is de organisatie rond het Masterplan het gezamenlijke podium.

Programmaplan voor het vervolg

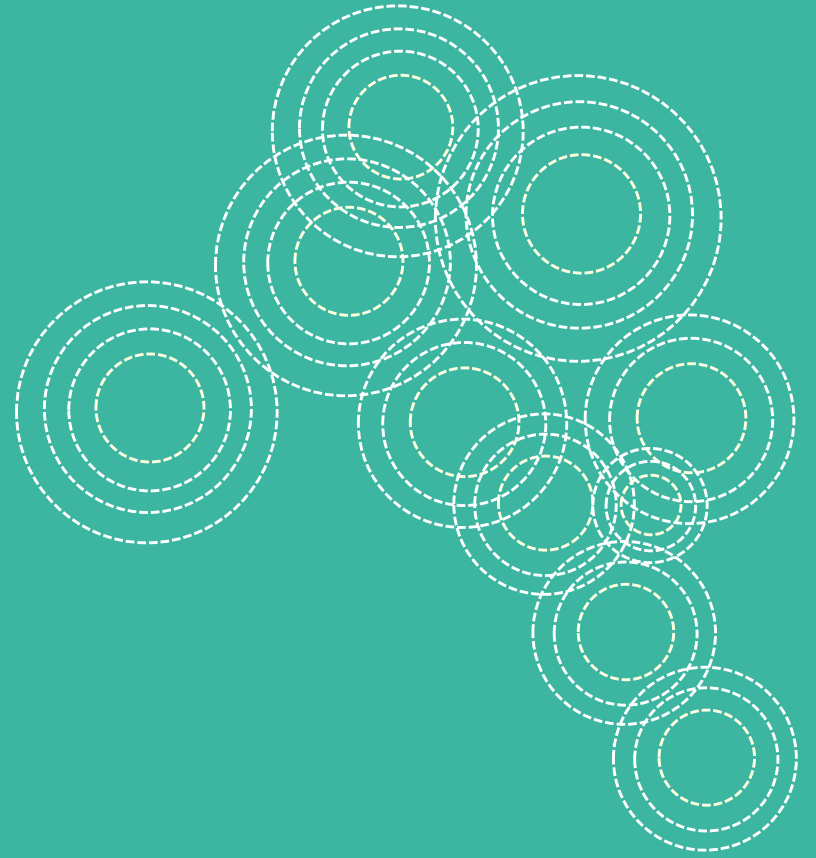
Er is echter alle aanleiding om een verdergaande samenwerking te verkennen. De vorm van toekomstige samenwerking rond de regiocentra vraagt om een nadere uitwerking. In het op te stellen programmaplan gaan provincie en gemeenten samen beschrijven hoe de samenwerking eruit gaat zien bij de uitwerking van de plannen en in de fase van de uitvoering. We zien kansen om de samenwerking tussen gemeenten lonender te maken wanneer zij niet alleen ervaringen delen, maar ook actief samen plannen maken. Denk aan gezamenlijke werksessies rond gedeelde opgaven zoals winkelstraten, bedrijventerreinen, (toekomstige) stationsgebieden, mobiliteit, groen of woningbouw. Een vervolgstap kan een gedeeld team van centrummakers zijn: bijvoorbeeld experts op het gebied van financiën, vastgoed en vergunningen, die flexibel inzetbaar zijn voor alle regiocentra. Zo fungeert dit team als buitenboordmotor naast de inzet van gemeenten zelf.





B

Gemeentelijke visies





DE GEMEENTES

- 1&2 **Appingedam & Delfzijl***
Gemeente Eemsdelta
- 3 **Bedum**
Gemeente Het Hogeland
- 4 **Hoogezand/Sappemeer**
Gemeente Midden-Groningen
- 5 **Leek-Tolbert**
Gemeente Westerkwartier
- 6 **Nieuwe Pekela**
Gemeente Pekela
- 7 **Stadskanaal | Musselkanaal**
Gemeente Stadskanaal
- 8 **Ter Apel**
Gemeente Westerwolde
- 9 **Uithuizen**
Gemeente Het Hogeland
- 10 **Veendam**
Gemeente Veendam
- 11 **Winschoten**
Gemeente Oldambt

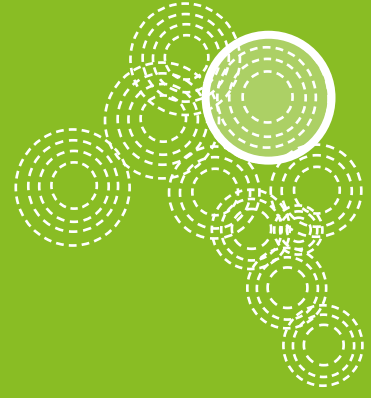
* Delfzijl en Appingedam kennen een sterk samenhangende opgave





B.1&2

Appingedam en Delfzijl



Toekomstperspectief Masterplan Regiocentra Valley 21



Samenvatting: 21 april 2025

Inhoud

Appingedam en Delfzijl: complementaire polen	3
Visie	
- Appingedam	4
- Delfzijl	4
- Valley 21	5
- Opbouw in lagen	6
- Visiekaart Valley 21	8
- Kaart Toekomstperspectief	9
Prioritaire gebieden 2024	
- Appingedam	10
- Delfzijl	11
Programma Valley 21	12
Uitvoering en financiën	13
Participatie	14
Aansluiting op beleid	16
Colofon	16



Kaart: samenvatting participatie - workshop 1 en 2

Kader: Masterplan Fase 1

In het Masterplan Fase I. Brede Welvaart zijn zes bouwstenen benoemd waarop de combinatie van de kernen Appingedam en Delfzijl zou moeten investeren:

- Maatschappelijke functies vernieuwen
- Woongebied vernieuwen
- Groen verbinden
- Ontwikkelen rondom hubs
- Revitaliseren winkelgebied
- Onderling verbinden van ontwikkelingen

In het masterplan zijn lopende projecten in kaart gebracht en gekoppeld aan deze bouwstenen. Met deze projecten wordt voortgebouwd op het DNA van beide kernen. Ze vormen de basis voor deze stedenbouwkundige visie, het Toekomstperspectief Masterplan Regiocentra, Valley 21.

Onderliggende documenten: recent vastgestelde visies voor Appingedam en Delfzijl

- Cultuurhistorische analyse beschermd stadsgezicht Appingedam (2023)
- Stadsvisie Appingedam 2019-2030 (2019)
- Ontwikkelingsperspectief Appingedam Delfzijl 2030 (2009)
- Wensbeeld Delfzijl (2011)
- Actieplan centrum Delfzijl 2012-2022 (2012)

Appingedam en Delfzijl: complementaire polen

Eemsdelta: Twee steden, één regio

Appingedam en Delfzijl vormen samen het stedelijk hart van de gemeente Eemsdelta. Twee steden met een eigen uitgesproken karakter. Appingedam is rijk aan cultuurhistorie en heeft een toeristisch centrum. Het is een plek met een sterke nadruk op erfgoed en beleving. Delfzijl is een dynamische havenstad met een industrieel karakter. Hier worden economische activiteit en werkgelegenheid gegenereerd. Gezamenlijk hét verzorgingsgebied voor ruim 30.000 inwoners.

Door te investeren in beide steden en in de onderlinge samenhang, worden de specifieke sterke punten beter benut en de onderlinge samenhang verder versterkt. Zo ontstaat een gebied waar opgroeien, wonen, werken en recreëren aantrekkelijk, gezond en toekomstbestendig is.

Aantrekkelijk door verschillen

In beide kernen vinden ontwikkelingen plaats die de aantrekkingskracht en het eigen karakter versterken. In Appingedam zijn dit vooral de versterking en vergroening van het centrum en de integrale aanpak van bestaande en nieuwe woonwijken. De Campus Eemsdelta is daarnaast een belangrijke voorziening die jongeren bindt aan opleidingen en aan werk in de eigen regio. In Delfzijl is een strand gerealiseerd met een fraaie voetgangersbrug naar het centrum, zijn nieuwe perspectiefwijken gebouwd en biedt de komst van het Huis voor Cultuur en Bestuur een belangrijke nieuwe impuls.

Versterking door verbinding

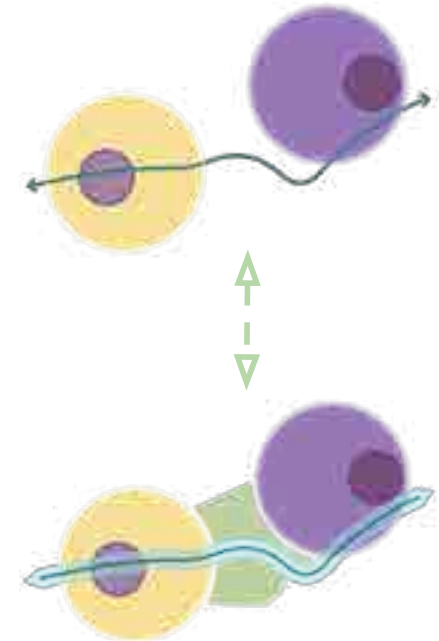
Samen kunnen beide kernen een breder publiek aantrekken en een grotere diversiteit aan voorzieningen en mogelijkheden bieden dan ze dat elk afzonderlijk kunnen. Om de samenwerking optimaal te laten slagen is het dan ook belangrijk met nieuwe ogen naar de verbindingen

tussen beide kernen te kijken. Daarmee worden zowel de fysieke verbindingen bedoeld als de relatie met de cultuurhistorie en het landschap.

Benutten van verbindingen Damsterdiep en N33

Het Damsterdiep speelt voor beide kernen een bijzondere rol, zowel cultuurhistorisch als landschappelijk. Als structurerend landschappelijk element verbindt het Damsterdiep de drie steden Groningen, Appingedam en Delfzijl. Verschillende locaties aan het water, waaronder (industriële) erfgoed, haventjes en bruggen, kunnen als trekpleister fungeren. Er liggen kansen om de verhalen achter deze 'parels' beter voor het voetlicht te brengen.

De N33 is een belangrijke noord-zuid gerichte route, die tussen Appingedam en Delfzijl door loopt. De weg verbindt de Eemshaven met de beide kernen en met het achterland. De gewenste en noodzakelijke verdubbeling van de weg kan ook de huidige barrièrewerking van de weg opheffen. Dit door de weg in te richten als een 'parkway' en daarbij speciale aandacht te besteden aan, ongelijkvloerse, kruisingen met andere routes.



Van matig verbonden kernen, naar verbonden kernen die profiteren van elkaars krachten: synergie.



Verspreide functies en de connectie tussen de kernen.

Visie: Appingedam en Delfzijl

Appingedam, kansrijke stad

Appingedam, met zijn kleinschalige, historisch intacte binnenstad, heeft een rijk aanbod aan kunst en cultuur en een actieve gemeenschap. De aanwezigheid van en de oriëntatie op het water van het Damsterdiep zijn van grote waarde. Voor Appingedam is het belangrijk lokaal ondernemerschap en ambachtelijkheid te stimuleren en de relatie met het ommeland te versterken door water en groen centraal te stellen.

Bij het historische karakter past het behoud en herstel van cultureel erfgoed. Bij de herontwikkeling van voormalige fabrieksterreinen tot woongebieden, bijvoorbeeld, worden industriële elementen of karakteristieken als basis gebruikt. In de historische binnenstad worden panden opgeknapt en voormalige (winkel)panden omgevormd tot, bijvoorbeeld, wonen.

Met het winkelcentrum Overdiep is de binnenstad aan de zuidzijde vergroot met een stadshaven, winkels, wonen en zorgvoorzieningen. Het historische en het nieuwe deel van de binnenstad vormen tezamen een toekomstbestendig centrum voor Appingedam.

De uitvoering van de versterkingsopgave, voortkomend uit de aardbevingsproblematiek, is aangegrepen om woningen klimaatbestendigheid te maken en ruimte te maken in woonwijken voor vergroening, spelen en verbindingen met het omliggend landschap.

De Campus Eemsdelta is een belangrijke ontwikkeling waar onderwijs, cultuur, sport en ondernemerschap samenkomen voor zowel leerlingen als inwoners. In de komende jaren wordt dit nog nadrukkelijker tot uiting gebracht.

Delfzijl, economische hub

De kracht van Delfzijl ligt in de strategische ligging aan en de oriëntatie op het water: de zeehaven, de Eems, het Eemskanaal en het Damsterdiep. Het is een stad met grootschalige evenementen als Delfsail en de Pinksterfeesten. De kansen die het maritieme karakter van deze levendige stad biedt, kunnen beter worden benut. Dit door de stad te transformeren naar een moderne stad met een compact, aantrekkelijk centrum in sterke verbinding met het omliggend gebied: de haven, het water en een innovatieve industrie als economische motor.

Een belangrijke ontwikkeling is het toekomstige Huis van Cultuur en Bestuur, een combinatie van theater, bibliotheek en gemeentehuis. Het Huis van Cultuur en Bestuur krijgt een plek tussen het Molenbergplein en de Damsterkade. Aansluitend daarop zal dit gebied worden getransformeerd tot een 'hotspot'. Het Molenbergplein wordt vergroend en de functie van 'huiskamer van de stad' wordt versterkt. De voorheen industriële Damsterkade wordt getransformeerd tot startpunt voor bezoekers, met parkeren en als schakel naar het centrum en de haven. Er komt een aantrekkelijk voetgangersgebied dat doorloopt naar de havenboulevard.

Aansluitend op het gebied rond het Huis voor Cultuur en Bestuur wordt ook het centrumdeel Zuid-Oost verbeterd door het opknappen van panden, een transformatie naar wonen en de inrichting van groenere verblijfsgebieden.

Met de herinrichting van het Vennenplein, het strand en voetgangersbrug De Diekloper is het gelukt het centrum beter te verbinden met de haven en de Eems. Ook is het centrum op een aantrekkelijk manier ontsloten vanaf het station met een nieuwe, groenere inrichting voor voetgangers. Belangrijk zijn nog de verbeterde toegankelijkheid voor het verkeer en voldoende parkeergelegenheden. Met de herontwikkeling van de Damsterkade en de afronding van de herinrichting van het Vennenplein krijgt het centrum twee aantrekkelijke parkeer- en verbindingsgebieden.

Daarnaast is er de wens om ook de extra schakels tussen het centrum en de omliggende gebieden te ontsluiten. Dat zijn onder meer de kruising Stationsweg - Kustweg als entree naar het Vennenplein, de kruising Buiskoolplein en de omgeving Nieuweweg/Ubbenslocatie. Deze entreegebieden kunnen aantrekkelijker, groener en verblijfsvriendelijker worden ingericht.



Visie: Valley 21

Het wierdenlandschap tussen en rond de kernen Appingedam en Delfzijl biedt aanleiding en ruimte voor recreatie en verblijfsfuncties. Daarop kan worden ingespeeld met de ontwikkeling van het landschapspark Valley 21. Dit open gebied biedt ruimte voor sterkere landschappelijke en (gezonde) vrijetijdsbesteding en voor betere langzaamverkeersverbindingen tussen de steden, hun functies, aanliggende woonwijken en het omliggend gebied.

Het park speelt een cruciale rol in de verbinding van de economische en culturele dragers van het gebied waardoor een betekenisvolle en aantrekkelijke omgeving ontstaat. Het park vormt de verbinding tussen de stoere wereld van de haven van Delfzijl, de landschappelijke kwaliteiten van het wierdenlandschap en de cultuurhistorische bebouwing en de campus van Appingedam.

Valley 21 is daarmee niet slechts een groenvoorziening, maar een multifunctionele ruimte die de identiteit van de beide kernen én van de regio versterkt. Het wordt een gebied voor sport, recreatie, natuur- en wateropgaven, een uitloophet en een locatie voor evenementen. Zo ontstaat een uniek beleevingslandschap dat de trots, veerkracht, innovatiekracht en cultuurhistorie van het gebied en zijn bewoners benadrukt. Valley 21 wordt gedragen door de twee kernen en draagt tegelijkertijd bij aan beide kernen.

Opbouw in lagen

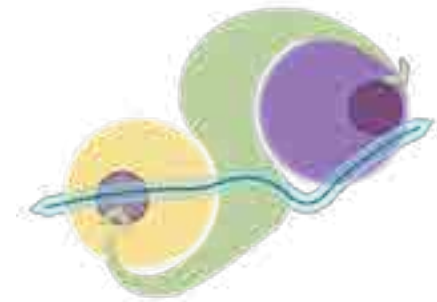
De visie Valley 21 is opgebouwd uit verschillende lagen. Deze worden op de volgende pagina's omschreven als:

- Stadsranden
- Wierden
- Parels
- Verbindingen noord-zuid en oost-west
- Trail 21

De lagen zijn samengevoegd in de Visiekaart: Valley 21.

Visiekaart Valley 21 + kernen Appingedam en Delfzijl
=
kaart Toekomstperspectief (p. 9)

Valley 21: de naam verwijst naar de kansen die het park biedt voor het binden van jongere generaties aan de gemeente én naar een nieuwe route, **Trail 21**, die plekken van betekenis met elkaar verbindt.



Verbinding door parklandschap Valley 21



Twee unieke kernen, elk met hun eigen kracht, onderling verbonden en omringd door het slingerende parklandschap Valley 21.

Visie: opbouw in lagen

Stadsranden

De bestaande wijken aan de randen van Appingedam en Delfzijl, grenzend aan Valley 21, hebben een aparte rol door hun potentiële relatie met het omliggende groene gebied.

Door deze wijken, zoals Tuikwerd en de Zandplatenbuurt, te vergroenen, krijgen ze een betere verbinding met Valley 21. Ook tussenliggende bedrijventerreinen worden vergroend.

Wierden

De letterlijke eerste laag, dé basis voor Valley 21, is het uitgestrekte wierdenlandschap. Samen met agrariërs en het waterschap wordt onderzocht of een vernattingstrategie kan worden toegepast. Daarmee kan niet alleen invulling worden gegeven aan de wateropgave en klimaatadaptatie, maar kan ook worden bijdragen aan het versterken van de natuur. Bovendien kan de vernatting worden ingezet om de recreatie een boost te geven.

Door de overgangen tussen de omliggende wijken en Valley 21 te verzachten, kunnen ook deze bijdragen aan de vernattingstrategie.

Bedrijvenlocatie Het Zwet is een fysiek onderdeel van Valley 21. De aansluitingen en ontwikkelingen ervan worden opgenomen in het parkgebied, waarmee groene woon- en werkgebieden ontstaan.

Parels

Valley 21 maakt het mogelijk om de bijzondere, bestaande plekken in het gebied beter te ontsluiten en ze het podium te geven dat ze verdienen. De volgende 'parels' verdienen dat in ieder geval:

- De wierden in het landschap met de kerken
- Steenfabrieken en industrieel erfgoed
- Atlantikwall bunkers
- Haven Appingedam
- Strand Delfzijl
- Landgoed Ekenstein
- Campus Eemsdelta en Urban Sports Park
- Musea en kerken

Verbindingen noord-zuid en oost-west

Appingedam en Delfzijl worden verbonden door meerdere fysieke infrastructuur. De verdubbeling van de N33 is hoognodig om de verbinding tussen de Eemshaven en het achterland te verbeteren. Voor kruisende routes, met zowel snel- als langzaam verkeer en voetgangers, is de weg een barrière.

Het verzachten van de barrièrewerking van de N33 is een mooie uitdaging binnen de ontwikkeling van Valley 21. Bestaande infrastructuur zal daarvoor aangepast worden, denk daarbij aan:

- het realiseren van onderdoorgangen, als poorten naar Valley 21,
- een betere verbinding realiseren onder het spoor en de N360, met brede en toegankelijke onderdoorgangen voor wandelaars, fietsers en ruiters en ook voor de kanoroute,
- bestaande wegen, zoals De Zwet, De Zeel en de Farmsumerweg transformeren naar groene parkways,

In oost-west richting staat het ontwikkelen van het Damsterdiep, als recreatieve verbinder en drager van industrieel erfgoed, voorop.

Valley 21 is goed bereikbaar per voet, fiets, maar ook per spoor vanaf de stations Appingedam en Delfzijl West.

Visie: Opbouw in lagen

Trail 21: activeren en motiveren

Eén van de hoogste doelen van landschapspark Valley 21 is het activeren van mensen. Daartoe wordt Trail 21 ontwikkeld, een hippe route en bovenal een uitdagend parcours bestemd voor hardlopen en wandelen. De route maakt gebruik van bestaande routes en nieuw aan te leggen verbindingen.

Trail 21 wordt multi-inzetbaar: recreëren, sporten, educatie en ontmoeten, het kan allemaal. De trail is ook een avontuurlijke route, die alle 'parels', landschappen en waardevolle bestaande routes met elkaar verbindt. Door hem een eenduidige inrichting te geven wordt de trail een herkenbaar element, zowel in het landschap als binnen bebouwde kom.

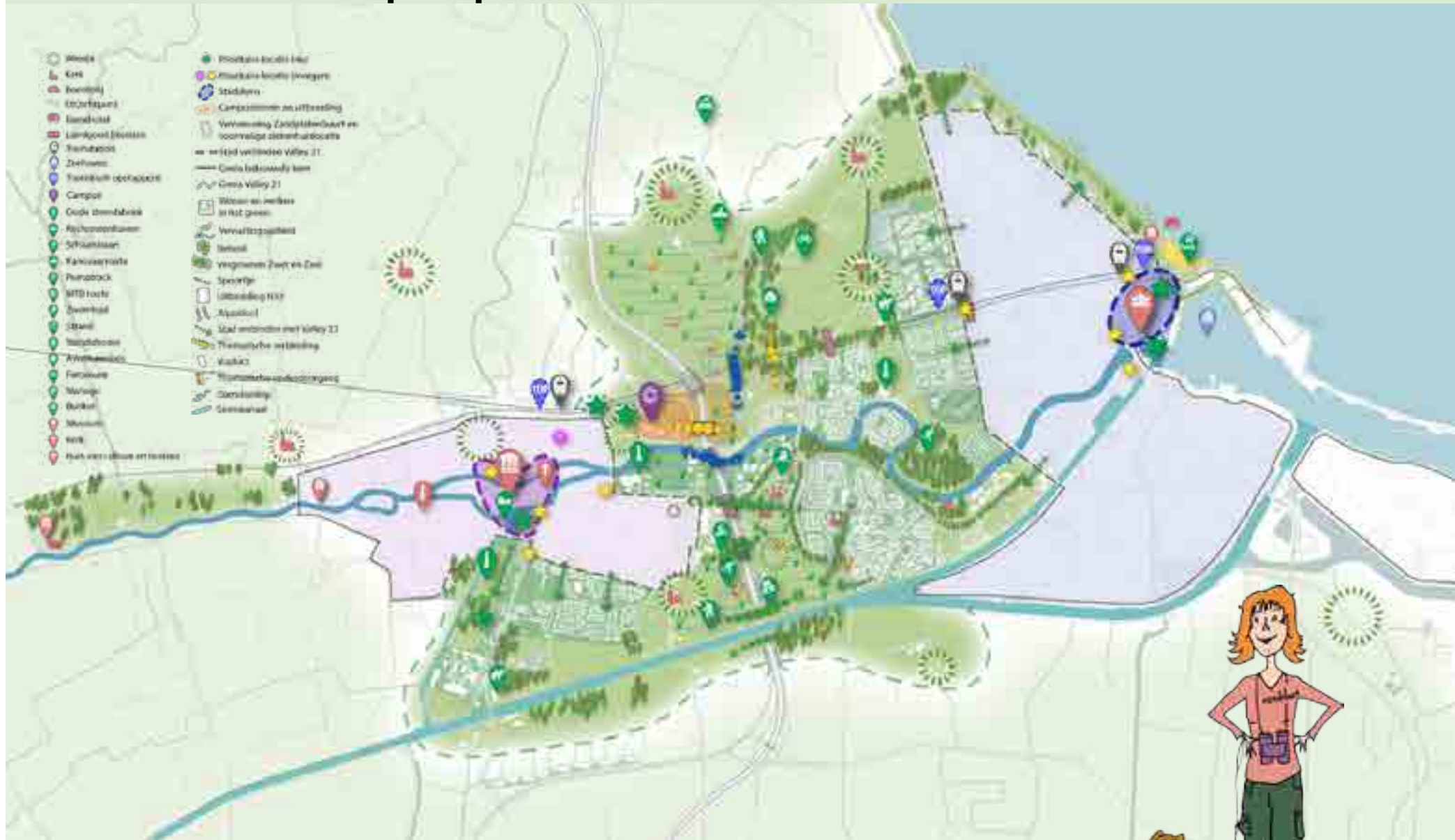
Met zijn lengte van 21,1 km is Trail 21 bij uitstek geschikt voor een jaarlijkse halve marathon.



Visiekaart: Valley 21



Kaart: Toekomstperspectief



Prioritaire gebieden 2024 - Appingedam

In Appingedam wordt met de Regio Deal Masterplan Regiocentra een plus gezet op drie projecten.

Campus Eemsdelta

De Campus Eemsdelta, met een bundeling van zowel middelbare scholen als vakgericht onderwijs, heeft een regionale functie en oefent een grote aantrekkingskracht uit op de omgeving. Vanuit de regio komen veel leerlingen met de trein of de bus. De huidige verkeerssituatie bij de rotonde, op de kruising van de N360 met de Jan Bronsweg, is gevaarlijk en vormt, door het drukke spitsverkeer, een knelpunt in de bereikbaarheid van de Campus.

1. Urban Sports Park

Bij de ontwikkeling van de Campus als multidisciplinaire onderwijsvoorziening hoort ook het Urban Sportspark. Een plek voor sport en spel en voor ontmoeten en ontspanning voor zowel jong als oud. Het park wordt openbaar toegankelijk en het biedt, met zijn diversiteit aan functies en inrichtingselementen, een avontuurlijke plek met mogelijkheden voor activiteiten op alle momenten van de dag: 's ochtends, 's middags en 's avonds.

2. Passerelle

Om de campus goed en veilig bereikbaar te maken, komt er een passerelle over de rotonde. Een functionele verbetering die kan worden vormgegeven als een nieuwe landmark. Zodoende draagt de passerelle op een positieve manier bij aan een ruimtelijke, visuele beleving.

Centrum Appingedam - De Eendracht

3. Groene route en groene verblijfsruimte

Dit plan bestaat uit de ontwikkeling van een groene route en de vergroening van de verblijfsruimte tussen de nieuwe wijk De Eendracht, het Overdiep en de historische binnenstad.

Ten zuiden van de historische binnenstad is begin deze eeuw het Overdiep gerealiseerd. Een gebied met een stadshaven omringd door zorgvoorzieningen en grootschalige supermarkten, functies die complementair zijn aan de functies binnen de historische binnenstad. Samen met het Overdiep kan de binnenstad, ook in de toekomst, de rol van 'Hart van Appingedam' blijven vervullen.

Het voormalige fabrieksterrein De Eendracht wordt omgevormd tot woonlandschap. Om een optimale verbinding te realiseren tussen het historische hart en De Eendracht is een belangrijke rol weggelegd voor de verbindende wandel- en fietsverbinding (vanaf De Eendracht, via het Overdiep en de kerkpleinen, naar de Dijkstraat in het winkelhart). Langs de route worden een aantal noodzakelijke verbeteringen uitgevoerd, zoals een nieuwe brug over het Damsterdiep en de versterking van de kademuur ter plekke. Andere ingrepen zijn gericht op het verhogen van de verblijfskwaliteit, met aandacht voor vergroening en verkoeling en voor speel- en zitelementen.

Aanvullend op de beschreven projecten ligt de prioriteit op de ontwikkeling van:

1. Woldweg
2. Bolwerk
3. Routeduiding station/centrum
4. De Eendracht
5. Busremise
6. Verbinding Overdiep/centrum



Prioritaire gebieden 2024 - Delfzijl

De afgelopen jaren is veel geïnvesteerd in en rondom het centrum van Delfzijl. Het strand is ontwikkeld tot een trekpleister van de regio, een mooi voorbeeld van een gebiedsoverstijgende investering. Dit wordt alleen maar meer, zeker met de ontwikkeling van het Centrum voor Cultuur en Bestuur. In en rondom het centrum is veel te doen maar de gebieden zijn matig toegankelijk. Bijvoorbeeld de verbinding tussen het centrum en de haven, de dijk en het strand.

In Delfzijl wordt met de Regio Deal Masterplan Regiocentra een plus gezet op twee projecten.

1. Transformatie van de Damsterkade

De verbinding tussen het centrum van Delfzijl en de haven is momenteel suboptimaal. Met de transformatie van de Damsterkade wordt ingezet op een aantrekkelijke inrichting, zodat ook aan deze kant van het centrum een uitnodigend startpunt ontstaat voor een bezoek aan het centrum en de haven.

2. Vennenplein

De aantrekkelijkheid van het Vennenplein, als startpunt van een bezoek aan het centrum, de dijk of het strand, kan worden verhoogd. Dit kan worden bereikt met een verbetering van het parkeren en met vergroening van de routes richting dijk en strand.

Aanvullend op de beschreven projecten ligt de prioriteit op de ontwikkeling van:

1. Kruising Stationsweg/Kustweg
2. Nieuweweg/Ubbenslocatie
3. Buiskoolplein
4. Marktstraat
5. Huis voor Cultuur en Bestuur en omgeving
6. Politiegebouw
7. Station West



1.



2.



Uitvoering en financiering

APPINGEDAM

De bijdrage uit de Regio Deal van € 1,76 miljoen wordt voor Appingedam ingezet voor de volgende prioritaire projecten:

1. Ontwikkeling Urban Sports Park

Het programma voor dit park bevat een diversiteit aan informele voorzieningen, plekken en routes die uitnodigen tot sporten en spelen. Daarnaast is er ruimte voor ontmoetingsplekken, cultuur en (straat-)kunstuitingen. De realisatie van het park zorgt onder andere voor activering van het gebied tussen Appingedam en Delfzijl en daarmee voor een sterke verbinding tussen de nieuwe campus, de nieuwe versterkte wijken en het station en het centrum van Appingedam. Het kwaliteits- en voorzieningenniveau van het Urban Sports Park wordt op onderdelen verhoogd. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de middelen van de Regio Deal à € 0,85 miljoen. De cofinanciering bestaat uit de resterende kosten voor het kark à € 6,8 miljoen.

2. Veilige route via een passerelle tussen Campus Eemsdelta en station Appingedam

Met de ontwikkeling van een passerelle over de rotonde wordt de bereikbaarheid en toegankelijkheid van de campus en het tussengebied vanaf het station verhoogd en veiliger. Dit sluit aan bij de integrale ontwikkeling van de campus en het tussengebied. Voor de ontwikkeling doen we voor een bedrag van € 0,5 miljoen beroep op de middelen van de Regio Deal. De totale kosten van de aanleg van de passerelle bedragen € 1,5 miljoen. De cofinanciering bestaat uit de ontwikkeling van het gebied rondom de campus XL van € 1,0 miljoen.

3. Centrum Appingedam - De Eendracht: groene route en groene verblijfsruimte

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van een groene route en verblijfsruimte rondom de zorgontwikkeling op het Eendrachtterrein en een plus geven aan de inrichting van de verbinding tussen de nieuwe wijk en zorggebouwen van De Eendracht, het Overdiep en de historische binnenstad. Het te hanteren kwaliteitsniveau voor de ontwikkeling van dit gebied wordt op onderdelen verhoogd en sluit aan bij de kwaliteit van de gebouwen en omgeving van de ontwikkeling op het Eendrachtterrein. Voor de verhoging van het kwaliteitsniveau doen we voor een bedrag van € 0,45 miljoen een beroep op de middelen van de RegioDeal. De cofinanciering bestaat uit de gehele herontwikkeling van de nieuwe woonwijk De Eendracht van meer dan € 10 miljoen.

DELFIJL

Voor Delfzijl wordt de bijdrage Regio Deal van € 1,76 miljoen ingezet voor de volgende prioritaire projecten in Delfzijl:

1. Transformatie Damsterkade

Voor de sobere, doelmatige en minimaal adequate ontwikkeling van het gebied is een bedrag begroot van € 2,1 miljoen, bestaande uit: aankoop (€ 1,3 mln), opruimen/schoonmaken (2 ton) en ontwikkeling parkeerplaatsen (6 ton). Voor de plus wordt een beroep gedaan op de middelen uit de RegioDeal. Hiervoor wordt de raad gevraagd een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 3,4 miljoen en nog een voorbereidingskrediet van € 0,7 miljoen. Er zal een ontwerp worden gemaakt voor de Damsterkade, waarbij er geld beschikbaar wordt gesteld voor de aankleding van de Damsterkade en de overgang over de waterkering. Ook is er geld gereserveerd voor herstel van de kade en van de beschadigde palen.

2. Vennenplein

Voor het afronden van de herinrichting van het Vennenplein is een aanvullend krediet nodig van € 1,2 miljoen. Daarvoor wordt voor € 0,7 miljoen een beroep gedaan op de middelen van de RegioDeal. De overige €0,5 miljoen is gedekt. De kosten voor het totale project bedragen € 5,4 miljoen.

VALLEY 21 en overige ontwikkelingen

Voor Valley 21 en de overige prioritaire projecten en ontwikkelingen in Appingedam en Delfzijl wordt voor de financiering budget gezocht binnen de begroting of alternatieve financieringsbronnen zoals Nij Begun.



Participatie

Voor de ontwikkeling van het toekomstperspectief doorlopen we een dynamisch participatieproces, dat vakdisciplines, bewoners, ondernemers en andere stakeholders samenbrengt. Gestart is met een intern proces om de integraliteit van het toekomstperspectief te waarborgen. Hiervoor is een projectorganisatie ingericht, zijn individuele gesprekken gevoerd, is aangesloten bij bestaande overleggen en zijn workshops georganiseerd vanuit verschillende vakdisciplines.

Interne projectorganisatie

Samenstelling projectgroep: projectleider, bestuursadviseur, adviseur ruimte & gebiedsontwikkeling, planeconoom en stedenbouwkundig adviseur. Er is regelmatig afstemming met de portefeuillehouder en, waar nodig, met college en gemeenteraad. Voor de specifieke expertise en uitvoering is het projectteam aangevuld met stedenbouwkundig en landschappelijk experts en medewerkers vanuit HKB stedenbouw & landschap en KAW architecten en adviseurs.

Gesprekken en overleggen

Voor de vakinhoudelijke expertise zijn individuele gesprekken gevoerd met (strategisch en beleids-) adviseurs vanuit de clusters Mens & Maatschappij, (Fysieke) Leefomgeving & Economie en het Programma Aardbevingen de Baas. Ook zijn presentaties gegeven in diverse teamoverleggen binnen deze clusters.

Workshops

In twee workshops onder de titel "Durf te Dromen" zijn, aan de hand van de acht bouwstenen van het overkoepelende Masterplan Regiocentra, integrale kansen en synergieën verkend. Verschillende vakdisciplines werkten samen in twee hoofdgroepen: **fysiek & ruimte** (landschap, erfgoed, mobiliteit) en **sociaal** (gezondheid, sport, leefbaarheid).

Als belangrijke thema's werden de betekenis van een landschapspark en de verbinding tussen de bedrijventerreinen en het historische wierdenlandschap benoemd, waarin gezondheid en bewegen een cruciale rol spelen.

Integrale aanpak

In een derde workshop, "Durf te verbinden" is er samengewerkt tussen beide hoofdgroepen. Daarmee is de integraliteit versterkt en is het inzicht in elkaars werkvelden vergroot, met als resultaat dat er koppelkansen en nieuwe samenwerkingen zijn ontstaan.

Identificeren van kernkwaliteiten

Uit eerdere gesprekken en de workshops zijn waardevolle gebiedskenmerken naar voren gekomen, zoals: de wierden, kerken, de haven van Delfzijl en het historische centrum van Appingedam. Deze in beeld als essentiële bouwstenen (parels) voor de toekomstvisie. Tijdens de integrale workshop formuleerden de vakdisciplines hun drie belangrijkste beleidspunten voor het stedenbouwkundig perspectief en koppelden deze aan de acht bouwstenen van het Masterplan Regiocentra. Dit leidde tot gerichte verbindingen en nieuwe inzichten. De focus lag hierbij op het realistisch verbinden van bestaande kwaliteiten en het creëren van nieuwe samenhang tussen deze elementen.



Workshop 1. Durf te dromen: Fysiek en Ruimte



Workshop 2. Durf te dromen: Sociaal



Workshop 3. Durf te verbinden: Integraal

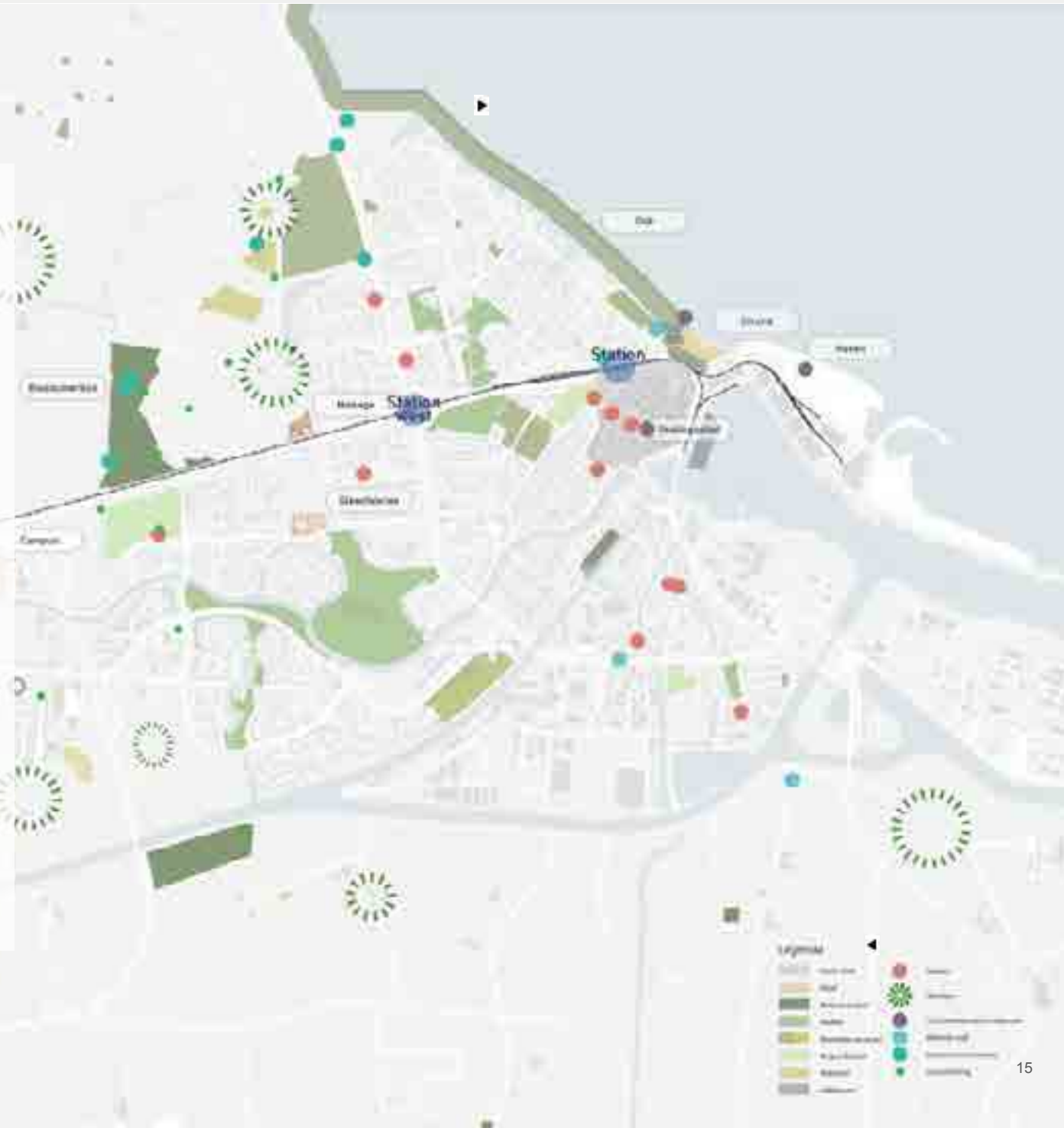
Participatie

Schatkaart

De workshop “Durf te verbinden” zorgde voor een concreet handelingsperspectief per deelgebied. Factoren zoals de verbreding van de N33, bedrijventerreinen, gezondheid en campusontwikkeling werden meegenomen om een uitvoerbare en gedragen visie te vormen. De drie workshops hebben geleid tot de samenstelling van een Schatkaart, waarop de ‘parels’ van Appingedam, Delfzijl en het gebied daartussen zijn aangeduid. De schatkaart brengt de belangrijkste ruimtelijke en culturele elementen samen. Hiermee biedt de kaart een helder overzicht van de kansen en kwaliteiten die als basis dienen voor de verdere ontwikkeling van het gebied.

Externe participatie

De externe participatie, waarbij bewoners, ondernemers en andere stakeholders actief worden betrokken, vindt in een later stadium plaats. Wanneer de visie is vastgesteld door het college ligt er een duidelijke basis om het gesprek met de gemeenschap aan te gaan en de uitvoering verder vorm te geven. De aanpak van de participatie is uitgewerkt in een participatie- en communicatieplan. Met deze aanpak kan een stedenbouwkundige visie worden ontwikkeld die niet alleen ruimtelijke kwaliteit toevoegt, maar ook het gevoel van trots, veerkracht en verbondenheid bij bewoners en ondernemers vergroot.



Aansluiting op beleid

Tijdens de workshop “Durf te verbinden” zijn de drie belangrijkste beleidspunten voor het ontwikkelen van het toekomstperspectief geformuleerd. De koppeling van deze beleidspunten aan de acht bouwstenen van het Masterplan Regiocentra heeft geleid tot een aantal hoofdthema's.

Gezonde, veilige verbindingen:

Ontwikkelen van veilige en gezonde verbindingen voor fietsverkeer en openbaar vervoer, aansluitend op bestaande mobiliteitsplannen.

Levendige ontwikkellocaties:

Creëren van locaties waar wonen, werken en onderwijs gecombineerd worden, zodat de levendigheid wordt bevorderd.

Aantrekkelijkheid winkelgebied:

Versterken van de aantrekkelijkheid van winkelgebieden door een betere mix van winkels, ruimte voor vernieuwend ondernemerschap en aantrekkelijke buitenruimten.

Energietransitie en verduurzaming:

Stimuleren van de energietransitie en verduurzaming van bedrijfsgebieden met behoud van historische en functionele waarden.

Toegankelijke en inclusieve ontmoetingsplekken:

Creëren van toegankelijke en inclusieve ontmoetingsplekken, zoals scholen en multifunctionele centra (MFC).

Verhogen leefkwaliteit:

Verbeteren van de bestaande woonomgeving en creëren van passend, divers en duurzaam woonaanbod om de leefkwaliteit te verhogen.

Toegankelijk groen:

Verbeteren en creëren van toegankelijk groen voor inwoners en het stimuleren van de relatie tussen groen, gezondheid en welzijn.

Integratie van ruimtelijke en sociale opgaven:

Integreren van diverse ruimtelijke en sociale opgaven en versterken van samenwerkingen tussen verschillende partijen.



COLOFON

productie, teksten en tekeningen:

Gemeente Eemsdelta, HKB Stedenbouw & Landschap,
KAW, PRO-MPT

teamsamenstelling:

Yvonne Roseboom, Sacha Schram, Jeroen Leemans,
Lianne Slotman, Jeroen Drewes, Anna Rage, Sam
Niemeijer, Heleen Schuch, Hein Kroodsmas, Marieke
Leemans

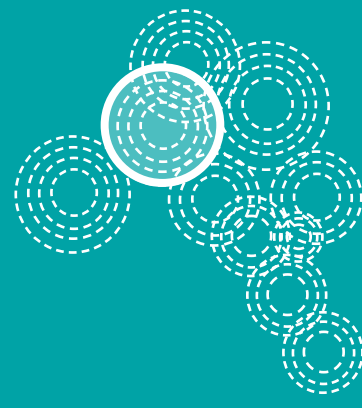




gemeente
Het Hogeland

B.3

Bedum



BEDUM, NL, GEMEENTE HET HOGELAND

Bedum

Toekomstvisie 2040

Toekomstvisie Bedum 2040
Gemeente Het Hogeland
01.04.2025 | Finaal

OKRA

Inhoud

1. ANALYSE EN OPGAVE	4-8
1.1 Analyse van de brede welvaart	
1.2 Programmatische en economische opgaven	
1.3 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit	
1.4 Analyse van de ruimtelijke kwaliteit	
1.5 Conclusie: de prioritaire opgaven	
2. ONTWIKKELSTRATEGIE 2040	9-18
2.1 Zeven ontwikkeldoelen	
2.1.1 Bereikbaarheid verbeteren	
2.1.2 Stationsomgeving	
2.1.3 Compact en samenhangend dorpscentrum	
2.1.4 Binnendorpse uitbreiding	
2.1.5 Investeren in aantrekkelijke openbare ruimte	
2.1.6 Afbouwen dorpsrand zuidwestzijde	
2.1.7 Starten nieuwe uitleggebieden zoals Ter Laan	
2.2 Vergezicht Bedum na 2050	
2.3 Streekeigen ontwerpcultuur	

1.1 ANALYSE VAN DE BREDE WELVAART

Het sociaal-maatschappelijke vraagstuk van Bedum is gelaagd. Vanouds is Bedum een dorp met een sterke sociale samenhang en een sterk kerk- en verenigingsleven. De afgelopen decennia is de rol van de kerk in de maatschappij evenwel veranderd. De visie van de overheid is aan het verschuiven van een solide verzorgingsstaat naar meer zelfredzaamheid. En als derde heeft de vrije marktwerking zijn sporen nagelaten in een verdere individualisering in de maatschappij. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat niet iedereen meer mee kan komen; met als gevolg een afname van brede welvaart.

Vanuit data-analyse valt specifiek voor Bedum het volgende op:

- Relatief weinig werkloosheid in Bedum. In Bedum is weinig sprake van werkloosheid. De meest in het oog springende rode bol is te verklaren door de aanwezigheid van een groot woonzorgcomplex. Verder is er verspreid over het dorp variatie.
- Lage ervaren gezondheid in bijna alle wijken. De ervaren gezondheid is erg laag in Bedum, helaas zijn de gegevens niet uitgesplitst per buurt. Daardoor is het beeld enigszins vertekend; er zijn waarschijnlijk buurten waar de ervaren gezondheid hoger is. Het is een beeld dat we in vrijwel alle kernen terugzien.
- Lagere sociale samenhang in west Bedum. Over het algemeen is er in Bedum sprake van een gemiddelde sociale samenhang. In het westen is die lager. Daar is ook de werkloosheid hoger en is de woningkwaliteit lager. Dat hangt vaak met elkaar samen.
- Bedum is gewild. De woningen in Bedum zijn relatief gewild. Met name de nieuwbouwwoningen (oostkant van de kern), maar ook de authentieke bebouwing in het oude centrum is gewild. De nabijheid van de stad Groningen helpt hierbij. Op de schaal van de hele provincie scoren alleen delen van de gemeenten Groningen en Westerkwartier vaak hoger.
- Grote verschillen in woningkwaliteit. De energetische kwaliteit van woningen is vooral aan de randen hoog. Hier staat veel nieuwbouw. De oude kern Bedum, rondom de Stationsweg en de oude arbeiderswoningen nabij de Walfriduslaan moeten nog gerenoveerd worden. De kwaliteit van de woningen komt in grote mate overeen met de gewildheid.
- Station Bedum, kwaliteit aan de rand. Bedum heeft de luxe dat het een rechtstreekse treinverbinding met de stad heeft. De locatie van het station is echter erg aan de rand van het dorp en heeft zodoende niet echt een centrumfunctionaliteit. Bovendien is het station slecht verbonden met de kern van het dorp.



Relatief weinig werkloosheid in Bedum.



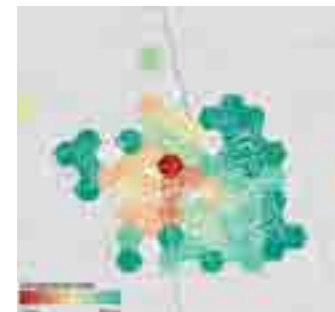
Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid.



Westen van de kern heeft een lagere sociale samenhang.



Relatief hoge gewildheid in grote delen van Bedum.



Vooroorlogs en vroeg-naoorlogs heeft een grote opgave.



Bereikbaar per trein, maar niet alle gebieden even goed ontsloten.

*Bron: 2024 masterplan regiocentra Groningen

1.2 PROGRAMMATISCHE EN ECONOMISCHE OPGAVEN

Er speelt veel tegelijkertijd in Bedum. Er is vraag naar nieuwe woningen vanuit Groningen-stad. Tegelijkertijd worstelt de centrale as in Bedum (Stationsweg – Molenweg) met drukte van autoverkeer. Er is behoefte aan fysieke ruimte voor dorpsverenigingen, een dorpshuis. Veel van deze dynamiek speelt zich af bij het oude centrum van het dorp: daar is net een nieuw gezondheidscentrum, met huisarts, GGD, consultatiebureau en fysiotherapeut. Dit is een volgende stap naar het centreren van eerst verspreide voorzieningen. Tegelijkertijd spelen ontwikkelingen van nieuwe woningen, het faciliteren van bedrijvigheid (industrie ten zuiden) en het benutten van het stationsgebied (noord). Al deze ontwikkelingen dienen in gezamenlijkheid bekeken te worden. Momenteel wordt er volop in Bedum geïnvesteerd, maar dat wordt veelal projectmatig aangevlogen, en de samenhang tussen projecten is niet altijd evident. Het is van belang dat de gemeente hierop een integrale aanpak gaat ontwikkelen, zodat er meer samenhang ontstaat en functies gelijktijdig worden aangepakt.

Bedum heeft een unieke positie in de regionale context. Allereerst is dit de nabijheid van stad, vervolgens de regionale betekenis van Bedum voor de kleinere dorpen rondom Bedum en als derde de positie als aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu voor de nieuwe internationale werklocatie Eemshaven. In Bedum is het fijn wonen en werken. Het voorzieningenniveau van het dorp is goed met meerdere scholen, een sporthal, sportvelden, overdekt zwembad, dorpshuis en bibliotheek. De stad Groningen is zowel met de fiets, trein en auto op minder dan 30 minuten nabij. In Bedum zelf is een forse behoefte aan nieuwe woningen; in het bijzonder voor starters en senioren. Ook is er vraag naar nieuwe werklocaties. Een aantal voorzieningen is op korte termijn toe aan vervanging, zoals de Meenschaar en het zwembad. Vanuit lopende projectontwikkelingen komen diverse locaties in het dorp in de komende jaren vrij voor transformatie. Het gaat hierbij om diverse kavels in de noordpunt van bedrijventerrein Boterdiep; maar ook vrijkomende kavels van oude gymzalen. Met de komst van de nieuwe bibliotheek en muziekschool in het centrum kan ook het huidige gebouw van De Meenschaar herbestemd worden.

1.3 KLIMAATADAPTATIE EN NATUURINCLUSIVITEIT

Bedum ligt in een lagergelegen gebied. Vanuit water en bodem sturend zal kritisch gekeken moeten worden waar, maar vooral hoe nieuwe ontwikkelingen het beste gerealiseerd kunnen worden. In de kern heeft Bedum een opgave als het gaat om het beheersen van de gevolgen van klimaatverandering zoals hittestress, verdroging en overstroming. Vanuit de Kader Richtlijn Water zijn er daarnaast specifieke opgaven om niet alleen de kwantiteit, maar ook de kwaliteit van het water te verbeteren.

Vanuit de Europese Natuurherstelwet gelden harde randvoorwaarden voor bescherming en behoud van de weidevogelgebieden. Opgaven zijn het vergroten van de biodiversiteit en natuurinclusief ontwikkelen. Tot slot is er het concept van de Basis Kwaliteit Natuur. Dit concept richt zich op systeemherstel op landschapsschaal. BKN is daarmee geen vervanging maar juist een aanvulling op de inspanningen die nodig zijn om de huidige natuurdoelen, o.a. van de Vogel- en Habitatrichtlijn, te behalen. BKN richt zich op de algemene soorten in landschappen buiten natuurgebieden, met name het half-natuurlijke en antropogene landschap, inclusief stedelijk gebied.



Open landschap

Groen in agrarisch gebied
 Groen in Natura 2000 gebied
 Groen in Natuurinclusief gebied
 Groen in overige gebieden



Rijksmonumentaal groen



Waterwegen



Leefgebied weidevogel



Natura 2000



Beschermde erfgoed

Kenmerkende historische dijken
 kenmerkende historische dijk

1.4 ANALYSE VAN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Vanouds bestond Bedum uit een compacte kern met overwegend lintbebouwing langs de historische wegen. In de laatste 75 jaar is de vrije ruimte tussen de linten geleidelijk aan verder bebouwd. Het resultaat hiervan is dat vandaag de dag de hechting tussen het dorp en het omliggende landschap wat is verzwakt. Daar komt bij dat de forse toename van autoverkeer na 1950 heeft geleid tot verminderde leefbaarheid langs het Boterdiep en op de historische linten. De ooit monumentale laanbeplanting is op de meeste plaatsen ingeruild voor meer verharding. Door een gebrek aan planologische sturing op de lokatie van retail en voorzieningen zijn deze nu verspreid door het dorp ontstaan waardoor het eens compacte dorpscentrum nu aan betekenis heeft ingeboet. Het station van Bedum ligt al sinds jaar en dag op loopafstand van het centrum; maar het is tot op heden nog niet gelukt om het station verder te ontwikkelen tot een goed functionerende openbaarvervoersknoop. In de laatste 25 jaar is het dorp uitgebreid met het bedrijventerrein Boterdiep en de nieuwbouwwijk Ter Laan. Ook hier spelen op dit moment nog verschillende verkeerskundige vraagstukken, zoals het ontbreken van logische loop- en fietsroutes vanuit de wijk naar het centrum. Samenvattend kan geconcludeerd worden dat Bedum wel degelijk waardevolle roots heeft; maar dat vandaag de dag de samenhang tussen de verschillende onderdelen ontbreekt.

De Groninger Amsterdamse School heeft ook zijn impact in Bedum gehad. Zoals de gebouwen van Albert Wiersema, Gezienus Koolhof en Karst Zevenberg. Waardevolle gebieden zijn daarnaast het gebied Plantsoenstraat/ 1e Dwarsstraat/De Kamp; de Koffieleut, Grotestraat 30 met verblijfskwaliteit; mooie monumentale gebouwen rondom knooppunt Schoolstraat/Grotestraat; Verbindingsweg 10: Prachtige kop-hals-romp boerderij als tweede entree gebouw van Bedum aan het Boterdiep; Noorderwolderweg 128: Boerderij - Entree gebouw van Bedum georiënteerd naar het Boterdiep, het ensemble van de Riekele Prinsstraat en het gebied Walfriduslaan als voorbeeld van een tuinbouwdorp.

Bedum heeft helaas ook een aantal dissonanten: Grove gebouwen die vanwege hun korrelgrootte en architectuurstijl buiten de dorpse sfeer vallen. Verkeerskundige opgaven zijn de connectie treinstation-centrum, de auto dwars door het dorpshart, het onveilige knooppunt Molenweg, Stationsweg, Burchtstraat en Boterdiep Oostzijde; de laagwaardige uitstraling van de Melkweg, het Boterdiep Oostzijde met weinig interactie met het water en veel parkeren langs de wegen wat ten koste gaat van de straatbeleving. Meerdere gebieden in het dorp zijn extreem verhard en missen de associatie met het oude dorp in het landschap, bijvoorbeeld het centrumgebied en het bedrijventerrein. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen langs het Boterdiep zijn niet representatief en het tankstation AVIA/carwash/garages ten zuiden van Bedum is niet erg fraai als entree tot het dorp.

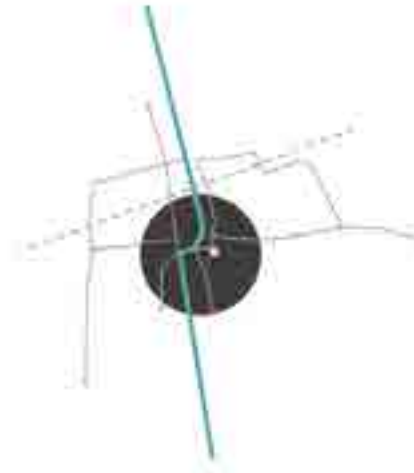
1.5 CONCLUSIE: DE PRIORITAIRE OPGAVEN

Bedum beschikt over aardig wat kwaliteiten. Het is een oud dorp aan het Boterdiep met de prachtige Walfriduskerk en omringend gebied met de moestuin en de Grotestraat. Bedum heeft aantrekkelijke dorpse woonmilieus in de directe nabijheid van de stad. Het dorp heeft een hoog voorzieningenniveau, prettige groenstructuren, zoals de groene long en het Bedumbos en met aan de randen van het dorp zicht op de uitgestrekte openheid. Kansen zijn er in de doorontwikkeling van de vrijetijdseconomie en het versterken van de identiteit, cultuurhistorie, natuurbeleving, biodiversiteit en verbindingen met het omliggende cultuurlandschap. Prioritaire opgaven zijn het versterken van de samenhang tussen de verschillende delen van het dorp, het investeren in een aantrekkelijk, compact en autoluw dorpshart met extra woonruimte voor starters en senioren. In het dorp leeft een sterke behoefte aan meer ruimte voor woningen en werkgelegenheid. Op vlak van mobiliteit is het hele dorp nog sterk auto afhankelijk. Tegen deze achtergrond is het veel beter benutten van het aanwezige station een topprioriteit. Op korte termijn kan gestart worden met het verbeteren van de toegankelijkheid van het dorp voor voetganger en fietser.



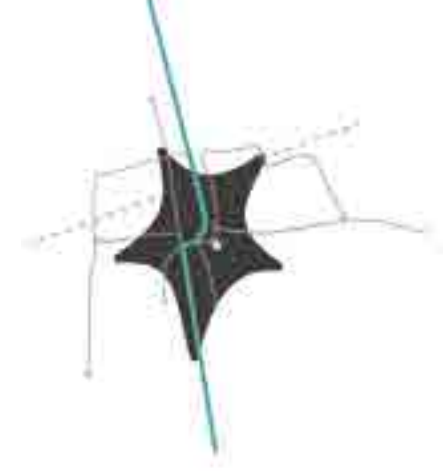
TOEN

Bedum was een agrarisch dorp met een compacte middeleeuwse kern, omgeven door wierden en boerderijen. Het Boterdiep speelde een belangrijke rol in de ontwikkeling van het dorp, terwijl de verbinding met het omliggende landschap sterk aanwezig was.



NU

Bedum is uitgegroeid tot een dynamisch dorp, waarin de historische kern herkenbaar blijft, maar omgeven is door uitbreidingen uit de late 20e eeuw. De relatie met het open landschap is verzacht, terwijl het dorp een belangrijke woongemeente in de regio is.



STRAKS

Bedum herstelt de verbinding met het landschap via een robuust groen-blauw netwerk. De randen van het dorp maken interactie met het open landschap mogelijk en herstellen de oorspronkelijke kwaliteiten en identiteit van Bedum.

2.1 ZEVEN ONTWIKKELINGEN

De ontwikkelvisie voor Bedum richt zich op het creëren van een toekomstbestendig, aantrekkelijk, toegankelijk en leefbaar dorp voor de korte termijn. We hebben zeven ontwikkeldoelen geformuleerd die bijdragen aan een harmonieuze en duurzame groei van Bedum. Deze doelen vormen de kern van onze aanpak en zorgen ervoor dat Bedum een fijne plek blijft om te wonen, werken en verblijven. De zeven ontwikkeldoelen zijn:

1. Bereikbaarheid verbeteren: Doorgaand verkeer wordt omgeleid, er komen snelfietsroutes en het station wordt beter bereikbaar voor busverkeer.
 2. Stationsomgeving: Het gebied aan de noordzijde van het station wordt ontwikkeld, met aandacht voor de beperkingen van het spoor.
 3. Compact en samenhangend dorpscentrum: Het centrum wordt autoluw, met betere verbindingen, herbestemming van leegstaande panden en concentratie van voorzieningen.
 4. Investeren in aantrekkelijke openbare ruimte: Oude wegen worden heringericht en het Boterdiep wordt de centrale as van het dorp.
 5. Binnendorpse uitbreiding: Leegstaande gebouwen worden omgevormd naar woningen voor senioren en starters.
 6. Afbouwen dorpsrand zuidwestzijde: Bedrijventerrein Boterdiep wordt herontwikkeld en uitgebreid met een nieuw woongebied.
 7. Starten nieuwe uitleggebieden zoals Ter Laan
- Een gedetailleerde beschrijving en de bijbehorende schematische weergaven van deze zeven ontwikkeldoelen volgen op de volgende pagina's.

Legenda

-  Nieuwe ontwikkelingsgebieden
-  Verdichting van het centrum
-  Belangrijke groen-blaue structuren
-  Open landschap
-  Belangrijke gebouwen
-  Belangrijk openbaar ruimtenetwerk
-  Historische linten met bomenrijen
-  Groenblauwe corridor
-  Treinstation (op locatie A of B)
-  Groene veiligheidszone
-  Groenblauwe recreatieve ring
-  Nieuwbouwgebieden
-  Groene gebieden
-  Groene ruggengraat
-  Groene verbindingen
-  Nieuw bedrijfsgebied



2.1.1 BEREIKBAARHEID VERBETEREN

Bedum wil haar bereikbaarheid verbeteren, zonder de aanleg van een nieuwe rondweg aan de westzijde. De westzijde van het dorp is namelijk waardevol beschermd cultuurlandschap met de Wolddijk. Daarnaast is deze open ruimte beschermd als weidevogelgebied. Het verbeteren van de bereikbaarheid zit hem wel in het stimuleren dat doorgaand autoverkeer door het dorp in de toekomst niet meer door het dorp rijdt, maar om het dorp heen via de Eemshavenweg en de Melkweg. Bereikbaarheid voor de fiets wordt verbeterd door de aanleg van een snelfietsroute naar stad Groningen en naar Winsum. Het station is al goed bereikbaar voor fietser en voetganger. Aanvullend wordt het station beter bereikbaar gemaakt voor busverkeer. De belangrijkste openbare ruimtes van het dorp worden heringericht volgens de principes van STOMP. Het dorpscentrum zelf wordt overwegend autoluw en gedeeltelijk autovrij. Bedum biedt royaal ruimte voor wandelen, fietsen en bootjevaren. Voet- en fietsverbindingen vanuit de uitbreidingswijken naar het centrum worden versterkt.

2.1.2 STATIONSOMGEVING

Naast het verbeteren van de bereikbaarheid van het station zijn er met name aan de noordzijde van het station kansen voor ontwikkeling van het stationsgebied. Gelet op de beperkingen vanuit het spoor en naastgelegen bedrijvigheid dient wel goed gekeken te worden, wat hier wel/niet mogelijk is. De directe nabijheid van het station is een belangrijk argument om wel naar ontwikkeling van dit gebied te kijken. Dit te ontwikkelen gebied heeft een oppervlak van 15 à 20 hectare.



Het goed bereikbare en verbonden Bedum

2.1.3 COMPACT EN SAMENHANGEND DORPSCENTRUM

Bedum heeft al mooie stappen gezet in de ontwikkeling van het centrum. Met de bouw van blok C wordt dit deel van het centrumplan afgerond en wordt een centrale pleinruimte achter de Maranathakerk aangelegd. Het huidige centrum bestaat uit een historisch deel met meer recreatief shoppen en horeca en uitgaan op de Grotestraat en rondom de drie kerken; en een boodschappencentrum aan de Burchtstraat. Beide delen worden sterker met elkaar verbonden door de Molenweg verkeersluwer te maken en hier meer ruimte te geven voor de voetganger met een brede parkoever langs het Boterdiep. Het centrumgebied wordt compacter, met winkels dicht bij elkaar en de afwaardering van het Aldi-terrein als retailgebied. Voorzieningen worden geconcentreerd, zodat dagelijkse behoeften binnen een goed bereikbaar gebied blijven. Het leegstaande gemeentehuis krijgt een nieuwe bestemming, en samen met de kerken wordt gekeken hoe deze een grotere rol kunnen spelen in de gemeenschap. Daarnaast wordt de groene long langs het Boterdiep beter verbonden met het centrum, met ruimte voor recreatieve en maatschappelijke functies zoals een verenigingslocatie of dagbesteding.

2.1.4 BINNENDORPSE UITBREIDING

Leegstaande gebouwen en verouderde maatschappelijke voorzieningen en verlaten bedrijfslocaties worden herbestemd naar overwegend wonen voor senioren en starters. Concreet gaat het dan om de herontwikkeling van twee locaties met oude gymzalen en de noordzijde van bedrijventerrein Boterdiep. In de bestaande woonwijken is via een integrale wijkaanpak gezamenlijk met corporaties en particuliere woningeigenaren werk gemaakt van de opgaven van verduurzaming, klimaatadaptatie en vergroten van de leefbaarheid. Specifieke thema's zijn de aanpak van wateroverlast op straat en het zorgen voor een gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving.



Referentiebeeld, Winkelplein - Mainz



Referentiebeeld, Natuur ontwikkeling zone



Referentiebeeld, Strand - Arnhem

2.1.5 INVESTEREN IN AANTREKKELIJKE OPENBARE RUIMTE

De oude wegen van het dorp worden opnieuw ingericht passend bij het cultuurhistorisch verleden van het dorp en met koele schaduwrijke routes. De leefbaarheid in het dorp is vergroot doordat de ruimte voor voetgangers, fietsers en bomen opnieuw in evenwicht is met de aanwezige auto. Om hiervoor ruimte te creëren is waar mogelijk het aantal parkeerplaatsen langs de linten verkleind en/of eenrichtingsverkeer toegepast. Bijzondere aandacht gaat uit naar verblijfsruimte op de grens van land en water.

In 2040 is het Boterdiep de centrale as van het dorp. De doorgaande wegen in Bedum Boterdiep OZ-Stationsweg-Wilhelminalaan zijn afge- waardeerd naar straten met verblijfskarakter. De kanaalbegeleidende boombeplanting is weer in ere hersteld. De oevers van het Boterdiep zijn zoveel als mogelijk publiek toegankelijk. En samen met het Waterschap is een programma gestart voor de verbetering van de waterkwaliteit en de aanleg van meer ecologische vooroevers. De open ruimte van de ijsbaan is samen met bewoners ontwikkeld tot een recreatief verblijfsgebied met een zwemstrandje, moeraszone en evenementenruimte. Plus nieuwe ijsbaankantine welke ook ingezet wordt voor dagbesteding en andere verenigingen. Het water krijgt opnieuw betekenis als vaarweg voor duurzaam transport over water en recreatief medegebruik van het water. Samen met bewonersgroepen wordt verkend hoe beheer en onderhoud van straten, groen en speeltuinen duurzaam kan worden uitgevoerd. Hierbij worden mogelijkheden van zelfbeheer door bewoners verkend.



Referentiebeelden: Catharijnesingel - Utrecht



Referentiebeeld, Weesp

2.1.6 AFBOUWEN DORPSRAND ZUIDWESTZIJDE

Voor de afzonderlijke ontwikkelingen op bedrijventerrein Boterdiep en de nieuwbouwlocatie Folkerda is één samenhangend raamwerkplan in uitvoering vanaf het Boterdiep tot aan het open landschap aan de Wolddijk. Belangrijke thema's in dit raamwerkplan zijn het maken van voorkanten aan het Boterdiep, de transformatie van het noordelijke deel van het bedrijventerrein en de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met ca. 8 hectare nieuw bedrijventerrein aan de zuidzijde. Het geheel wordt in oostelijke richting ontsloten via de Verbindingsweg. Een aantal groenblauwe linten haaks op het Boterdiep verbinden de woonwijk Folkerda met het Boterdiep. Qua wonen is ingezet op onderscheidende woonmilieus zoals wonen in het woold, het knarrenhof en de bouw van nieuwe borgen en wierden. De nieuwe wijk is opgezet als een beweegvriendelijke wijk met tussen de woningen volop ruimte voor sport, spel en ontmoeting. In de ontwikkeling is alle ruimte voor een klimaatadaptieve inrichting en zachte en geleidelijke overgangen van dorp naar landschap.

2.1.7 STARTEN NIEUWE UITLEGGEBIEDEN ZOALS TER LAAN

Naast eerdere uitbreidingen biedt Bedum ruimte voor nieuwe ontwikkeling, zoals Ter Laan. Mogelijke ontwikkellocaties, zoals het terrein aan de zuid- en westzijde van de Melkweg, tot aan de Sint Annerweg, werden eerder al in beeld gebracht voor nieuwe ontwikkelingen. Dit gebied, direct bereikbaar vanaf de Melkweg, beslaat ongeveer 80 hectare en kan een nieuw gemengd gebied vormen, met een grote sportcampus en bedrijventerrein. Het is belangrijk om de bestaande structuren te respecteren en het culturele karakter van het gebied te benadrukken.



Referentiebeelden van De Bronzen Havik: Hogelandster bouwcultuur.

2.2 VERGEZICHT BEDUM NA 2050

Op de heel lange termijn zien we Bedum als een belangrijke groeikern in de directe nabijheid van stad Groningen. Het dorp wordt dus groter met mogelijk 2.000 woningen extra. Bij alle nieuwe ontwikkelingen zijn de duurzame ontwikkeldoelen van Planetproof, STOMP, Sustainable Development Goals, circulariteit, natuurinclusiviteit, biodiversiteit, klimaatrobuust, water en bodem sturend, behoud van de openheid en behoud van de habitat van de weidevogels zeer sterk richtinggevend voor waar en hoe er ontwikkeld kan worden. Concreet betekent dit dat het dorp aan de westkant en de zuidkant met een beperkte uitbreiding aan de grens van de groei zit.

Bij Ter Laan zien we ruimte om stevig in westelijke richting door te groeien; ook omdat de ontsluiting hier al aanwezig is in de vorm van de Melkweg en de provinciale Eemshavenweg. Tegen deze achtergrond is verplaatsing van het treinstation in oostelijke richting een aantrekkelijk idee. We zien kansen om op langere termijn het bestaande overdekte zwembad en sportcomplex in het dorp uit te plaatsen richting Ter Laan, zodat ook het sportcomplex een maat groter kan worden. Het nieuwe Ter Laan bouwt door op bestaande kwaliteiten van het dorp Bedum en wordt zo een combinatie van wonen, sport, scholen, bedrijvigheid in een stevige groenblauwe structuur.

Legenda

-  Nieuwe ontwikkelingsgebieden
-  Verdichting van het centrum
-  Belangrijke groen-blauwe structuren
-  Open landschap
-  Belangrijke gebouwen
-  Belangrijk openbaar ruimtenetwerk
-  Historische linten met bomenrijen
-  Groenblauwe corridor
-  Treinstation (op locatie A of B)
-  Groene veiligheidszone
-  Groenblauwe recreatieve ring
-  Nieuwbouwgebieden
-  Groene gebieden
-  Groene ruggengraat
-  Groene verbindingen
-  Sportcampus
-  Nieuw bedrijfsgebied



De ontwikkelingsvisie voor Bedum op de lange termijn

2.3 STREEKEIGEN ONTWERPCULTUUR

Nieuwe ontwikkelingen dienen geënt te zijn op, of geïnspireerd door, de historisch ruimtelijke context. Daarbij is het van belang dat gebouwen en openbare inrichting een positieve bijdrage leveren, ook in relatie tot het creëren van begrijpelijke routes en verbindingen tussen de verspreide functies en enclaves. De gemeente moet handvatten ontwikkelen om te toetsen of een ontwikkeling passend is. Passende architectuur is in die zin geen luxeproduct, het gaat om het creëren van samenhang tussen elementen en ensembles in de brede zin, maar ook om behoud door ontwikkeling. Nieuwe woonwijken en invullingen dienen bijvoorbeeld een eigen identiteit en karakter te hebben. Ook ontwikkelingen in bestaande panden kunnen worden getoetst. Zo ontstaat een geheel van gewortelde gebouwen met identiteit die bijdragen aan de kwaliteit van de ruimtelijke routes. Het is niet zo dat krampachtig vast moet worden gehouden aan het verleden, maar wel dat afwegingen bewust worden gemaakt binnen de cultuurhistorische context. De verantwoordelijkheid voor de bewijslast ligt bij de ontwikkelaar, de kwaliteitscontrole bij de gemeente.



Referentiebeelden van De Bronzen Havik: Inspirerend Hogelandster bouwcultuur.

OKRA
Oudegracht 23 • 3511 AB UTRECHT
The Netherlands • T. +31 (0)30 273 42 49
mail@okra.nl • www.okra.nl

COLOFON

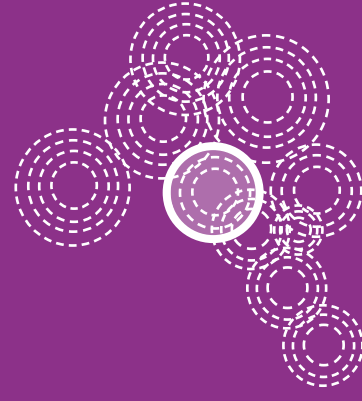
TITEL	OKRA_Bedum_Ontwikkelvisie	Alle rechten zijn voorbehouden, zowel voor het gehele werk als delen ervan. Niets uit dit document mag in enige vorm of op enige wijze worden verveelvoudigd, openbaar gemaakt of opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, fotocopie en digitale vermenigvuldiging in begrepen. Voor iedere vorm van gebruik is schriftelijke toestemming van OKRA. OKRA kan in (werk)documenten gebruik maken van afbeeldingen van derden. Indien de opdrachtgever kiest voor publicatie van deze (werk)documenten, wordt van de opdrachtgever verwacht dat deze indien van toepassing de benodigde beeldrechten zelfstandig zal verwerven. Mocht iemand in dit document een illustratie aantreffen, waarop hij of zij rechten kan doen gelden of een niet correcte bronvermelding aantreffen, gelieve zich dan te melden bij de opdrachtgever.
DATUM	01.04.2025	
AUTEUR	–	
I.S.M	–	
KLANT	Gemeente Het Hogeland	
FILE NAAM	24-066_Bedum - Ontwikkelvisie_Samenvatting liggend A4	
STATUS	Internal / not for publication	

DISCLAIMER



B.4

Hoogezand/
Sappemeer



INLEIDING

Opgave



Hoogezand/Sappemeer kent een rijke geschiedenis en sterke eigen identiteit, maar staat ook voor grote uitdagingen. Net als andere regiocentra concentreren zich hier diverse ruimtelijke, sociale en economische opgaven, en worden achterstanden in brede welvaart sterk gevoeld. Er is behoefte aan een nieuw perspectief waar inwoners en ondernemers trots op kunnen zijn. Het Masterplan Hoogezand/Sappemeer 2040 biedt een integrale visie op de toekomstige ontwikkeling van de tweelingkern. In deze visie wordt geschetst hoe Hoogezand/Sappemeer kan doorgroeien tot een aantrekkelijke woon-werkstad met behoud van de al aanwezige kwaliteiten.

In deze samenvatting worden de belangrijkste elementen van het Masterplan Hoogezand/Sappemeer besproken. Een brede analyse, ruimtelijke doelen, programmatische doelen en kaders vormen de basis van het masterplan

Historische opbouw

Oorspronkelijk bestond het gebied van Hoogezand/Sappemeer uit woeste veengrond totdat in de zeventiende eeuw het veengebied werd ontgonnen. In de achttiende eeuw verminderde de veenderij en ontstond er geleidelijk landbouw en scheepvaart langs het Winschoterdiep. In de negentiende en



tot 1860



tot 1875



tot 1960



tot 1965



tot 1995



tot 2020

twintigste eeuw kwamen industrieën als aardappelmeel, strokarton, metaal en tuinbouw op. In de laatste decennia ontwikkelde Hoogezand/Sappemeer zich tot een belangrijk economisch en werkgelegenheidscentrum.

De stedelijke structuur volgde de infrastructuur: bebouwing ontstond langs hoofdkanalen en linten, waarbij

Hoogezand en Sappemeer naar elkaar toe groeiden. In fasen werden de achterliggende 'kamers' ingevuld. De verlegging van het Winschoterdiep (1960–1980) betekende verlies van de veenkoloniale structuur, maar bood ruimte voor stedelijke uitbreiding. Na 1960 groeide de stad snel zuidwaarts, met nieuwe woonwijken en een sterkere relatie met het omliggende landschap

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Bestaande structuur

Hoogezand/Sappemeer wordt gekenmerkt door een historisch raamwerk van lintbebouwing. In tegenstelling tot concentrisch gegroeide steden is de ontwikkeling hier gefaseerd verlopen langs lokale en regionale infrastructuur. Dit heeft geresulteerd in een gelaagde stadsstructuur, vergelijkbaar met een 'spekkoek': de oorspronkelijke bebouwing ontstond langs de Hoofdstraat, waarna eerst het gebied tussen spoorlijn en Hoofdstraat

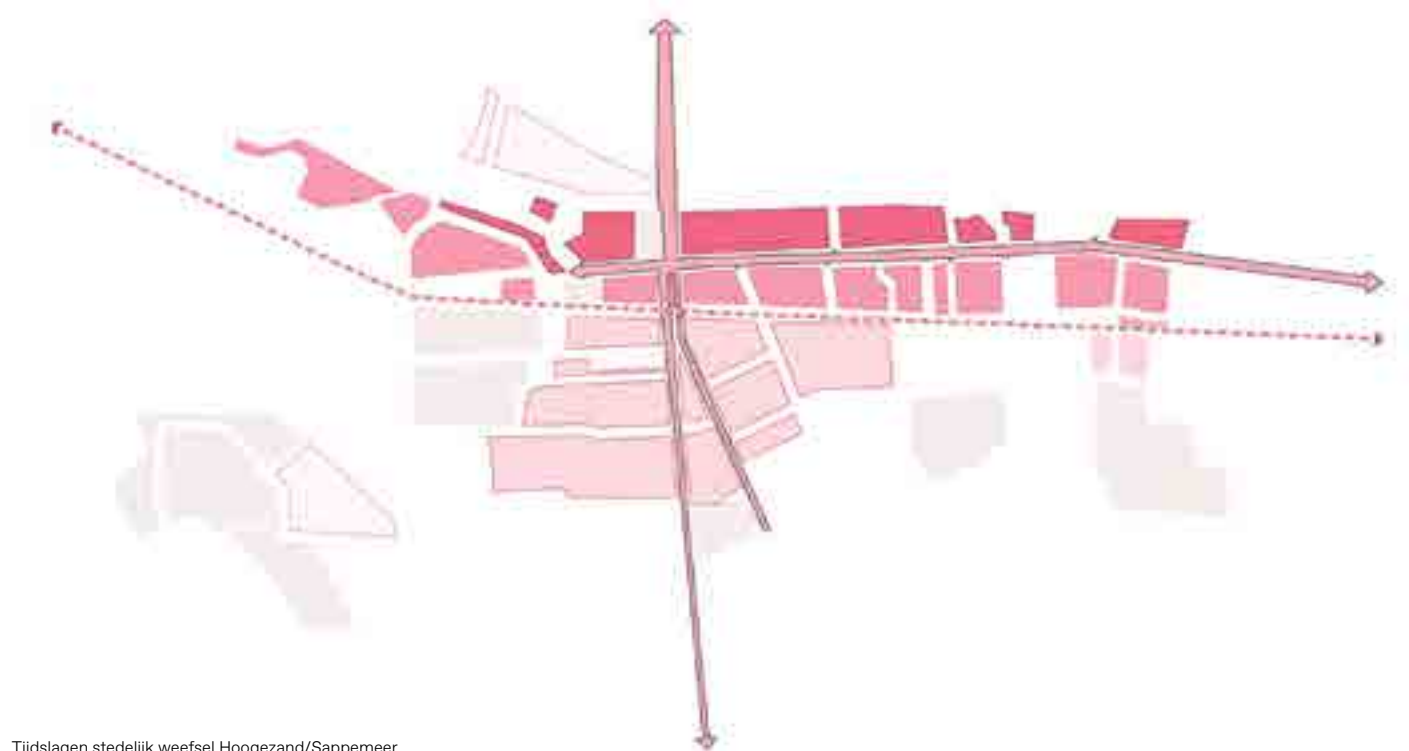
werd ontwikkeld, vervolgens de zone tussen Hoofdstraat en het nieuwe Winschoterdiep, en uiteindelijk het gebied ten zuiden van het spoor.

Door deze gefaseerde groei is het stedelijk gebied opgebouwd uit verschillende ruimtelijke 'kamers', elk met een eigen karakter en structuur. De samenhang tussen deze kamers is echter beperkt: er ontbreekt een duidelijke onderlinge relatie, wat leidt

tot een gefragmenteerde ruimtelijke beleving.

Bovendien functioneren enkele hoofdwegen, zoals de Kerkstraat, Hoofdstraat en Meint Veningastraat, eerder als barrières dan als verbindende assen binnen de stad. Tegelijkertijd zijn er waardevolle elementen aanwezig – zoals groene zones, waterstructuren en historische bebouwing – die momenteel onvoldoende zichtbaar of toegankelijk

zijn, maar potentie bieden voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit.



Tijdstagen stedelijk weefsel Hoogezand/Sappemeer

RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Drie kenmerken van het stedelijk gebied

Het stedelijk gebied wordt gekenmerkt door drie hoofdthema's, die als uitgangspunt dienen voor ruimtelijke doelen.

Ten eerste wordt Hoogezand/Sappemeer sterk gedomineerd door autoverkeer en ontbreekt het aan duidelijke herkenningspunten, wat resulteert in een eendimensionale ruimtelijke beleving. Door de bestaande linten opnieuw in te richten – met meer

ruimte voor langzaam verkeer en een fijnmaziger groen-blauw netwerk – kunnen deze structuren worden verrijkt en ontstaan er levendige, dynamische plekken met verblijfskwaliteit.

Ten tweede ontbreekt er samenhang tussen de verschillende ruimtelijke 'kamers', terwijl het aanwezige groen versnipperd en onderbenut is. Het aanleggen van langzaamverkeersroutes dwars op de linten, in combinatie

met een integratie van groen en recreatieve verbindingen, kan leiden tot een toegankelijk netwerk. Dit versterkt de verbinding tussen buurten, stimuleert ontmoeting en vergroot de beleefbaarheid van de stad.

Tot slot ligt Hoogezand/Sappemeer in een landschap van hoge waarde, maar keert de stad zich daar fysiek vaak van af door barrières als wegen en bebouwing. Door de groenstructuren en

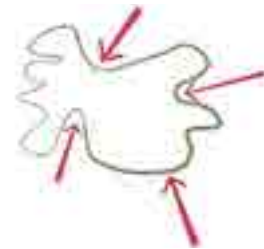
het netwerk voor langzaam verkeer te versterken, ontstaat een robuust groen-blauw raamwerk dat stad en landschap beter verbindt, en tegelijkertijd bijdraagt aan zowel de beleefbaarheid als de biodiversiteit.



Kenmerk 1. Dominatie verkeer op de linten



Kenmerk 2. Op zichzelf staande kamers



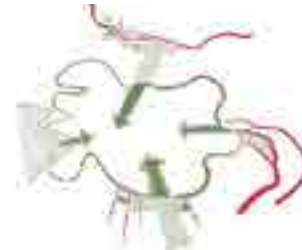
Kenmerk 3. Missing link



Doel 1. Levendig stadshart



Doel 2. Informele netwerken en sociale verbindingen



Doel 3. Versterken groen-blauwe netwerken

RUIMTELIJKE DOELEN

Het Lint

Het masterplan definieert vier ruimtelijke pijlers die gezamenlijk het stedelijk gebied van Hoogezand/Sappemeer omvatten: het Lint, de As, het Weefsel en de Rand.

Het Lint is een van de belangrijkste structuren van Hoogezand/Sappemeer

en vormt de oorsprong van het stedelijk gebied. De omliggende wijken hebben elk een eigen karakter, maar missen samenhang met het Lint. Door de onderlinge kwaliteiten van deze gebieden beter met elkaar te koppelen, kan de ruimtelijke beleving van het gehele gebied worden verrijkt. Met een

verbinding naar omliggende wijken, ontstaat een fijnmazig netwerk van hoogwaardige openbare ruimten van het Winschoterdiep tot de spoorlijn. Dit verbetert de groenstructuren, versterkt de samenhang tussen wijken en stimuleert fiets- en voetgangersverkeer.



Levendig Stadshart



RUIMTELIJKE DOELEN

De As

Langs de as van het Winschoterdiep tot de Vosholen ligt een concentratie van publieke functies, maar deze dragen beperkt bij aan de dynamiek van de openbare ruimte. De huidige inrichting is sterk op de auto gericht, met dominante parkeervoorzieningen en weinig verblijfskwaliteit. Bovendien

sluit de openbare ruimte niet goed aan op de aanwezige functies, en ontbreekt een duidelijke adressering aan de ontsluitingsstructuur.

Om dit te verbeteren, wordt ingezet op een looper van kwalitatieve en specifieke publieke ruimten, die niet

alleen de verblijfskwaliteit verbetert, maar ook als entree dient vanuit de omliggende wijken. Door de inrichting en schaal zorgvuldig af te stemmen op de functiegrootte, functiedichtheid en korrelgrootte van de omgeving, ontstaat een gevarieerd en samenhangend geheel langs de as. Hierdoor krijgt

de as een herkenbare identiteit als dynamische plek om te verblijven.



Het Weefsel

Hoogezand/Sappemeer groeide langs lokale en regionale infrastructuur, wat leidde tot een karakteristieke lintbebouwing. Later zijn de achterliggende 'kamers' ingevuld met wijken, die sterk op zichzelf gericht zijn. Hierdoor ontbreken er doorgaande structuren van kamer naar kamer en dragen de interne kwaliteiten maar heel

beperkt mee aan de ruimtelijke beleving van Hoogezand/Sappemeer als geheel.

Door de openbare ruimte op verschillende schaalniveaus te verbinden en op te waarderen, ontstaat een groen netwerk dat het stedelijk gebied doorkruist. De verborgen kwaliteiten van de 'kamers' worden

hiermee toegankelijker. Dit netwerk verbindt landschaps- en stedelijke structuren, creëert aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers, en versterkt de stedelijke samenhang. Naast het Lint en de As worden ook lokale structuren op strategische plekken met elkaar verbonden.



Informele netwerken en sociale verbinding



RUIMTELIJKE DOELEN

De Rand

Hoogezand/Sappemeer wordt omringd door mooie natuurlijke landschappen, maar deze zijn beperkt zichtbaar vanuit het stedelijk gebied. Dit komt doordat de rand van de stad grotendeels met de rug naar het landschap is gekeerd. Wegenstructuren liggen niet direct aan het landschap, maar vaak in een tweede lijn, waardoor een aaneengesloten rij

bebouwing het zicht op het landschap belemmert. Aan de zuidzijde zijn wel enkele publiek toegankelijke groengebieden, maar door ontbrekende schakels is er geen doorgaande recreatieve groenstructuur.

Door te werken aan een herkenbare rand rondom Hoogezand/Sappemeer,

ontstaat een landschappelijke kraag: robuust en stevig in het noorden, zacht en groen in het zuiden. Door deze kraag te verbinden met de interne openbare ruimtestructuur, ontstaat een samenhangend raamwerk waarin de stedelijke en landschappelijke kwaliteiten elkaar versterken.



Versterken groen-blauwe netwerken



PROGRAMMATISCHE DOELEN

Wonen

Voor wonen wordt er gestreefd naar nieuwe woonmilieus die inspelen op een regionale vraag, met toevoeging van honderden woningen tot 2040 in verschillende segmenten. Om in te spelen op deze kans is de focus gelegd op enkele aandachtsgebieden, zoals Noorderpark, Martenshoek en oude scholenlocaties. Ook de herbestemming van verpauperde panden en winkelpanden in het centrum kan bijdragen aan de woningbehoefte



Werken

De vraag naar bedrijventerreinen in Midden-Groningen overstijgt het aanbod; vrijwel alle kavels zijn uitgegeven. De grootste behoefte komt van lokale bedrijven die willen uitbreiden of verplaatsen. De ontwikkeling van de Gouden Driehoek loopt door, en er wordt gezocht naar een nieuwe locatie nabij Hoogezand/Sappemeer. Daarnaast is er een vervangingsvraag onder meer door de transformatie van Hoogezand-Noord. Ook is er interesse vanuit de regio Groningen-Assen en de A7/N33-zone. Nieuwe terreinen moeten primair lokale en regionale bedrijven faciliteren. Verder is intensiever gebruik van bestaande bedrijventerreinen nodig, bijvoorbeeld via inbreiding, meerlaags bouwen of minder onbebouwde ruimte.

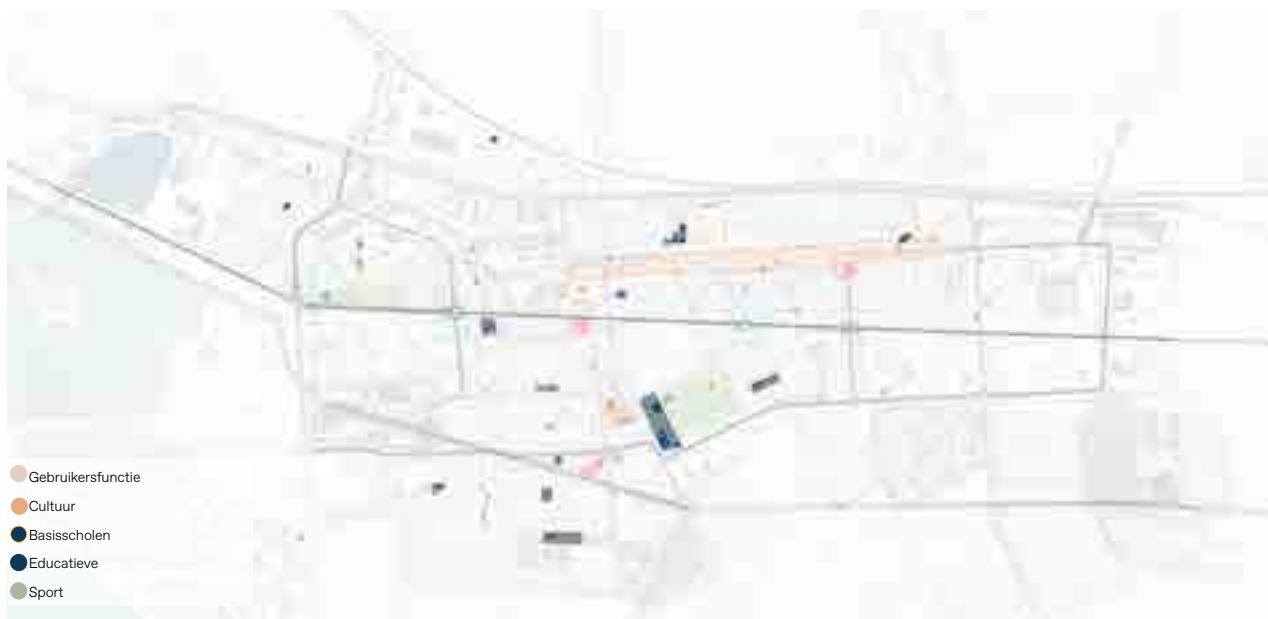


PROGRAMMATISCHE DOELEN



Detailhandel

Hoogezand/Sappemeer kent relatief veel leegstaande winkelpanden. Het aantal leegstaande meters moet teruggedrongen worden, zonder uitbreiding van het winkeloppervlak. Concentratie van winkels in bestaande centra en herbestemming van leegstaande panden zijn hierbij essentieel. Aan het lint is ruimte voor middenstand, winkels en horeca binnen de bestaande kaders. Winkelcentrum De Hooge Meeren blijft het centrale hart voor stad en regio. In Sappemeer ligt de focus op het bundelen van winkels en versterken van horeca. Leegstand kan worden aangepakt via transformatie of herbestemming. Tot slot moet het Winkelpark Hoogezand worden voltooid met passende bebouwing.



Ontwikkelingen Lint

Het lint behoort een positieve ontwikkeling van achterstallig onderhoud te krijgen. Daarbij moet het project Aanpak Verpauperde Panden zorgen voor de verbetering en eventueel herbestemming van de panden in Hoogezand/Sappemeer. Tegelijkertijd worden de karakteristieke en monumentale panden hiermee in ere gesteld. De visie Vrijtijdseconomie beschrijft dat de historische scheepswerf in Martenshoek en de haven in Sappemeer nieuwe kades en verbeterde openbare ruimte behoeven. De haven in Martenshoek zal ontwikkeld worden tot een passantheven met nieuwe aanlegplekken om dagrecreatie te stimuleren.

PROGRAMMATISCHE DOELEN



Mobiliteit

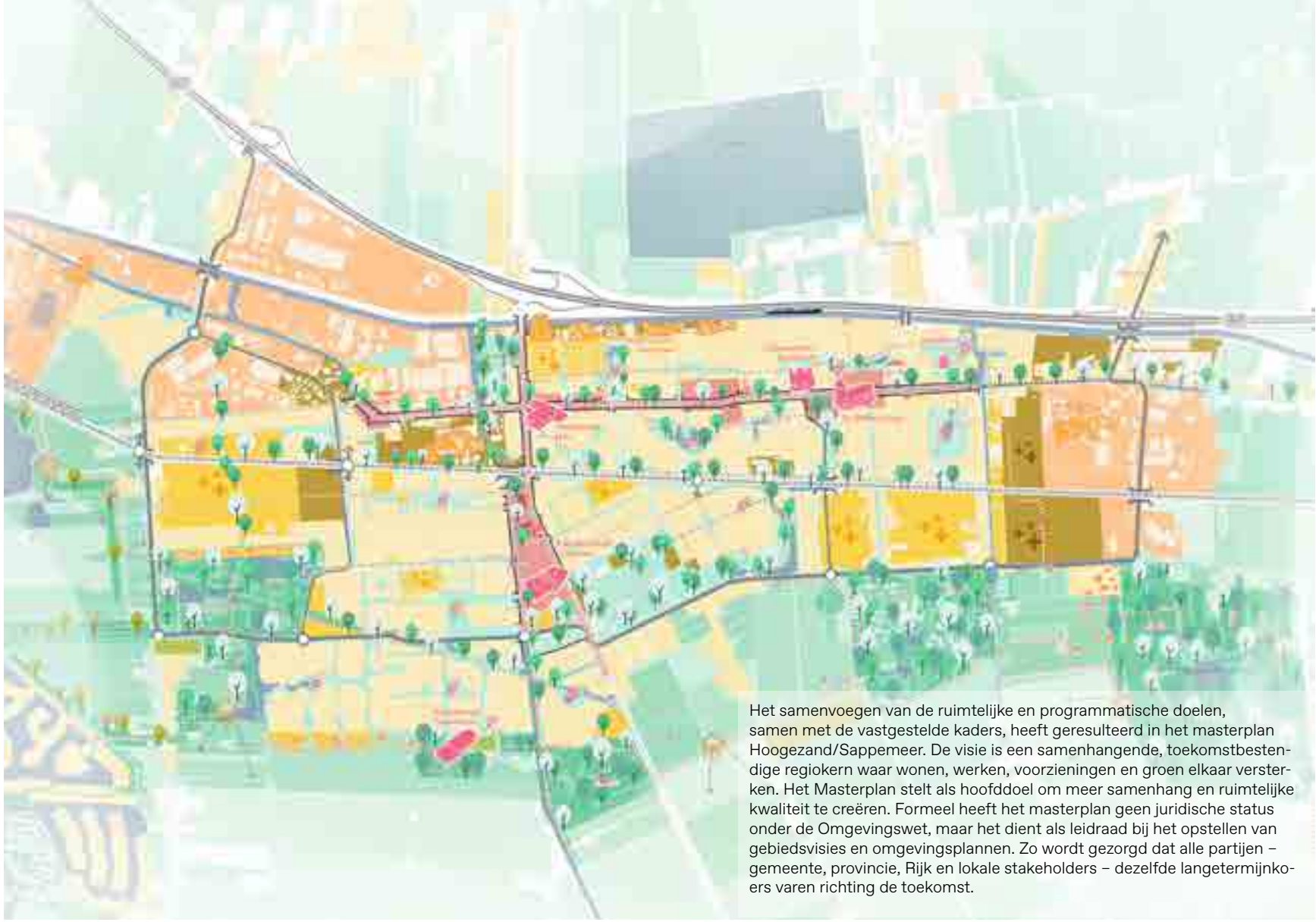
De verkeersdruk in het centrum, vooral op de Kerkstraat, Hoofdstraat en Meint Veningastraat, vraagt om een structurele oplossing via een randweg. Deze moet de verkeersveiligheid verbeteren en het autoverkeer beter spreiden. In het Mobiliteitsplan is de randweg opgenomen. Op de randweg geldt minimaal 50 km/uur, terwijl in het Lint en het centrum 30 km/uur wordt ingevoerd. Tegelijkertijd vraagt groeiende OV-behoefte, mede door projecten als de Wunderline, om investeringen in stations en deelmobiliteit. Stations als Hoogezand-Sappemeer en Martenshoek worden hubs, met betere fiets-, bus- en deelfervoerverbindingen, waaronder de hubtaxi en deelfietsen.



Groen en water

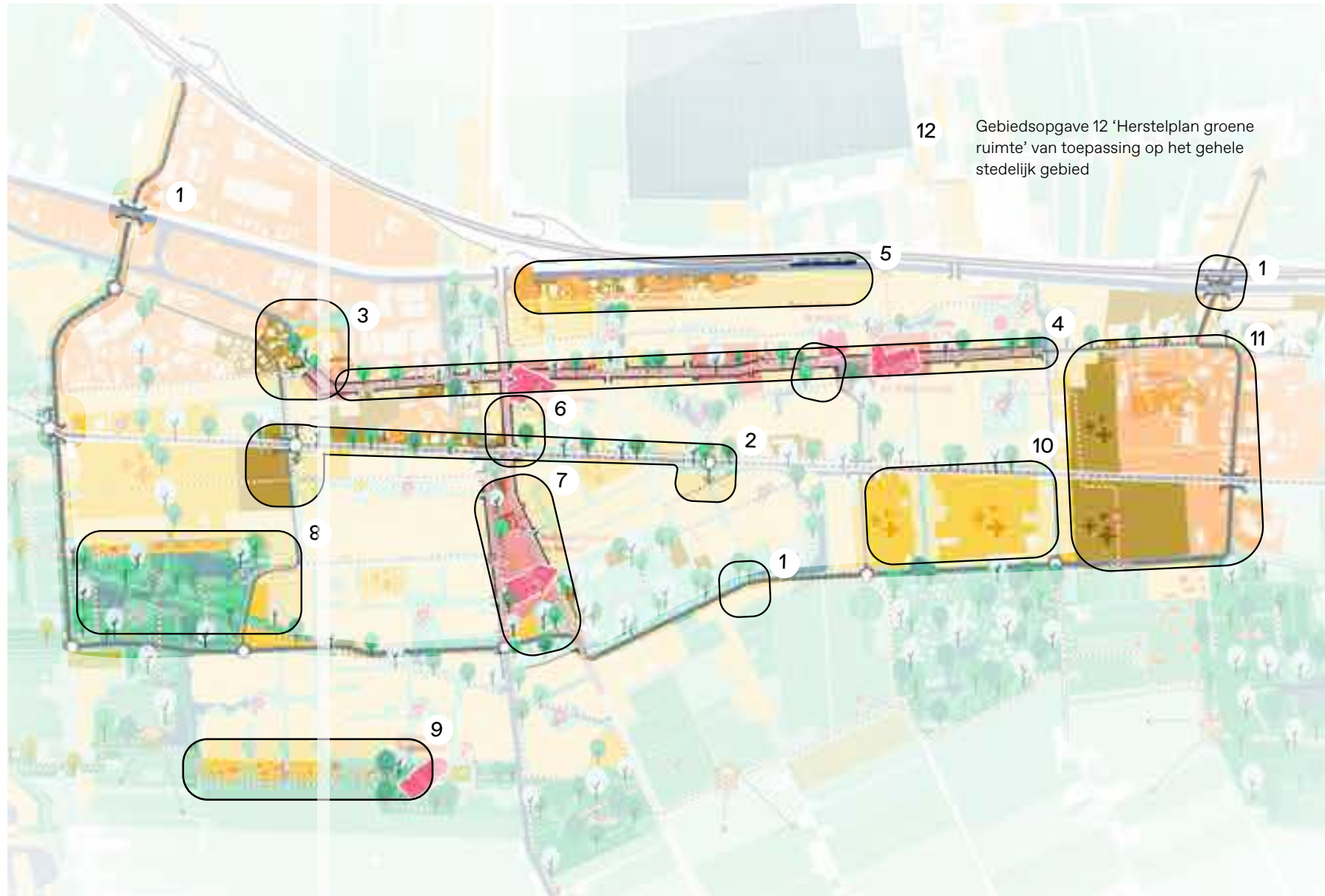
Het landschap rondom Hoogezand/Sappemeer is van nature sterk en gevarieerd, met het Zuidlaardermeer in het zuiden en het Schildmeer in het noordwesten. Het gebied in het westen vormt daardoor een belangrijk focusgebied voor recreatie. Het is van belang om een westelijke natuurcorridor te vormen en de verbinding tussen het Zuidlaardermeer en het Schildmeer, inclusief het vaar netwerk, te verbeteren. Daarnaast is het essentieel om het groen in en rondom Hoogezand/Sappemeer beter te integreren in wijken, buurten en winkelcentra, zodat het stedelijk gebied en het omliggende landschap beter op elkaar aansluiten en de biodiversiteit en natuurkwaliteit stimuleren.

DE VISIE



Het samenvoegen van de ruimtelijke en programmatische doelen, samen met de vastgestelde kaders, heeft geresulteerd in het masterplan Hoogezand/Sappemeer. De visie is een samenhangende, toekomstbestendige regiokern waar wonen, werken, voorzieningen en groen elkaar versterken. Het Masterplan stelt als hoofddoel om meer samenhang en ruimtelijke kwaliteit te creëren. Formeel heeft het masterplan geen juridische status onder de Omgevingswet, maar het dient als leidraad bij het opstellen van gebiedsvisies en omgevingsplannen. Zo wordt gezorgd dat alle partijen – gemeente, provincie, Rijk en lokale stakeholders – dezelfde langetermijnkaders varen richting de toekomst.

GEBIEDSOPGAVEN



Locatie Gebiedsopgaven

Op basis van de visie zijn elf strategische gebiedsopgaven geïdentificeerd. Elk van deze ontwikkelingen draagt, vanuit zijn eigen unieke kwaliteiten, bij aan de eerder benoemde ruimtelijke en programmatische ambities voor het stedelijk gebied. Het zijn locaties waar de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd moet worden en waar programma wordt toegevoegd om deze ruimte te activeren. Hieronder een overzicht van deze gebiedsopgaven en de beoogde ontwikkeling per gebied:

01 Randweg

Aanleg van een nieuwe randweg rond de kern om de verkeersdruk op de Kerkstraat, Hoofdstraat en andere centrale assen weg te nemen. De randweg zorgt voor een betere spreiding van autoverkeer en verhoogt de verkeersveiligheid in het centrum. Door twee aquaducten onder het Winschoterdiep en ongelijkvloerse spoorondergangen (Woldweg, Vosholen) ontstaat een snelle oost-west verbinding. Dit maakt het mogelijk de maximumsnelheid in het centrum te verlagen en ruimte vrij te spelen voor fietspaden en verblijfplaatsen. Bovendien opent de randweg nieuwe inbreidingslocaties aan de zuidrand van Hoogezand-Sappemeer, wat ontwikkeling van de zuidelijke wijken stimuleert

02 Stationsgebied

Ontwikkeling van station Hoogezand / Sappemeer en omgeving tot volwaardig OV-knooppunt (mobiliteitshub). Het station wordt beter verbonden met het omliggende stedelijk weefsel (met name ten zuiden van het spoor) zodat het een hoogwaardige toegangspoort tot de kern wordt. De openbare ruimte rond het station krijgt een upgrade, met veilige loop- en fietsroutes die aanhaken op het centrum. Er wordt onderzocht of reizigersstromen beter gespreid kunnen worden over station Sappemeer/Hoogezand en station Martenshoek, of geconcentreerd op één centrale locatie. In alle gevallen zal station Martenshoek ook worden opgewaardeerd (P+R, deelvervoer) en wordt de verbinding daarvan met het winkelcentrum Martenshoek verbeterd. Langs de stations is ruimte voor gemengd programma (wonen, werken, voorzieningen) zodat deze gebieden levendige knooppunten worden.

03 Sluiskade (Martenshoek)

Transformatie van de omgeving Sluiskade (bij Martenshoek) tot een aantrekkelijke bestemming aan het water. De historische haven en scheepswerf kunnen worden herontwikkeld met een mix van wonen, detailhandel en horeca, waarbij de industriële uitstraling behouden blijft. Dit gebied kan zich ontwikkelen tot een bruisende hotspot aan het Winschoterdiep, met steigers voor pleziervaart en een waterfront met terrassen. Bestaande bedrijventerreinen rond Martenshoek

bieden mogelijkheden voor woningbouw; bijvoorbeeld voormalige fabriekslocaties en de Molendijk kunnen worden omgevormd tot intieme straatjes, steegjes en pleintjes. Om de leefkwaliteit te verhogen wordt ingezet op het uitplaatsen van milieubelastende bedrijven. Zo kan Martenshoek evolueren tot een veelzijdige stadswijk waar wonen en werken samengaan in een karaktervolle omgeving.

04 Lint

Het historische lint (Hoofdstraat/ Noorderstraat) dat Hoogezand en Sappemeer verbindt, ondergaat een metamorfose van 'place to drive' naar 'place to stay'. Door de komst van de randweg zal het doorgaand verkeer over het lint sterk verminderen, wat ruimte geeft voor een herinrichting als verblijfsgebied. Het profiel van de straat wordt versmald voor auto's en verrijkt met brede stoepen, fietsvoorzieningen en groen. Karakteristieke panden en monumenten langs het lint (zoals voormalige winkeltjes, villa's en kerken) worden in ere hersteld en krijgen passende nieuwe functies. Er komt aandacht voor historische elementen en erfgoed, zodat de identiteit van het lint versterkt wordt. Uiteindelijk vormt het lint weer de ruggengraat van de kern, maar dan als aantrekkelijke boulevard waar inwoners graag verblijven

05 Noorderpark

Herontwikkeling van het Noorderpark (bedrijfsgebied langs het

Winschoterdiep in Hoogezand-Noord) tot een hoogwaardig waterfront. Momenteel heeft dit gebied een rommelige uitstraling en is het water nauwelijks beleefbaar. Het plan voorziet in het verplaatsen of herstructureren van bedrijvigheid, gevolgd door de aanleg van een gemengd gebied met wonen en werken aan het water. Er komt een openbare oeverpromenade langs het Winschoterdiep, omzoomd met groene zones en nieuwe fiets- en wandelroutes. Architectuur en inrichting sluiten aan bij het industriële verleden, zodat een unieke identiteit ontstaat. Door toevoeging van parken en groene oevers wordt het Noorderpark in de toekomst een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en recreëren, waarmee een huidige leegte in het stedelijk weefsel wordt omgezet in een kans.

06 Kerkstraat

De Kerkstraat en omgeving (noordelijk deel, richting Kieldiep) worden heringericht om de verblijfskwaliteit te verbeteren en de barrièrewerking te doorbreken. Langs het Kieldiep komt meer groen en wordt een wandel- en fietsroute aangelegd die de Kerkstraat verbindt met omliggende woonbuurten. Hiermee ontstaat een zichtbare verbinding tussen de kern van de Kerkstraat (bijv. winkelgebied) en de aangrenzende wijken, waardoor de straat meer onderdeel wordt van het netwerk. De Kerkstraat zelf krijgt een aantrekkelijker straatprofiel met hoogwaardige bestrating, meer groen en minder nadruk op auto's.

Parkeren wordt zoveel mogelijk verplaatst of gebundeld, zodat er ruimte vrij komt voor brede trottoirs, zitgelegenheden en geveltuinen. Door deze ingrepen fungeert de Kerkstraat niet langer als barrière maar als verbindingselement tussen verschillende buurten en voorzieningen. Dit zal ook pandeigenaren stimuleren om te investeren, wat de levendigheid ten goede komt.

07 Stadshart

Het stadshart (gebied rond het Raadhuisplein, Gorechtcentrum e.o.) wordt grondig aangepakt om het aantrekkelijker en dynamischer te maken. Op dit moment wordt de openbare ruimte er gedomineerd door parkeren. De gemeente onderzoekt daarom oplossingen voor de parkeeropgave, zoals gebouwd parkeren of verplaatsing naar de randen, zodat centrale pleinen en straten kunnen worden vrijgespeeld. Er wordt ingezet op een vergroening van het centrum en de uitbreiding van de “groene campus”-structuur (verbinding met het groen rond het gemeentehuis en scholen). Nieuwe routes voor langzaam verkeer maken het stadshart beter toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Tevens biedt het centrum ruimte voor nieuwe woningbouw (boven winkels, op inbreidingslocaties) om meer reuring en sociale veiligheid te creëren. Door het beter laten aansluiten van de publieke ruimte op de omliggende functies (winkels, horeca, cultuur) ontstaat een samenhangend en bruisend stadshart.

Kortom, het centrum transformeert tot een plek waar wonen, werken, winkelen en verblijven samenkomen in een prettige ambiance.

08 Gorechtpark

Park Gorecht in Hoogezand wordt ontwikkeld tot een volwaardig stadspark en vormt de groene poort naar het omliggende landschap. Het Gorechtpark is nu een uitgestrekt groengebied met o.a. een kinderboerderij, maar het wordt relatief weinig gebruikt. Om dit te veranderen, wordt gekeken naar woningbouw aan de parkranden. Door speciale woonmilieus te realiseren die met hun gevels op het park georiënteerd zijn, wordt het Gorechtpark beter geïntegreerd in de buurten. Dit zorgt voor meer sociale controle, een groter gevoel van veiligheid en meer dagelijkse gebruikers van het park. Tegelijk worden de parkvoorzieningen verbeterd: denk aan sport- en spelgelegenheden, een aantrekkelijke entree, wandelpaden en ecologische versterking. Het doel is dat Gorechtpark uitgroeit tot een echt stadspark waar bewoners samenkomen, sporten en recreëren. Bovendien zullen de omliggende wijken hierdoor gezonder en groener worden, en komt de verbinding tussen stad en natuur letterlijk tot stand in het hart van Hoogezand-Sappemeer.

09 Satellietlaan (stadsrand)

Ontwikkelingen langs de Satellietlaan en aangrenzende stadsrand richten zich op het beter toegankelijk maken

van het omliggende landschap en het creëren van nieuwe woon- en recreatiemogelijkheden. Veel buitenwijken zijn nu nog met de rug naar het open landschap gekeerd. Door op strategische plekken stukken landschap openbaar toegankelijk te maken (nieuwe doorgangen, kleine parkjes) kunnen ontbrekende schakels in het recreatieve netwerk worden ingevuld. Het gebied rondom de Satellietlaan leent zich ook voor bijzondere woonmilieus en maatschappelijke voorzieningen op kleinschalige locaties, die profiteren van de nabijheid van groen. Zo krijgt Hoogezand-Sappemeer een herkenbaar gezicht aan de randen: wijken die geleidelijk overlopen in natuur. Dit voorkomt dat de dorpen en buurtschappen volledig vastgroeien aan de stad en bewaart het open karakter richting o.a. Zuidbroek. Concreet wordt gedacht aan bijvoorbeeld een landschapspark of een ecologische verbindingzone langs de rand, met daaromheen woningen in een landelijk karakter.

10 Vosholen

De Vosholen is de uitbreidingswijk aan de zuidoostkant. Deelgebied 1 van de Vosholen is recent gerealiseerd, met ruime kavels, veel groen en water. Deelgebied 2 is in ontwikkeling en bouwt voort op deze kwaliteit. Op termijn wordt ook Vosholen deelgebied 3 voorzien, aansluitend op de toekomstige randweg. Dit biedt de mogelijkheid om het stedelijk weefsel verder te verdichten nabij de nieuwe infrastructuur en OV-

knooppunten. Belangrijk is dat ook in de nieuwe fases de opzet ruim en groen blijft, met behoud van landschappelijke kwaliteiten. De Vosholen wordt daarmee een moderne woonwijk die voorziet in de regionale behoefte aan kwaliteit en tegelijkertijd de kern versterkt. Door hier te groeien, kan Hoogezand-Sappemeer zich regionaal profileren als aantrekkelijk woongebied met het beste van twee werelden: stedelijk gemak en groene ruimte.

11 Borgercompagniesterdiep

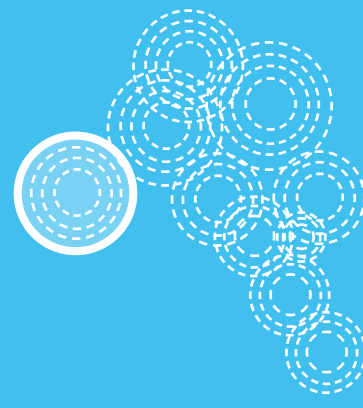
In Sappemeer ligt bij de Borgercompagniesterdiep een historische scheepswerf – een ware parel op de samenkomst van diep en Noorderstraat. Dit gebied markeert de overgang van stad naar land. Het lint van Borgercompagnie fungeert als groen-blauwe ader die het stedelijk gebied verbindt met het omliggende landschap. De visie is om op enkele locaties langs dit lint verdichtingsmogelijkheden te benutten: waar nu open ruimtes of oude NAM-locaties liggen, kunnen bijzondere woonvormen worden gerealiseerd die passen bij het karakter (bijvoorbeeld energieneutraal en landschappelijk ingevoegd). De historische waarde van het Borgercompagniesterdiep als vaarverbinding wordt benadrukt; mogelijk kan een passantenhaventje of recreatieve opwaardering plaatsvinden, gekoppeld aan fietsroutes langs het diep. Hiermee wordt dit gebied een aantrekkelijk visitekaartje aan de rand van Hoogezand-Sappemeer, waar erfgoed, water en wonen samenkomen.



Gemeente
Westerkwartier

B.5

Leek-Tolbert



INTRODUCTIE VAN LEEK-TOLBERT: DE VOORZIENINGENKERN VAN WESTERKWARTIER

Leek en Tolbert vormen samen een krachtige regiokern binnen de gemeente Westerkwartier, met circa 17.000 inwoners en een centrale ligging aan de A7. Het gebied kent een rijke historie, met wortels in het ontginningslandschap en een herkenbare dorpsstructuur die door de tijd heen is gegroeid met duidelijke ruimtelijke 'schijven' van ontwikkeling. De kern heeft een belangrijke regionale functie voor omliggende dorpen op het gebied van wonen, onderwijs (o.a. middelbare school rsg De Borgen), detailhandel, zorg en recreatie.

In het kader van het programma Masterplan Regiocentra Groningen legt de gemeente Westerkwartier de ambitie neer om Leek-Tolbert door middel van ruimtelijke en programmatische investeringen voor te bereiden op de toekomst en haar regionale functie te behouden en uit te breiden. Het verbeteren van de brede welvaart staat centraal. Het plan kijkt integraal naar wonen, mobiliteit, economie, landschap en maatschappelijke voorzieningen, en schetst een ontwikkelrichting tot 2040. Hierbij zijn zes brede welvaartsdoelen gekoppeld aan vier ruimtelijke puzzelstukken die samen de onderlegger vormen van de toekomstige visie van Leek-Tolbert.



MASTERPLAN
←-----→





A

ANALYSE

RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN
HUIDIGE KRACHT
UITDAGINGEN
KANSEN

RUIMTELIJKE AANKNOPINGSPUNTEN

De analyse van Leek-Tolbert laat een kern zien met sterke historische wortels en duidelijke ruimtelijke structuren. De dorpen zijn ontstaan vanuit een landschap van houtsingels en zandwegen, waarbij Leek zich ontwikkelde als ontginningsdorp en Tolbert als wegdorp. De fysieke kwaliteiten zoals het houtsingellandschap, Landgoed Nienoord, de Tolbertervaart en het Molenkanaal zijn tot op de dag van vandaag zichtbaar. Deze structuren bieden ruimtelijk waardevolle aanknopingspunten waar in de toekomst op voortgebouwd kan worden. Te herkennen is een weefgetouw uit groene noord-zuid relicten van houtsingels (schering) en oost-west gerichte bomenlanen langs de belangrijkste ontsluitingswegen (inslag).

Legenda

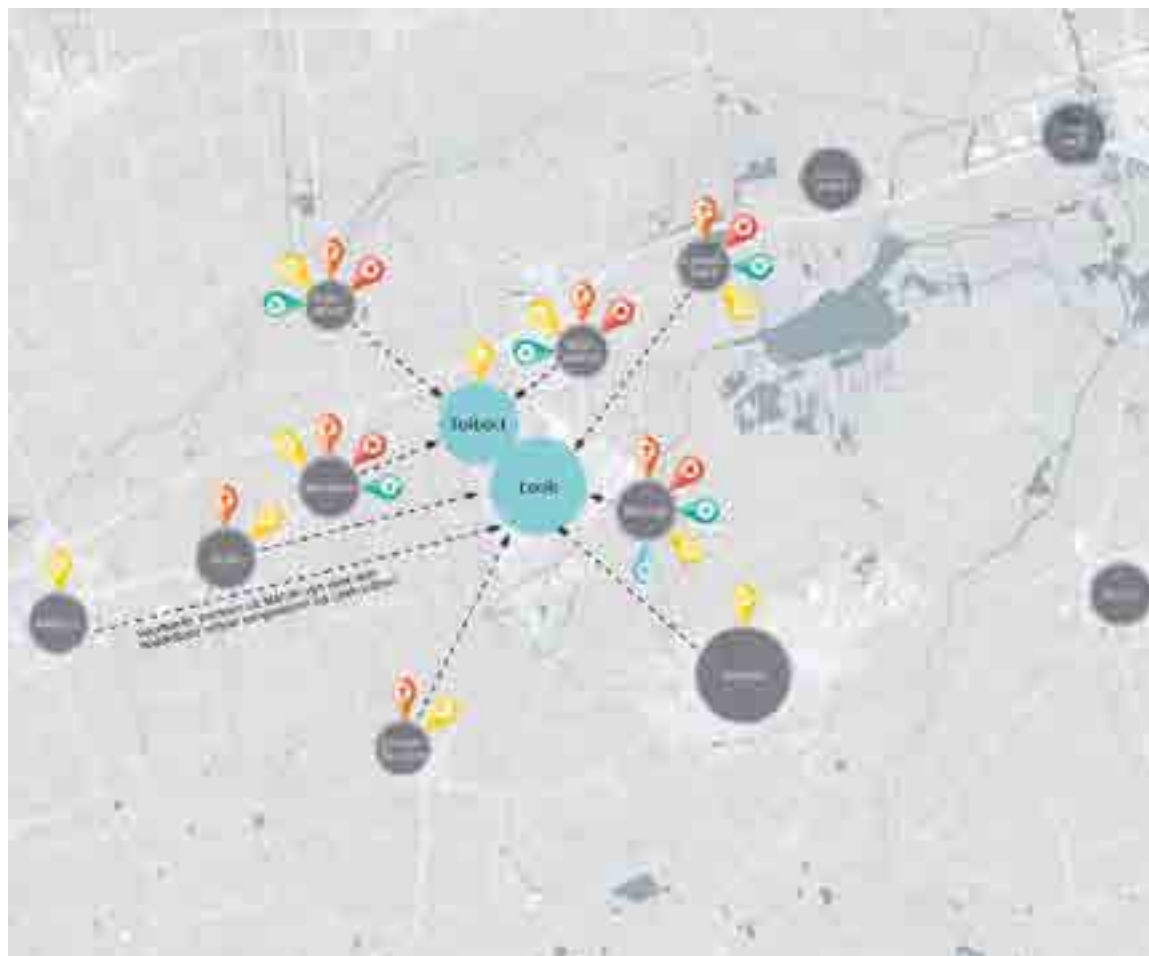
- "Voorontlogie" kern
- Dorpskernen & 1e planmatige dorpsuitbreidingen (begin 19e eeuw)
- Regionale dorpsuitbreidingen (vanaf jaren 20)
- Erfachtige regionale dorpsuitbreidingen (vanaf jaren 80)
- Bloemkoolvelden (vanaf jaren 90)
- Postmoderne dorpsuitbreiding (vanaf eind jaren 90) aan de randen van de Gidebertweg en Tolbertervaart en rond het Molenkanaal, en ten zuiden van het Leekster Koolediep
- Bedrijfslocatie
- Maatschappelijke voorziening
- De Zijlen
- Oude kerk
- Herkenbare bebouwing
- Hoofd groen-blauw structuur
- Bos
- Houtsingel
- Sportvereniging
- Langzaamverkeersverbinding – fietspad
- Langzaamverkeersverbinding – fietsverbinding (lang de toeristen)
- Buslijn
- Snelweg – A1
- Verdwonene structuurverbinding
- Verdwonene waterstructuur
- Verdwonene lintbebouwing
- Brug



REGIONALE KRACHT

Naast de ruimtelijke structuur en herkenbare kwaliteit beschikt Leek-Tolbert over een aantal sterke troeven. De kern is regionaal van belang dankzij haar centrale ligging aan de A7 en haar functie als verzorgingskern voor omliggende dorpen. De aanwezigheid van voorzieningen zoals middelbaar onderwijs, een sportcomplex, winkelcentrum en zorgfuncties maken het een complete kern. Het groene karakter en de nabijheid van natuur versterken de leefkwaliteit. Leek-Tolbert is zodoende niet alleen van belang voor haar inwoners maar haar verzorgingsgebied overstijgt deze schaal; de regionale functie is evident.

Legenda



UITDAGINGEN

Hoewel Leek-Tolbert over veel kwaliteiten beschikt, staat de kern ook voor een aantal wezenlijke uitdagingen. Eén van de grootste opgaven betreft de **vergrijzing** van de bevolking. Dit heeft gevolgen voor het draagvlak onder voorzieningen, de behoefte aan passende woonvormen en de sociale vitaliteit van buurten.

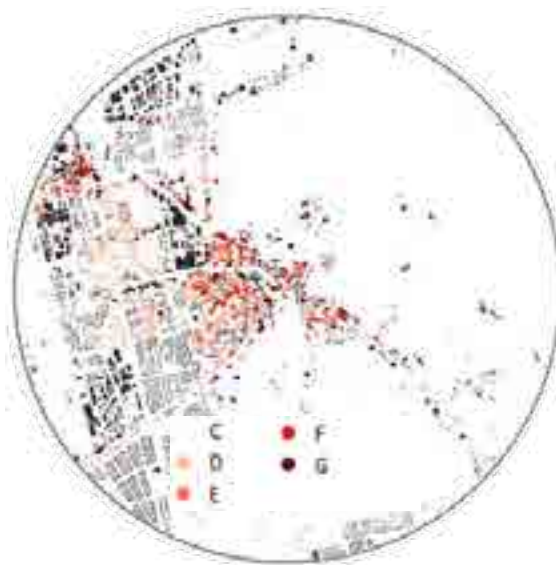
Daarbij sluit de bestaande woningvoorraad onvoldoende aan op de veranderende vraag. Er is sprake van **eenzijdigheid** in typologie (veel eengezinswoningen), wat de doorstroming op de woningmarkt belemmert. Daardoor blijven senioren soms ongewild in een te grote of ongeschikte woning wonen, terwijl jongeren moeilijk aan een betaalbare woning komen.

Ook de **maatschappelijke voorzieningen** in de kern staan onder druk. Gebouwen zoals de middelbare school (rsg De Borgen) en sportvoorzieningen zijn verouderd en sluiten niet meer aan bij de eisen van deze tijd, zowel ruimtelijk als functioneel.

Een andere grote uitdaging betreft de **verkeersstructuur**. De N372 doorsnijdt de kern en zorgt voor verkeersdruk en onveiligheid. De ontbrekende schakels in het langzaamverkeersnetwerk maken dat wijken slecht verbonden zijn met elkaar, met het centrum en met voorzieningen zoals Landgoed Nienoord.

Ten slotte is er de ruimtelijke druk op binnenstedelijke ruimte. De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt en natuur- en landschappelijke waarden staan onder spanning. Tegelijkertijd zijn er binnen de bestaande dorpsgrenzen bedrijfslocaties en publieke functies die niet optimaal worden benut. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging van **transformatie versus uitbreiding**, en om een visie die toekomstgerichte verdichting weet te combineren met behoud van leefkwaliteit en identiteit.

Energielabels



Afstanden



KANSEN

Tegenover de geschetste uitdagingen staan tal van kansen die Leek-Tolbert een duurzaam en toekomstbestendig perspectief bieden. Allereerst biedt de vrijkomende ruimte op strategische locaties zoals de huidige locatie van rsg de Borgen en verschillende binnenstedelijke bedrijfslocaties mogelijkheden voor transformatie naar wonen, voorzieningen of gemengde functies. Deze plekken bevinden zich dicht bij bestaande infrastructuur en voorzieningen, waardoor ze zeer geschikt zijn voor verdichting en functieverweving.

Ook het versterken van de groenstructuren biedt kansen. Door de bestaande noord-zuid georiënteerde relicten van houtsingels en oost-west gerichte groene ontsluitingsstructuren te benutten, ontstaat een krachtig raamwerk dat uitnodigt tot een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Deze structuren kunnen slim gekoppeld worden aan duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld door het realiseren van veilige en groene langzaamverkeersroutes. Dit draagt bij aan zowel de ecologische kwaliteit als aan het dagelijks gebruiksgemak voor bewoners.

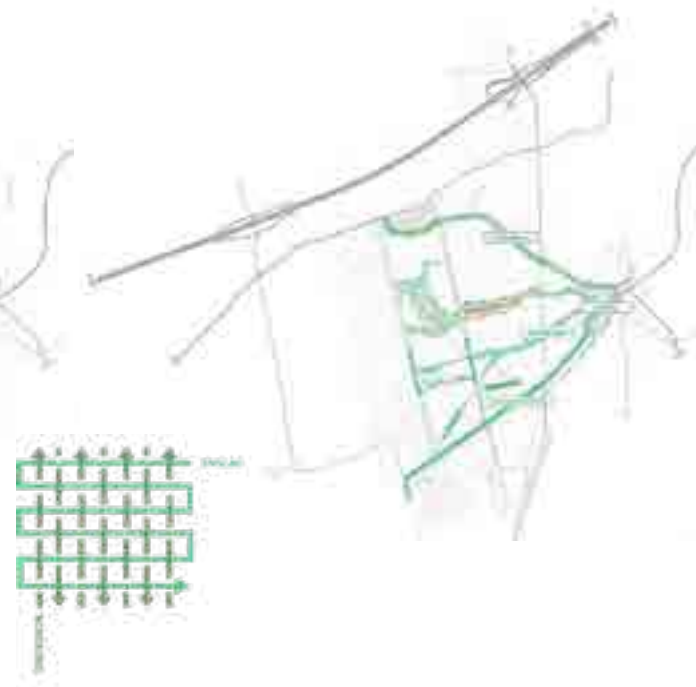
Daarnaast liggen er kansen in het realiseren van differentiatie in het woningaanbod. Door woningen toe te voegen die inspelen op de woonwensen van starters, senioren en kleine huishoudens, kan de doorstroming op de woningmarkt worden gestimuleerd. Specifieke woonvormen zoals levensloopgeschikte appartementen of collectieve woonconcepten kunnen bovendien bijdragen aan sociale cohesie en het langer zelfstandig blijven wonen.

Tot slot biedt de (mogelijke) toekomstige komst van de Lelylijn nieuwe ontwikkelruimte. Een betere regionale en landelijke bereikbaarheid kan de economische positie van Leek-Tolbert versterken en het vestigingsklimaat aantrekkelijker maken voor bedrijven en nieuwe inwoners. Door hierop vooruit te lopen met planvorming en ruimtelijke reserveringen, kan Leek-Tolbert inspelen op een toekomstige impuls van bovenregionaal belang.

Schering



Inslag



V

VISIE

RUIMTELIJKE PUZZELSTUKKEN VOOR DE VISIE
VISIE
RUIMTE MAKEN
RUIMTE BENUTTEN



RUIMTELIJKE PUZZELSTUKKEN VOOR DE VISIE

De visie op Leek-Tolbert is ambitieus en toekomstgericht. Ze berust op vier ruimtelijke puzzelstukken die gezamenlijk richting geven aan de ontwikkeling tot 2040. Deze visie grijpt op slimme wijze terug op de bestaande ruimtelijke structuur en versterkt wat goed is, terwijl nieuwe impulsen worden toegevoegd waar nodig. Door landschap, mobiliteit, wonen en voorzieningen integraal te benaderen ontstaat een samenhangend, toekomstbestendig en aantrekkelijk Leek-Tolbert.

Bedrijvigheid

Economische bedrijfslocaties worden heringericht: zwaardere bedrijvigheid wordt verplaatst naar locaties buiten de kern, zoals Leeksterveld, terwijl binnenstedelijke terreinen transformeren naar gemengd stedelijk gebied.



Maatschappelijke voorzieningen

Op het gebied van voorzieningen wordt ingezet op clustering en vernieuwing. Een nieuw te ontwikkelen campusgebied zal onderwijs en sportfuncties combineren en zo een aantrekkelijke plek vormen voor jong en oud. Dit draagt bij aan sociale cohesie en het behouden van jeugd in de regio.



Woningbouw

De woningbouwopgave wordt aangegrepen om de kern te verdichten, te vernieuwen en aantrekkelijker te maken voor verschillende doelgroepen. Vrijkomende locaties zoals die van rsg De Borgen en bedrijfslocatie Industriepark bieden ruimte voor nieuwe woonmilieus. Daarbij ligt de nadruk op differentiatie: appartementen, levensloopbestendige woningen en collectieve woonvormen voor starters en ouderen kunnen de bestaande voorraad aanvullen en de doorstroming bevorderen.



Structuurversterking en bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de kern wordt versterkt door de aanleg van een rondweg in Leek-West en een parallelstructuur langs de A7. Dit draagt bij aan het ontlasten van het centrum en maakt veilige en aantrekkelijkere langzaamverkeersroutes in de bestaande kern mogelijk. De bestaande noord-zuid en oost-west groenstructuren worden benut als ruggengraat van een duurzaam mobiliteitsnetwerk.



VISIE

De visiekaart schetst een compleet beeld van de belangrijkste ontwikkelingen in de kern Leek Tolbert. Op sommige plekken globaler zoals de positie van een wenselijke rondweg en op andere plekken concreter zoals verdichting in de kern geven invulling aan de ambities van Leek-Tolbert. Voortbouwend op de aanknopingspuntenkaart is de groenstructuur in zowel binnen de kern als daarbuiten een belangrijk structurerend middel en toont de kaart het belang dat de gemeente hecht aan de bestaande kwaliteiten zoals Landgoed Nienoord. In het vervolg van dit document wordt dieper ingegaan op de visie en hoe deze ruimtelijk tot stand kan komen door eerst ruimte vrij te maken en vervolgens te benutten.

Legenda

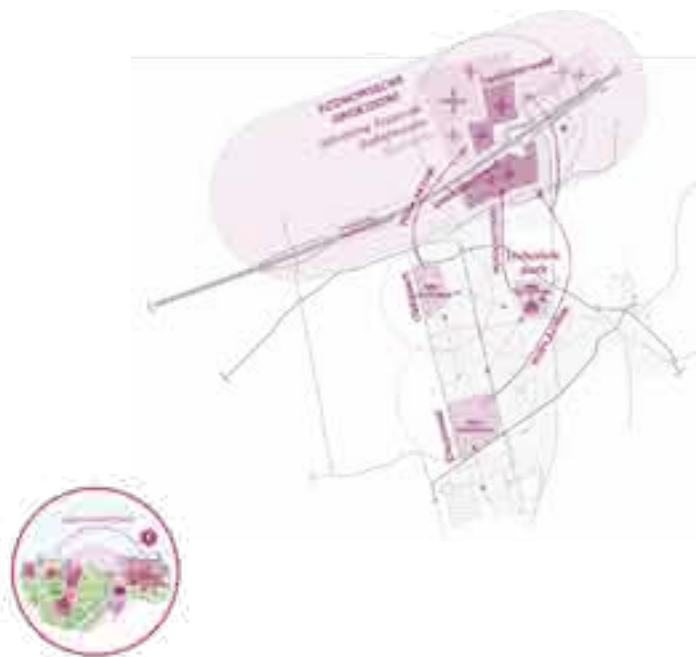
-  Verdichtingspotentie op groene centrale ontwikkelas
-  Potentiële transformatieklocatie
-  Revisivering bestaande bedrijfslocaties
-  Uitbreiding Leeksterwold
-  Nieuwe binnendorpse campus op Rodenburg
-  Groene centrale ontwikkelas
-  Zoekgebied parallelweg A7
-  Zoekgebied rondweg
-  Zoekgebied Lelylijn, 380 KV-Lijn en station
-  Zoekgebied woningbouw WVG-gebied
-  Potentiële transformatie tunnelbak N372
-  Aangegeven fietsnetwerk
-  Buslijn
-  Rijsweg A7
-  Bestaande planvorming
-  Kansen waterberging/ watercompensatie



RUIMTE MAKEN

Verplaatsen en verlichten bedrijvigheid

De vraag naar nieuwe werklocaties komt deels voort uit de gunstige ligging van Leek aan de A7, maar ook door de mogelijke komst van de Lelylijn. Voor de verbetering van de kern van Leek Tolbert is echter ook verplaatsing van én verlichting van bestaande bedrijfslocaties nodig. Dit biedt ruimte voor vergroening met aandacht voor de bestaande houtsingelstructuur bij Leeksterveld en minder overlast voor de omgeving waardoor het wonen in kwaliteit wint. Het vrijspelen van Industriepark Zuid speelt een grote rol in de versterking van de kern van Leek.



VISIE

Verplaatsen rsg de Borgen & bibliotheek

De verplaatsing van rsg de Borgen naar de campus op de Rodenburglocatie in combinatie met de voorgenomen verplaatsing van de bibliotheek geeft ruimte voor verbetering in de centrale-as. De transformatie van de voormalige Jumbo locatie aan de Waezenburglaan biedt kansen voor herontwikkeling in deze zone. Later zou een verplaatsing van de topsporthal aan de rand van de bedrijfslocatie Diepswal, naar de campus opnieuw ruimte kunnen bieden. De clustering van de regionaal georiënteerde sportvoorzieningen en rsg de Borgen zorgt voor een toekomstbestendige clustering van voorzieningen op een bereikbare locatie die recht doet aan het regionale belang van de voorzieningen.



Masterplan Leek - Tolbert | april 2025 | samenvatting 14

RUIMTE BENUTTEN

Doorstroom stimuleren binnen de bestaande buurten

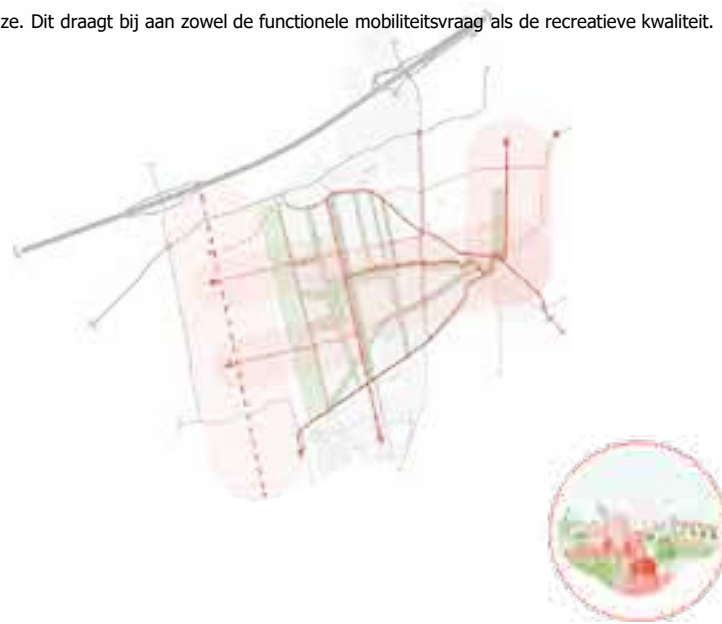
De ruimte die ontstaat in de centrale-as wordt benut door te bouwen voor doelgroepen die nu te weinig worden bediend. Voor starters en senioren biedt het bouwen van geclusterd gedifferentieerd woningaanbod kansen. Binnen en aan deze centrale-as liggen rsg de Borgen en het Industriepark Zuid waar binnenstedelijk het meeste potentieel om te bouwen voor doorstroming en nieuwe doelgroepen. Daarnaast ontstaat er op deze manier meer draagvlak voor aanvullende wijkvoorzieningen in centraal Leek-Tolbert. De doorstroming komt op gang en er wordt ruimte gecreëerd in de bestaande woningvoorraad. De doelgroep voor de seniorenwoningen bevindt zich momenteel in gezinswoningen in de bestaande wijken. Bij verhuizing hieruit laten zij een courante gezinswoning achter. Daarnaast zorgt een compacte footprint van de nieuwbouw voor het vrijspelen van openbare ruimte en kan de centrale-as een nieuw groen karakter krijgen, wat een bijdrage levert aan biodiversiteit en klimaatadaptatie.



VISIE

Gezonde beweging stimuleren door sterke groenverbindingen aan langzaamverkeersroutes

De groene centrale ontwikkel-as biedt ruimte voor een ander type stedenbouwkundige opzet dan voor de rest van Leek. Een compactere woontypologie met een mix van appartementen en grondgebonden woningen laat ruimte om de groenstructuren te versterken. De noord-zuid lopende houtsingels kunnen worden versterkt, waarbij vaak al aanwezige waterlopen robuuster ingericht kunnen worden. Daardoor kunnen deze waterlopen een grote rol spelen in de ontwatering van de bestaande én nieuwe bebouwing. Op deze manier kan deze centrale zone juist een centrale verbindende ruimte worden in plaats van een barrière die het op enkele plaatsen nu is. Door het koppelen van groen aan aantrekkelijke langzaam-verkeersverbindingen in zowel noord- zuid als oost-west richting met de focus op missende schakels hierin en aansluiting op bestaande routes buiten de kern ontstaat een versterkt langzaam-verkeersnetwerk dat uitnodigt tot een duurzame gezonde mobiliteitskeuze. Dit draagt bij aan zowel de functionele mobiliteitsvraag als de recreatieve kwaliteit.





P PRIORITAIRE GEBIEDEN

PRIORITAIRE GEBIEDEN
VERBETERING BREDE WELVAART
ONTWIKKELSTRATEGIE/FASERING

PRIORITAIRE GEBIEDEN

In het Masterplan zijn zeven sleutelgebieden aangewezen die fungeren als hefboom voor de ruimtelijke en maatschappelijke transformatie van Leek-Tolbert. Deze gebieden zijn strategisch gekozen vanwege hun ontwikkelpotentieel, ligging of urgentie. De aanpak van deze gebieden markeert het begin van de uitvoeringsfase.



Ad 1. Campus Rodenburg

Goed middelbaar onderwijs is een essentiële pijler van een regiokern. Investeren in goed onderwijs (een goed gebouw is daar onderdeel van). Bovendien komt hierdoor een treintje tot stand: er wordt ook geïnvesteerd in de bestaande sportverenigingen en de vrijkomende locatie kan gebruikt worden voor woningbouw.

Ad 2. Vrijkomende locatie rsg de Borgen

De vrijkomende locatie van rsg de Borgen leent zich uitstekend voor woningbouw, laaghangend fruit. Het verplaatsen van de school is van groot belang om binnendorpse woningen te kunnen bijbouwen.

Ad 3. Revitalisering centrum en omliggende woonbuurten

Het winkelcentrum van Leek-Tolbert is ook een belangrijke pijler van de regiokern. Veel winkelgebieden staan onder druk, zoals ook die van Leek-Tolbert. Wil het winkelgebied haar regiofunctie blijven behouden dan zijn maatregelen nodig.

Ad 4. Gebied verbeteren/ infrastructuur aanpassen

Investeren in verbeterde bereikbaarheid en daarmee ook leefbaarheid van Leek-Tolbert staat al langer hoog op de bestuurlijke agenda. Ze is ook randvoorwaardelijk voor diverse beoogde ontwikkelingen.

Ad 5. Herontwikkeling binnendorpse bedrijfslocaties

Het transformeren van binnendorpse bedrijfslocaties vraagt een lange adem. De verplaatsing van bedrijvigheid (of afwaarderen in milieucategorie) is essentieel voor het verbeteren van de ruimtelijke structuur in het dorp en maakt veel andere ontwikkelingen mogelijk. Dit is een van de eerste puzzelstukken om de rest te doen bewegen. Er kan daarom niet vroeg genoeg mee begonnen worden.

Ad 6. Nieuwe bedrijfslocatie

We leren vanuit diverse gebieden in Europa dat als er niet genoeg geïnvesteerd wordt in werkgelegenheid, mensen wegtrekken en een gebied in een negatieve spiraal kan komen. Het kunnen aanbieden van nieuwe bedrijfslocaties is noodzakelijk voor de werkgelegenheid en hiermee ook voor de brede welvaart. Leek-Tolbert heeft veel werkgelegenheid op diverse bedrijfslocaties. Nieuw aanbod is nodig, alleen al om de bedrijven die worden uitgeplaatst bij de transformatie van binnenstedelijke bedrijfslocatie voor onze regiokern te kunnen blijven behouden.

Ad 7. Wonen Leek West

Nadrukkelijk is gekeken of nieuwe woningbouw ook binnen het bestaande stedelijke gebied kan worden ingevuld. Dat blijkt maar voor een deel te kunnen. Daarom is uitbreiding van de kern noodzakelijk. Uitbreiding aan de westelijke zijde is het meest voor de hand liggend. De wens om hier woningbouw te laten landen moet worden afgewogen tegen onder anderen de daar sterk vertegenwoordigde natuur- en landschapswaarden. Het project 'Tolbertervaart Noord' is het 1e project waar deze afweging nog in moet plaatsvinden.

VERBETERING BREDE WELVAART



Bereikbaarheid verbeteren

Eén van de grootste doelen van het Masterplan is het verbeteren van de bereikbaarheid in en naar Leek-Tolbert. De volgende grootschalige ontwikkelingen zullen hier aan bij kunnen dragen:

- Een rondweg in combinatie met een parallelle verkeersstructuur langs de A7 is noodzakelijk. Niet alleen om toekomstige activiteiten te kunnen faciliteren, maar ook met de huidige invulling van de kern is de ontsluiting verre van ideaal en vraagt dit nu ook al om maatregelen. De exacte locatie kan nu nog niet worden weergegeven, dat hangt o.a. af van nader onderzoek naar praktische mogelijkheden voor de aanleg en de omvang van de uitleggebieden. Daarom wordt er in het masterplan alleen een globaal zoekgebied aangegeven.
- Op termijn biedt de komst van de Lelylijn met een station in Leek-Tolbert kansen om de bereikbaarheid van de regio te verbeteren.

Binnen de kernen ligt de focus op verbetering van langzaam-verkeersverbindingen en de bestaande ontsluiting van de A7.



Winkelgebied vernieuwen

Leek verzorgt voor een groot aantal omliggende kernen een belangrijke regionale functie. Dorpen als Nietap, Midwolde, Boerakker, Niebert en mindere mate Marum en Zevenhuizen zijn voor hun winkelbehoeftes aangewezen op Leek.

Er zijn kansen om het centrum van Leek beter te verbinden met het aantrekkelijke recreatiegebied Nienoord. Het versterken van de relatie van het landgoed Nienoord met het centrum zorgt ervoor dat het cultureel erfgoed een sterkere betekenis krijgt voor de kern Leek Tolbert. Tevens zijn er binnen het centrum kansen om de ruimte beter te benutten. Denk hierbij aan het toevoegen van meer wonen boven winkels. Ook zijn er gedachten over het verplaatsen van voorzieningen naar centrum, dit bestendigt de vitaliteit van het centrum op de lange termijn. De betere ontsluiting en de vergroening van het centrum zijn raakvlakken met andere brede welvaart doelen.



Herontwikkeling bedrijfslocaties

De meest centrale bedrijfslocatie 'Industriepark Zuid' wordt aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie. Om de huidige capaciteit en een mogelijke groei in de toekomst te kunnen blijven waarborgen wordt een uitbreiding van het Leeksterveld mogelijk gemaakt in combinatie met een verbetering van de aansluiting op de A7. Bedrijven met een hoge milieucategorie zullen hier de ruimte vinden, waardoor een verlichting van de milieucategorie op de bedrijfslocaties Oldebert en Diepswal mogelijk is. Als gevolg hiervan ontstaat er meer ruimte voor kwalitatief wonen en groen in de bestaande kern. Deze ontwikkelingen sluiten aan bij de visie "Ruimte voor Ondernemen" die is vastgesteld door de gemeente Westerkwartier in 2025.



VERBETERING BREDE WELVAART



Maatschappelijk vastgoed

Leek beschikt met rsg de Borgen over een grote middelbare school. Veel omliggende dorpen leunen sterk op Leek voor deze voorziening. Hetzelfde geldt voor het behoorlijk uitgebreide sportaanbod, met grote overdekte hallen en een divers aanbod aan activiteiten. Deze voorzieningen komen in de integrale opgave in het dorp in een ander daglicht te staan: zij komen niet te vervallen maar zullen verplaatst worden.

De verplaatsing van rsg de Borgen naar de Campus op Rodenburg creëert ruimte voor woningbouw en andere functies. Ook de mogelijke verplaatsing van de Topsporthal op termijn draagt hieraan bij. Daarnaast ontstaat er een goed bereikbaar cluster van sportvoorzieningen met een dorpsoverstijgende functie. Dit cluster komt centraal in het dorp te liggen, aan een belangrijke ontsluitingsweg. Om het centrum te versterken is een verplaatsing van de bibliotheek naar het centrum onderdeel van de visie.



Woongebied vernieuwen

De binnen-dorpse locaties rsg de Borgen, Industriepark, Rodenburg, Jumbo locatie worden aangewezen als potentiële nieuwe woningbouwlocaties. Het programma is daar meer gestapeld dan in Leek tot nu toe gewoon is. Door deze verdichting langs de centrale groene as een plek te geven biedt dit de kans voor doorstroming van senioren. Er komt namelijk geschikt programma in de nabijheid van hun eigen woonbuurt. Daardoor blijven de woonbuurten vrij van verdichting en blijven deze geschikt voor gezinnen met relatief grote woningen in ontspannen woonmilieus.

Ook door in het centrum te verdichten door toevoeging van appartementen wordt er aan bijgedragen dat de gezinswoningen in de buurten vrij komen voor een passende doelgroep. Hiernaast gaat de bijbehorende doorstroom (en dus ook instroom) gepaard met een ideaal moment voor investeringen in de bestaande woningvoorraad, wat de kwaliteit van de woningen en buurten als geheel ten goede komt. Naast binnendorpse transformaties is de toekomstige woonvraag dermate hoog dat er ook buitendorps gekeken zal moeten worden naar mogelijkheden om te wonen. Het gebied dat hiervoor verkend wordt ligt ten westen van de huidige kern.



Verbinden met groen

De groenstructuur van Leek-Tolbert is het primaire structurerende principe waarbinnen alle ingrepen geplaatst worden. Deze integrale aanpak zorgt ervoor dat de bouwstenen als onlosmakelijk geheel zorgen voor een kwaliteitsimpuls in Leek-Tolbert. Daarnaast vormen de groenstructuren dé mogelijkheid langzaam-verkeersverbindingen te versterken. Zo kan ná de verplaatsing van de rsg de Borgen en een vergroening van de zuidelijke rand van de bedrijfslocatie Oldebert een groene as ontstaan die door buurt Sintmaheerdt loopt. Hierdoor kan een sterkere langzaamverkeersverbinding ontstaan die het WVG-gebied kan verbinden met de campus. Ook kan ter hoogte van de Topsporthal een sterke langzaamverkeersverbinding ontstaan door ruimte vrij te spelen bij verplaatsing naar de campus op Rodenburg. Bij de inbreidingen moet ook ruimte zijn voor groene openbare verblijfsruimte. De nabijheid van groen is belangrijk voor welzijn en gezondheid. Om dit te kwantificeren worden door diverse gemeenten handvaten gebruikt zoals bijvoorbeeld de 3-30-300 regel die inzet op zichtbaarheid van bomen, boomkroonbedekking en afstand tot toegankelijk park. De uitvoering van het collegebesluit "een boom voor elke inwoner" en klimaatadaptieve inrichting zijn hier belangrijke aandachtspunten. Door de aandacht voor het verbinden van groenstructuren wordt ook een bijdrage geleverd aan het versterken van de natuurinclusiviteit van deze structuren.



PRIORITAIRE GEBIEDEN

ONTWIKKELSTRATEGIE/FASERING

Niet alle onderdelen van het Masterplan kunnen of hoeven gelijktijdig te worden uitgevoerd. Daarom zijn de prioritaire gebieden aangewezen, waar de ontwikkelingen deels al zijn gestart of op korte termijn kunnen beginnen. Na de vaststelling van het Masterplan door de gemeenteraad in 2025-2026 worden de volgende projecten in voorbereiding genomen:

1. Infrastructuur (rondweg en parallelweg A7)
2. Nieuwe bedrijfslocatie
3. Verbeteren leefbaarheid (opheffen binnenstedelijke bedrijfslocatie)
4. Sport- en onderwijscampus Rodenburg
5. Woningbouw vrijkomende locatie rsg de Borgen
6. Uitbreiding woningbouw Leek West
7. Revitalisering centrum

Een aantal van de genoemde projecten is al in gang gezet. Feitelijk zijn alleen de punten 3 en 5 volledig nieuwe initiatieven.

Naast het feit dat de ontwikkelingen grotendeels afzonderlijk van elkaar kunnen worden gestart is het wel zaak om de integraliteit en samenhang van de verschillende opgaves te blijven inzien om alle brede welvaartsdoelen te kunnen blijven waarborgen. Zo is het vanzelfsprekend dat bij alle opgaves ook gekeken moet worden naar verbandingen met andere opgaves en thematieke op het gebied van gezonde mobiliteit, natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. De hoofdgroenstructuur zal dan ook veelal sturend zijn voor het inpassen van ontwikkelingen om zo bij te

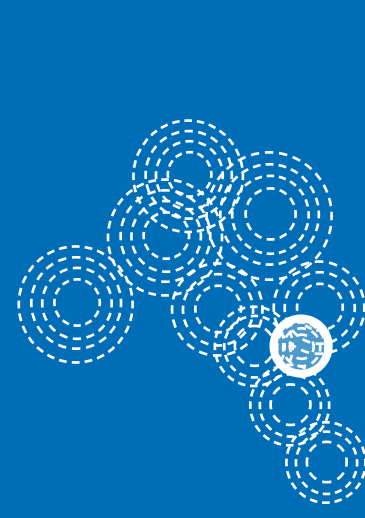
kunnen dragen aan een veerkrachtig en leefbaar Leek-Tolbert.





B.6

Nieuwe Pekela



INLEIDING

In de visie 'Thuus in Nij Pekel' is aangegeven hoe Nieuwe Pekela zich de komende jaren ontwikkelt tot een volwaardig woondorp met de bijbehorende voorzieningen voor de regio.

De aanleiding om een dorpsvisie op te stellen was het gebrek aan plekken voor ontmoeting, de geplande uitbreiding van de woonkern, de opgave voor revitalisering van bestaande woonwijken en het verbeteren van de recreatiemogelijkheden. Ook ligt er een aantal sociale opgaven waarvoor oplossingen deels liggen in het ruimtelijk domein. Zoals het versterken van de samenredzaamheid, de noodzaak om gezondheid te verbeteren en het aanpakken van armoede. Omdat er verschillende opgaven lagen voor het dorp, is gekozen voor een integrale aanpak door het opstellen van deze visie.

Specht Architecten heeft de visie opgesteld door – met de inwoners en belanghebbenden – goed te kijken naar het dorp en hoe de gewenste en noodzakelijke vernieuwing kan plaatsvinden. Hierbij is gebruikgemaakt van de 'Quickscan opgaven en toekomstperspectief' die KAW in januari 2024 heeft opgeleverd en van de resultaten van het cultuurhistorisch onderzoek dat in het kader van het visietraject is uitgevoerd door SteenhuisMeurs. Voorafgaand aan het visietraject is een inventarisatie gemaakt van vastgestelde beleidsstukken en visies in de gemeente.

Deze visie is tot stand gekomen samen met inwoners en belanghebbenden. Door VonC Communicatie is hiervoor een participatieplan opgesteld en uitgevoerd, waarbij inwoners op verschillende momenten tijdens het opstellen van de visie is gevraagd om input en reactie. De Pekelders hebben dan ook positief gereageerd op de vastgestelde plannen. Ook met overige belanghebbenden zoals verenigingen, scholen, en ondernemers zijn gesprekken gevoerd.

De visie 'Thuus in Nij Pekel' is op 8 april 2025 vastgesteld door de gemeenteraad en geeft richting bij toekomstige ontwikkelingen in het dorp. Na het vaststellen van de visie wordt direct begonnen met vergroening van de Meidoornlaan en omgeving, en met ontwikkeling

van de twee prioritaire gebieden, namelijk het dorpscentrum en het voorzieningencluster (locatie De Spil). Ook wordt er een begin gemaakt met de planvorming voor het recreatiegebied.



OPGAVEN

Aan de start van het visietraject is aan inwoners, jongeren en overige belanghebbenden gevraagd wat de kwaliteiten zijn van Nieuwe Pekela en wat aandacht nodig heeft of mist in het dorp. In combinatie met het cultuurhistorisch onderzoek en aanvullende informatie heeft Specht Architecten een heldere analyse kunnen maken van knelpunten, kwaliteiten, ontbrekende groenstructuren en wonen. Deze analyses zijn onderdeel van de visie 'Thuis in Nij Pekel'.

Deze analyse maakt duidelijk dat Nieuwe Pekela als regiocentrum de volgende opgaven heeft:

- 1 Een dorpscentrum met ontmoetingsmogelijkheden in de openbare ruimte en een plek waar men elkaar kan ontmoeten voor 'een kopje koffie' en gesprek.
- 1 Een toekomstbestendig ontmoetingshuis voor sport, spel en activiteiten.
- 1 Een gezondheidscentrum waar zorg onder één dak is gehuisvest.
- 1 Scholen en kinderopvang in elkaars nabijheid gevestigd.
- 1 Het ontwikkelen van het gebied 'Heeresmeer' tot volwaardig recreatiegebied.
- 1 Vergroenen en verdorpen van het huidige dorp, oftewel het versterken van groen en het aantrekkelijker maken van de woonomgeving door een meer ruimtelijke opzet die past bij een dorps karakter.
- 1 Toevoegen van woningen voor starters, gezinnen en senioren. Verbeteren van mix en balans in het dorp.
- 1 Meer activiteiten voor jongeren zowel in de binnen- als buitenruimte en met of zonder toezicht.



DE VISIE

Met de visie 'Thuus in Nij Pekel' blijft Nieuwe Pekela een prettig woondorp en dat wordt in de toekomst nog sterker. Met de realisatie van alle verschillende functies zoals een levendig dorpscentrum, een gezondheidscentrum, een nieuwe school- en leeromgeving, plekken voor ontmoeting, vermaak, sport en spel en een volwaardig recreatiegebied met een (boven)regionale functie willen we de brede welvaart voor Nieuwe Pekela versterken.

Het dorpscentrum wordt vernieuwd, er komt ruimte voor ontmoeting in zowel de buiten- en binnenruimten. Het centrum wordt gezelliger en aantrekkelijker door een dorpsplein met groen en voorzieningen voor ontmoeting.

De omgeving van de huidige locatie De Spil wordt vernieuwd. Hier komt plek voor beide basisscholen en de kinderopvanglocaties. Sportverenigingen zullen hier een gezamenlijk onderkomen krijgen met gedeelde velden. Ook wordt dit de plek voor gezondheidszorg en een nieuw ontmoetingshuis aan het water. De krachten van de verschillende voorzieningen in deze zone moeten elkaar gaan versterken en de locatie tot een levendig gebied maken, gelegen tussen het bestaande dorp en nieuwe woonwijk.

Het bestaande dorp wordt verbeterd. Groenstructuren worden teruggebracht, toegevoegd en versterkt. Er komt ruimte voor ontmoeting en beweging in de openbare ruimte. Door sociale woningbouw te herpositioneren wordt differentiatie in het dorp verbeterd en ontstaan er inclusieve, sociale woongebieden. Het dorp wordt uitgebreid met woningen voor verschillende woondoelgroepen en niveaus van betaalbaarheid.

Bij (her)ontwikkeling wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie en biodiversiteit. Er worden bijvoorbeeld wadi's toegevoegd om regenwater langer vast te houden in het gebied, voorbereidend op eventuele droogte. Aan het bedrijventerrein wordt een kwaliteitsimpuls gegeven door deze te vergroenen. Dit versterkt de groenstructuur van het dorp en zorgt ervoor dat het bedrijventerrein een meer prettige omgeving wordt om te zijn en te vestigen. Er ontstaat meer aansluiting van het terrein met het dorp.

LEGENDA

Vernieuwen dorpscentrum	Verbeteren Pekela hoofdplek
Vernieuwen de Spil o.p.	
Verbeteren bestaande dorpskern	Ontwikkeling recreatie Heeresmeer
Verbeteren groenstructuur	
Kwaliteitsimpuls bedrijventerrein	Ontwikkeling woonwijk Heeresmeer



VOORZIENINGEN

Er is gekozen voor een voorzieningencluster bij de huidige locatie van De Spil met daarin ruimte voor de volgende functies:

- 1 Sport en bewegen
- 1 Ontmoetingshuis voor jongeren en voor verenigingen en activiteiten op het gebied van leven-lang-ontwikkelen en vermaak.
- 1 Twee basisscholen met kinderopvang
- 1 Gezondheidszorg

De reden dat deze functies bij elkaar worden gebracht is dat zij elkaar kunnen versterken door gebruik te maken van elkaars voorzieningen. Hiermee wordt de “spontane” ontmoeting gestimuleerd. Het terrein bij de supermarkt en kerk wordt meer een echt dorpscentrum en ingericht als verblijfsgebied waar oude elementen van het dorp worden versterkt, er meer plekken komen voor ontmoeting in de buitenruimte en meer groen is. Bestaande gebouwen die leeg staan of komen worden getransformeerd tot wonen.

Ontmoeten

Het ontmoetingshuis moet ruimte bieden aan vermaak voor verschillende groepen inwoners van het dorp, waaronder ook jongeren. Zalen zijn beschikbaar voor verhuur, zowel particulier als voor bijvoorbeeld verenigingen.

Sport

In de zone komt een accommodatie met velden die ruimte biedt aan in ieder geval de huidige sportverenigingen in het dorp (tennisvereniging en voetbalverenigingen). Het gebouw van sporthal De Spil blijft behouden en wordt aan de buitenzijde gemoderniseerd. De architectuur wordt verbeterd en het gebouw krijgt een meer open karakter.

Gezondheidszorg

Er is ruimte voor een gezondheidscentrum met eerstelijnszorgaanbieders onder één dak, mogelijk gecombineerd met zorg in samenwerking met ziekenhuizen (anderhalvelijnszorg) en ondersteuning door welzijnswerk (nuldelijnszorg). De ontwikkeling van het centrum binnen de aangewezen locatie moet door zorgpartijen zelf gerealiseerd worden. Een dergelijke ontwikkeling is belangrijk om een goed zorgaanbod voor Nieuwe Pekela en omliggende kernen in stand en toegankelijk te houden.

Kindcentra

De Groen van Prinstererschool en de kinderopvang worden verplaatst naar locatie De Spil. Hierdoor ontstaan twee complete kindcentra op deze locatie met beide basisscholen en kinderopvanglocaties. Belangrijk is dat beide scholen hun eigen identiteit kunnen behouden en wel beide gebruik kunnen maken van voorzieningen. Het samenbrengen van de scholen moet bijdragen aan het garanderen van de kwaliteit van onderwijs in Nieuwe Pekela en omgeving voor de toekomst.

Dorpscentrum

In het huidige centrum blijft ruimte voor winkels. Dit wordt versterkt door ruimte te creëren voor maatschappelijke ontmoeting en groen. Oude elementen, zoals het gebouw van de gereformeerde kerk, worden zichtbaar gemaakt en versterkt. Deze geven karakter aan het gebied. Er komt meer verbinding met het Pekelder Hoofdiep.

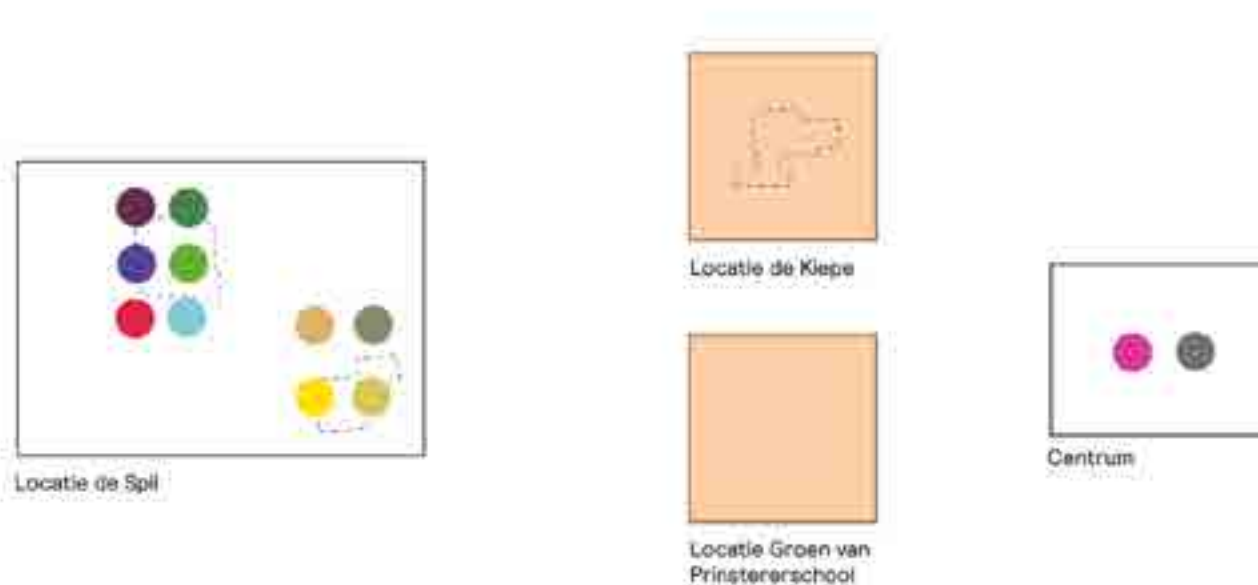
Transformatie locaties

De huidige locaties van De Kiepe en Groen van Prinstererschool worden getransformeerd naar woningbouw.

Jongeren

Zowel in de binnen- als buitenruimte moeten voorzieningen komen voor jongeren. Dit moet uitgewerkt worden in de planvorming van onderdelen uit deze visie. In de buitenruimte is behoefte aan sportfaciliteiten en plekken waar jongeren elkaar kunnen treffen in het dorp, het park en aan het Heeresmeer. In het ontmoetingshuis willen jongeren elkaar kunnen treffen voor ontspanning en vermaak.

De kaart laat zien wat nieuwe locaties en functies zijn voorzieningen in het dorp.



Ontmoeten

- Ontmoetingsplek voor verkeer
- Houtschapellen ontmoetingsplek
- Ontmoetingsplek voor jongeren
- Zaalruimte ontmoetingsplek voor verenigingen en partijen

Gezondheidszorg

- Gezondheidscentrum (Huisarts, fysio, sportfysiek etc.)

Sport + bewegen

- Sportveld
- Ontmoetingsplek voor sportverenigingen

Scholen – kinderopvang

- CBS Groen van Prinstererschool
- OBS De Linde
- Kinderopvang Kibb
- Kinderopvang Kids First

Overig

- Winkler
- Winkel

CENTRUMGEBIED

In het centrum komen plekken voor ontmoeting in de openbare ruimte en een mogelijkheid voor ontmoeting in een binnenruimte. Hier ligt een stevige vergroeningsopgave om van het centrum een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken.



Gezellig dorpsplein

Een gezellig dorpsplein moet zorgen voor meer ontmoeting en prettig verblijven. Door het bijgebouw bij de gereformeerde kerk te verwijderen en parkeervoorzieningen anders in te richten, ontstaat hiervoor ruimte. Het verwijderen van het bijgebouw maakt het oude kerkgebouw beter zichtbaar, wat bijdraagt aan de uitstraling van het dorpsplein. De kerk is een prachtig oud element dat behouden moet blijven en zichtbaar gemaakt. Voor overige oplossingen op het plein wordt gekozen voor hoogwaardige materialen.

Vanaf het dorpsplein komt meer verbinding met het Pekelder Hoofddiep, zodat het Diep meer beleving biedt in het dorpscentrum. Een bevaarbaar Pekelder Hoofddiep zorgt voor meer reuring en gezelligheid in het dorpscentrum wanneer er ook aantrekkelijke aanlegplaatsen worden gerealiseerd en beleevingsplekken langs het water. Noodzakelijk hiervoor is het vervangen en renoveren van bruggen met uitstraling die past bij het historische karakter van het Diep. Voldoende en goede bruggen zijn essentieel in de ontwikkeling van het Pekelder Hoofddiep als beleefwater dat onderdeel is van de recreatieve waterstructuur (vaarroutes) van Groningen.

Ook de keuze in beschoeiing is bepalend voor de uitstraling van Nieuwe Pekela als luxe woondorp en recreatiefunctie voor de regio. Voor de bruggen, beschoeiingen en inrichting langs het Diep staan uitgangspunten beschreven in de 'Visie Pekelder Hoofddiep 2040'. Het dorpsplein moet zorgen voor een prettig vestigingsklimaat voor ondernemers. Voor huidige ondernemers moet het prettig en rendabel blijven om hun onderneming voort te zetten. Voor nieuwe ondernemers moet Nieuwe Pekela een aantrekkelijke plek zijn om zich te vestigen. Er zijn geen plannen om het winkelgebied verder uit te breiden, maar toevoeging van horeca is een gewenste ontwikkeling.

Groen en ontmoeten

Het parkeerplein wordt anders ingericht zodat er meer ruimte ontstaat voor groen en ontmoeting. Bij vergroenen worden ook verschillende groenstructuren in het dorp hersteld en gecreëerd. Deze verbindingen worden klimaatadaptief ingericht met aandacht voor biodiversiteit. Het centrum wordt daardoor klaar voor de toekomst en een fijne plek om te verblijven.

De huidige markt krijgt een andere plek bij het centrum waardoor het niet nodig is om de weg volledig af te sluiten, door inwoners wordt dit als erg hinderlijk ervaren.

Wonen in het centrum: transformatie van gebouwen

Het "Hoefijzer-gebouw" van woningcorporatie Acantus is gedateerd en moet verbeterd (renovatie) worden. Daarover worden afspraken gemaakt met de woningcorporatie waarbij ook rekening wordt gehouden met de nieuwe inrichting van het centrum en een passende doelgroep voor het "Hoefijzer-gebouw".

Ook bij de herontwikkeling van de locaties De Kiepe en de Groen van Prinstererschool wordt een passend woonprogramma opgesteld waarbij aandacht is voor het huisvesten van een seniore doelgroep door het realiseren van levensloopbestendige woningen. Dit moet bijdrage aan een betere doorstroming op de woningmarkt in het dorp.

Er wordt bewust gekozen voor circulariteit door, gebouwen te behouden waar dat kan. In het verleden zijn veel gebouwen en daarmee een stukje karakter van het dorp verloren gegaan. De gemeente wil inzetten op herbestemming van gebouwen en hergebruik van materialen. Ook wordt gekozen voor hoogwaardige kwaliteit van wonen en aandacht voor architectuur.

Kwaliteit en veiligheid

De gemeente zet in op een sterke ruimtelijke kwaliteit die de leefbaarheid vergroot en verloedering en leegstand tegengaat. Om het gevoel van veiligheid in het centrum te vergroten wordt zwaar (landbouw)verkeer gestimuleerd om te rijden via de Onstwedderweg en Ommelanderweg. De verkeerssituatie voor wandelaars en fietsers wordt daardoor versterkt. In de Visie Pekelder Hoofddiep 2040 zijn al plannen opgenomen om aan de 'stille kant' van het Diep een doorgaande hoofdfietsroute te realiseren. Deze ingrepen zullen bijdragen aan een veilige(re) verkeerssituatie in het centrum van Nieuwe Pekela.

Impressie toekomstige situatie dorpscentrum



Huidige situatie dorpscentrum



WONEN

Voor een meer dorps karakter en prettige woonomgeving, wordt de woningvoorraad in het bestaande dorp verdund. Dat is mogelijk door nieuwe locaties aan de randen van het dorp voor wonen, zoals de nieuwe woonwijk Heeresmeer. Ook worden bestaande gebouwen getransformeerd tot wonen.

Woonwijk Heeresmeer

Aan de rand van het dorp, aan het Heeresmeer wordt een nieuwe woonwijk gerealiseerd. Hier komt ruimte voor woningen bedoeld voor starters, gezinnen en senioren en zowel koop als sociale-, en middenhuur. Het wordt een groene wijk met veel water die past bij het dorp Nieuwe Pekela. De nieuwe woonwijk Heeresmeer is één van de sleutelprojecten in het kader van de woondeal, maar ligt volgens provinciaal beleid in het buitengebied. Met de provincie zijn we in gesprek over uitbreiding van het stedelijk gebied om de nieuwe woonwijk te realiseren.

Wonen in het bestaande dorp

Veel bestaande woningen in het dorp worden verduurzaamd. Vanuit maatregel 29 zijn middelen beschikbaar voor de isolatieaanpak van woningen. In Nieuwe Pekela willen we deze kans koppelen aan mogelijkheden om de uitstraling van woningen in het bestaande dorp te verbeteren.

Op locaties waar woningen dicht op elkaar en in lange rijen zijn gebouwd, wordt gekeken hoe de woningvoorraad verdund kan worden. Hierdoor ontstaan een meer dorps karakter en ruimte voor groen en ontmoeting in de buitenruimte. De locaties van De Kiepe en de Groen van Prinstererschool worden getransformeerd tot woongebieden. 'Het Hoefijzer-gebouw' wordt gerenoveerd door woningcorporatie Acantus.

Woningen voor iedereen, die doorstroom bevorderen

De balans tussen sociale huur, middenhuur en koopwoningen in Nieuwe Pekela moet beter. Door verspreid over het dorp meer een mix aan woningen te creëren, worden wijken minder kwetsbaar en mogelijke problemen die passen bij kwetsbare wijken voorkomen. De

wijken van Nieuwe Pekela worden sociaal en inclusief.

Op plekken waar nieuwe woningen worden gebouwd of bestaande gebouwen worden getransformeerd, wordt goed nagedacht over woondoelgroepen. Op verschillende plekken in het dorp komen meer levensloopbestendige woningen. Dit moet stimuleren dat senioren doorstromen naar meer passende woningen en er hierdoor weer woningen vrijkomen voor starters en gezinnen. Ook dragen levensloopbestendige woningen eraan bij dat senioren of mindervaliden prettiger en langer thuis kunnen wonen.

Prettige woonomgeving

Behalve het toevoegen van fijne, toekomstbestendige woningen wordt ook de woonomgeving verbeterd. De ontbrekende groenstructuren worden versterkt. Bij de inrichting van die gebieden is ook aandacht voor klimaat-adaptieve oplossingen, biodiversiteit en plekken voor een ommetje en ontmoeting. Er komen toegankelijke en prettige routes naar belangrijke punten in het dorp zoals het dorpscentrum en het nieuwe ontmoetingshuis en gezondheidscentrum.



Huidige situatie Meidoornlaan



Impressie toekomstige situatie Meidoornlaan

ONTMOETEN, GEZONDHEID EN SPORT

Op de huidige locatie De Spil komen ontmoeten, sport, gezondheid en onderwijs samen. Door de verschillende functies binnen een zone te plaatsen kan er gebruik gemaakt worden van elkaars faciliteiten. Dat zorgt voor een sterkere sociale cohesie, spontane ontmoeting en financieel rendabele voorzieningen. Het gebied krijgt verbinding met het Heeresmeer waardoor het ook een plek wordt voor recreatie.



Ontmoetingshuis

De nieuwe zone wordt dé plek voor ontmoeting met een nieuw ontmoetingshuis dat mogelijkheden biedt voor vermaak en zaalverhuur. Op deze plek kunnen jong en oud elkaar treffen in een ontspannen setting. De ligging aan het Heeresmeer maakt het een aantrekkelijke plek om even te rusten tijdens een fietstocht of wandeling, ook voor bezoekers van buiten het dorp. Voor het nieuwe ontmoetingshuis is een nieuw gebouw nodig. Uit de ontwerpogave

moet blijken of het huidige gebouw van De Spil daar onderdeel van wordt of hiervan los komt te staan.

Gezondheidscentrum in een blauwgroene oase

Zorg wordt toegankelijk door verschillende aanbieders van zorg bij elkaar te huisvesten, in de buurt van faciliteiten die daaraan ondersteunend zijn zoals sport en een groene omgeving. De locatie ligt in een groene omgeving met ruimte voor ontmoeting. Dit moet bijdragen aan positieve gezondheid. Bij de ontwikkeling van het gebied is aandacht voor goede bereikbaarheid vanuit het dorp en de ruime omgeving, voor alle doelgroepen. Voor zorgaanbieders die zich in dit gebied willen vestigen wordt ruimte gecreëerd om gezamenlijk een gezondheidscentrum te ontwikkelen.

Scholen en kinderopvang

De twee basisscholen en twee kinderopvanglocaties komen bij elkaar te liggen binnen dezelfde zone. Belangrijk is dat beide scholen hun eigen identiteit kunnen behouden en dus niet worden samengevoegd in één school. Door de scholen en kinderopvang bij elkaar te huisvesten en dichtbij andere voorzieningen, kan gebruik gemaakt worden van elkaars faciliteiten. Door ook beide kinderopvanglocaties bij de scholen te plaatsen kunnen kinderen doorstromen in een voor hen al bekende omgeving. Ouders hoeven niet extra te rijden om kinderen naar verschillende locaties in het dorp te brengen en verkeersdruk in het dorpscentrum wordt vermeden.

Sportpark en sporthal

Op de locatie is ruimte voor een sportpark met in ieder geval een tennisbaan en voetbalvelden. Ook blijft hier een overdekte sporthal.

Integrale planvorming

Het is belangrijk om de verschillende ontwikkelingen integraal op te pakken zodat functies op de juiste plek ten opzichte van elkaar gepositioneerd worden. In 2025 wordt er met deze planvorming gestart, waarna de uitvoering in fasen wordt opgepakt. De gemeente zet erop in om op korte termijn een nieuw ontmoetingshuis te realiseren. Veel van de ontwikkelingen in het gebied hangt af van keuzes rondom het sportpark. Daarvoor wordt nog bekeken of deze

op de huidige locatie blijft of deels of in zijn geheel wordt verplaatst. Het gezondheidscentrum wordt door de zorgaanbieders zelf gerealiseerd op een locatie binnen deze aangewezen zone.

Circulair en duurzaam

Bij de ontwerpogave is aandacht voor circulariteit en duurzaam

bouwen. Er wordt zorgvuldig gekeken of en hoe de huidige gebouwen geïntegreerd kunnen worden en bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met het gebruik van duurzame, herbruikbare materialen.



Huidige situatie locatie De Spil



Huidige situatie locatie De Spil

RECREATIE



Het Heeresmeer is een belangrijke, prominente en kansrijke plek voor het dorp Nieuwe Pekela en de regio. Het meer en zijn omgeving moeten een volwaardig recreatiegebied worden. Hier komen Pekelders en bezoekers uit de regio samen voor ontspanning, sport en spel langs of op het water. Het wordt mogelijk om rondom het meer te fietsen en plekken langs het meer krijgen diverse functies die elkaar aanvullen, zoals horeca en vermaak. Een volwaardig ingericht gebied met recreatieplas draagt bij aan een sociaal en sterk Nieuwe Pekela en de regio.

Spelen bij het Heeresmeer

Langs de oostzijde van het Heeresmeer is samen met kinderen uit de buurt een grote speelplaats gerealiseerd bij de kleine plas die in 2025 wordt geopend. Daarmee is een belangrijke stap gezet in het ontwikkelen van een prettig verblijfsgebied.

Waterrecreatie

Behalve recreatie rondom het bestaande meer, biedt het toekomstige strandje bij het ontmoetingshuis (locatie De Spil) een mooie gelegenheid voor verhuur/gebruik van bijvoorbeeld SUP's, waterfietsen en kano's. Op termijn onderzoeken we of er parallel aan de Veendammerweg een verbinding kan komen tussen het Pekelder Hoofddiep en het Heeresmeer. Deze verbinding zou een aantrekkelijke ontsluiting zijn van het Heeresmeer voor de vaarrecreatie op het Diep en tegelijkertijd de bewoners van de nieuwe woonwijk een directe aansluiting bieden op het regionale netwerk van diepen, maren en kanalen.

Fiets- en wandelrecreatie

Vanwege de zandwinning is de westzijde van het meer ingericht als industrieterrein. Daardoor is het niet mogelijk om rondom het meer te fietsen of wandelen. Het uitgangspunt is om dit in de toekomst wel mogelijk te maken en ook rondom het meer de groenstructuren door te trekken.

Van visie naar planvorming

Er is een aparte gebiedsvisie Heeresmeer opgesteld. Voor een haalbare integrale aanpak van de ontwikkeling van het Heeresmeer als recreatiegebied is nu planvorming met een uitvoeringsprogramma nodig. Belangrijk daarin zijn de afspraken met firma Van der Velde over het Heeresmeer als zandafraving. Er moeten afspraken worden gemaakt over het beëindigen van de zandwinning in de huidige plas, zodat deze klaargemaakt wordt voor hoogwaardige recreatie. In de huidige gebiedsvisie Heeresmeer staat benoemd dat er een mogelijkheid is voor een tweede zandafraving aan de andere kant van het Veningabos. Ook hierover zijn afspraken nodig. Om de zandwinning te starten moet 'over het bos heen gestapt' worden zodat het bos intact blijft en de huidige zandwinningsplas tot rust komt. Het zandwinningsdepot aan de westzijde van het meer verdwijnt en wordt toegankelijk gemaakt voor publiek.

Er is ook aandacht voor de ontsluiting van dit gebied in de regio. We onderzoeken bijvoorbeeld of er een betere verbinding kan komen om vanuit de regio naar het recreatiegebied te komen, zonder de dorpskern te belasten.

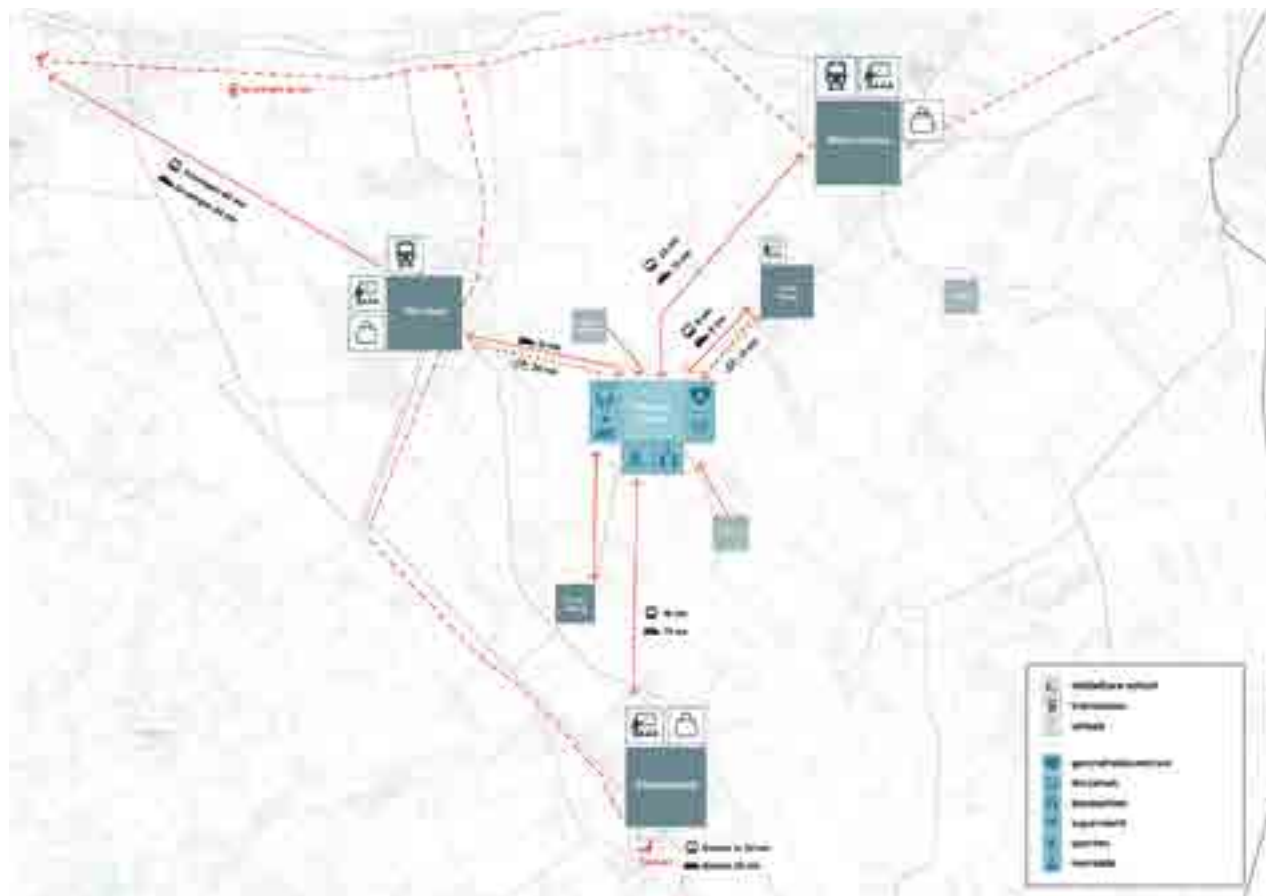
REGIOFUNCTIE

De dorpsontwikkeling van Nieuwe Pekela is niet alleen een kwaliteitsimpuls voor het dorp zelf. Wat betreft dagelijkse boodschappen, onderwijs, sport, gezondheidszorg en recreatie heeft Nieuwe Pekela een regiofunctie voor bewoners van onder meer Alteveer, Zuidwending, Boven Pekela en Oude Pekela.

Wat betreft recreatie rijkt de regiofunctie van Nieuwe Pekela veel verder. Zeker met een bevaarbaar Pekelder Hoofddiep en volwaardig recreatiegebied met recreatieplas heeft Nieuwe Pekela een

belangrijke functie in (Oost-)Groningen.

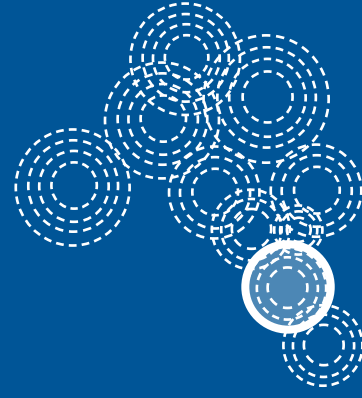
Inwoners van Nieuwe Pekela maken voor een groter aanbod aan winkels en voortgezet en middelbaar beroepsonderwijs gebruik van de voorzieningen in omliggende kernen zoals Veendam, Winschoten en Stadskanaal. De omliggende kernen zijn goed bereikbaar met auto en openbaar vervoer. De beperkte frequentie van het openbaar vervoer in de avonden en het weekend en de loopafstanden tot de bushalte zijn aandachtspunten die door inwoners zijn genoemd tijdens de participatie.





B.7

Stadskanaal Musselkanaal





Inleiding

De Kanaalstreek in bijzonder, heeft een rijke geschiedenis, is geliefd en zit bomvol potentie. En het barst van de kwaliteit, net als de rest van de provincie Groningen. Iets wat je Groningers en Kanaalsters in het bijzonder niet hoeft uit te leggen. Toch kan het op veel plekken nog altijd beter. Veel grotere kernen in Groningen kampen met fysieke, volkshuisvestelijke, sociale en economische opgaven. Dat zet de regionale centrumfunctie onder druk, zo ook die van Stadskanaal en Musselkanaal.

Provinciebreed is er behoefte aan nieuwe ambities en nieuw perspectief. Niet alleen voor de huidige inwoners, maar ook voor toekomstige generaties. Het provinciaal Masterplan Regiocentra speelt daarop in. Stadskanaal is een van de gemeenten die vanuit dit plan werk maakt van een integrale visie voor de komende tien tot vijftien jaar – en verder. Brede welvaart, leefbaarheid, economische vitaliteit en ruimtelijke en sociale kwaliteit spelen de hoofdrol.

Hoewel de focus ligt op ontwikkelingen in de komende tien tot vijftien jaar, heeft de gemeente het Masterplan Regiocentra aangegrepen om alvast verder te kijken. Dit vanuit de overtuiging dat langere lijnen houvast bieden en helpen om nu de juiste keuzes te maken voor de komende decennia. Komt bij dat grootschalige ruimtelijke plannen niet van de ene op de andere dag gerealiseerd zijn.

Ook is de visie een inspiratie om te kijken naar de relatie tussen Stadskanaal en Musselkanaal en de bredere omgeving. We denken van binnen naar buiten. Brengen samenhang en maken de visie concreet aan de hand van het lint, de centra van Stadskanaal en Musselkanaal, Dideldom en de relatie met het omliggende landschap.

Al deze elementen komen in deze samenvatting voorbij: van het vertrekpunt, de opgaven en de rijke cultuurhistorie tot de kanaalplaat en de Knoalster vuistregels die de kern van de toekomstvisie bevatten, en vooral de houding waarmee de gemeente Stadskanaal de opgaven tegemoet wil treden. Daarnaast geeft de samenvatting kort en krachtig inzicht in de wijze waarop zich dit kan vertalen naar concrete locaties en ontwikkelgebieden: de centra van Stadskanaal en Musselkanaal, het lint en Dideldom.



Weekmarkt in Stadskanaal



Gebouw S in Dideldom

Vertrekpunt toekomstvisie

Vertrekpunt is de *quickscan* die KAW in januari 2024 maakte in opdracht van de provincie Groningen en de betrokken gemeenten. Voor Stadskanaal en Musselkanaal presenteert de scan een handvol kansen, opgaven en ontwikkelingen: van de Nedersaksenlijn en de komst van een nieuw station tot de verdere versterking van de centra en de ontwikkeling van Makeport Mercurius. Daarnaast is er aandacht voor het lint, nieuwe woningbouw, de bestaande wijken, de spreiding van maatschappelijke voorzieningen en thema's als bereikbaarheid en mobiliteit.

De *Quickscan* van het Masterplan Regiocentra van januari 2024 noemt de gemeente Stadskanaal 'kwetsbaar en kansrijk'. Dat leidt tot de volgende opgaven, observaties, kansen en ontwikkelingen:

- Stadskanaal–Musselkanaal behoort tot de grote kernen van Groningen. Veel mensen maken gebruik van het aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Het verzorgingsgebied is groot. Om die waarden vast te houden zijn de winkelcentra in de afgelopen jaren al verbeterd. Dat heeft al geleid tot meer levendigheid, meer groen, meer openbare ruimte en minder leegstand.
- Wat betreft het wonen zijn de recente woonwijken het meest geliefd. Hier staan veel grotere woningen in een groene en waterrijke omgeving. Ook de

karacteristieke woningen aan het lint zijn gewild. Wel liggen hier uitdagingen op het vlak van duurzaamheid en woningverbetering.

- De wijken uit de wederopbouwperiode en bepaalde delen van het lint kampen met opgaven op het vlak van gezondheid en armoede. Zeker in de wijken uit de jaren zestig is het verloop groot en de sociale samenhang niet optimaal. Energetisch zijn veel woningen verouderd. Stedenbouwkundig zijn deze wijken vaak wél op orde. Een goede basis om op voort te bouwen.
- Het aanbod en de diversiteit van maatschappelijke voorzieningen is redelijk goed op orde, zeker in vergelijking met andere gemeenten. De voorzieningen liggen verspreid over de kernen. Wel voldoen ze lang niet allemaal meer aan de eisen van deze tijd. Verbetering is wenselijk.
- Een belangrijke uitdaging ligt in de bereikbaarheid, en dan vooral op het vlak van het openbaar vervoer. De komst van de Nedersaksenlijn kan voor meer vitaliteit en leefkwaliteit zorgen waarvan niet alleen Stadskanaal en Musselkanaal zullen profiteren, maar een veel groter gebied. Tot slot verdienen de entrees tot de beide kernen aandacht, net als de uitstraling van de bedrijfslocaties.

Aansluitend op deze opgaven, observaties, kansen en ontwikkelingen wil de gemeente Stadskanaal haar fysiek ruimtelijke investeringen ten goede laten komen aan de brede welvaart. Het moet leiden tot een verhoging van de leefkwaliteit voor een zo groot mogelijke groep mensen en zorgen voor nieuwe economische en maatschappelijke dynamiek. Om snel tot duurzaam resultaat te komen koppelt de gemeente nieuwe projecten en initiatieven aan bestaande waarden, plannen en ambities. Dat leidt tot de volgende bouwstenen:

1. Makeport Mercurius biedt mensen toekomst

Een hechte relatie tussen onderwijs en maakindustrie biedt kansen voor het bedrijfsleven en werkgelegenheid in de Kanaalstreek. De onderlinge nabijheid en samenwerking zorgt voor een goede voedingsbodem voor innovatie en startups, die vervolgens ook de ruimte krijgen om te groeien. Dat is Makeport Mercurius.

2. Een aantrekkelijk leefgebied langs het kanaal

Het gebied tussen het kanaal en de groenzone Navolaan - Luxemburglaan biedt kansen om het winkelhart beter met de omgeving te verbinden. Het kan (her) ontwikkeld worden tot een woon-, winkel-, werk-, leer- en recreëergebied. Ook richting Musselkanaal liggen er mogelijkheden om het lint te versterken met ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid.

3. Toekomst voor maatschappelijke functies

Het aanbod maatschappelijke functies en voorzieningen is het resultaat van de groei

van de Kanaalstreek in voorgaande decennia. Behoeften en doelgroepen zijn veranderen en de huisvesting is lang niet altijd meer up to date. Er ligt een wens te vernieuwen als onderdeel van herontwikkeling van de Kanaalzone, waarbij bundelen en samengaan tot de scenario's behoren.

4. Een groene, gezonde stadsontwikkeling

Ruimtelijke transformaties bieden Stadskanaal en Musselkanaal de kans een groene en gezonde leefomgeving te maken. Met centrumvernieuwingen en gebiedsontwikkeling is de goede weg ingeslagen. We breiden dit uit en bouwen erop voort. Binnen de stad en met het landschap liggen kansen voor groene verbindingen en een groene omzoming.

5. Bereikbare stad: ontwikkelen rondom hubs

Het station en de ontwikkeling van de aangrenzende gebieden Makeport en de Kanaalzone kunnen van Stadskanaal en Musselkanaal een complete goed bereikbare plek maken, goed verbonden met de rest van Nederland, in het bijzonder met de stad Groningen, Emmen en Oost-Nederland.

6. Woonbuurten vernieuwen

Het wonen in en rond de centra van Stadskanaal en Musselkanaal heeft een impuls nodig. Met nieuwbouw en herstructurering van de bestaande voorraad kan ingespeeld worden op veranderende woonbehoeften en het bedienen van andere doelgroepen.

Ook biedt het een kans om 'gaten te vullen', meer levendigheid te brengen en stedenbouwkundig tot meer samenhang te komen tussen de beide centra en de bredere omgeving.



Als onderdeel van het opstellen van de visie en ter verrijking van de analyses en opgaven van de quickscan is uitgebreid cultuurhistorisch onderzoek gedaan naar de Kanaalstreek met specifieke aandacht voor het lint, de centra van Stadskanaal en Musselkanaal en Dideldom. Aanvullend zijn alle opgave geanalyseerd binnen de context van het landschap, mobiliteit, bredere ontwikkelingen in de regio en actuele inzichten op het vlak van demografie en woningbehoefte in de Kanaalstreek.



Het verhaal van de Kanaalstreek

In zevenmijlslaarzen door de geschiedenis

Van dekzand tot marke

Voor wie wil weten hoe het landschap rond Stadskanaal er eeuwen geleden uit heeft gezien, biedt de kaart van Christiaan Sgrooten uit 1673 wat houvast. Rechtsonder, aan weerszijden van de Ruite Aa, zijn twee geelbruine 'inktvlekken' te zien. Beide behoren tot het Boertanger Moor. Dit enorm moerasgebied ontstaat vanaf 5850 voor Christus tussen de hoger gelegen dekzandruggen.

Deze dekzandruggen zijn nog een heel stuk ouder. Samen met de beekdalbodems worden ze in de laatste ijstijd gevormd: het Weichselien, pakweg 116.000 tot 11.700 jaar geleden. Het moeras ontstaat wanneer de zeespiegel stijgt en het zoete water dat vanaf de zandruggen komt niet makkelijk meer weg kan stromen. Het land wordt er nat en sponsachtig. Een perfecte basis voor een steeds dikker wordend veenpakket.

Rond het moeras, op de hoger gelegen zandgronden van Borger-Odoorn en Westerwolde, ontstaan vanaf de elfde eeuw na Christus boerengemeenschappen. De boeren werken samen binnen de marke: een bestuursvorm gebaseerd op collectief eigendom van de heide- en moerasgronden. De gronden worden gebruikt om de schapen te laten grazen en om turf te steken. De mest wordt gebruikt op de essen, waar boekweit en haver wordt geteeld. Het markesysteem

legt de basis voor een florende boerengemeenschap.

In de greep van de stad

In de zeventiende eeuw komt het Bourtangter Moor in het vizier van de veenontginners. Aanvankelijk is de veenafgraving een zaak van particulieren, al dan niet verenigd in een compagnie. Zij beginnen rond Borgercompagnie, Wildervank en de Pekela's. Al snel neemt de stad Groningen het heft in handen ten koste van het particuliere initiatief. De stad verwerft de moerasgronden voor een appel en een ei van de markeboeren. Op initiatief van de stad wordt in 1787 begonnen met het graven van het Stadskanaal, parallel aan de provinciegrens met Drenthe. Het is bedoeld voor de afvoer van de turf.

De vervening begint ten noorden van het kanaal. Naarmate de afgraving vordert, worden ook in noord- en noordoostelijke richting watergangen gegraven, de zogenaamde wijken. Ten westen van het kanaal, op Drents grondgebied worden de zogenaamde Monden met het kanaal verbonden. Aan beide kanten van de provinciegrens zorgt het kanaal voor flinke impuls. Het wordt de levensader van het gebied.

Het afgraven van het veen en de opkomst van de stad luidt de neergang van de markegemeenschappen in. Oude structuren in het landschap, zoals

het Pagediep, worden als gevolg van de vervening uitgewist of vergraven. In de kolonie Stadskanaal bepaalt en betaalt de stad vrijwel alles: van de aanleg van bruggen, sluizen en kades tot en met de school- en kerkbouw. Alleen wie er precies naar de nieuwe kolonie trekken, coördineert de stad niet. Stadskanaal groeit zo uit tot een multiculturele samenleving avant la lettre, met alle vraagstukken van dien.

Landbouw en -industrie

Vanaf het begin van de vervening wil de stad, als opvolgend verdienmodel, van het veenmoeras landbouwgrond te maken. Daartoe wordt het waterpeil kunstmatig verlaagd. In de loop der tijd heeft dit ervoor gezorgd dat de resterende veenlaag grotendeels is uitgedroogd en verschrompeld. De afwatering in combinatie met de onderliggende dekzandondergrond heeft ook flinke hoogteverschillen in het landschap doen ontstaan, tot wel vier meter.

De opkomst van de stoommachine en de aanwezigheid van duizenden handen maken de Kanaalstreek in de negentiende eeuw tot een gewilde vestigingsplaats voor fabrikanten. De landbouwindustrie (aardappelmeel, strokarton, kunstmest) en de scheepsbouw worden belangrijke werkgevers. Ze leggen de basis voor een periode van bloei waarin Stadskanaal aangesloten wordt op het spoor en een eigen christelijke Hogere Burgerschool (HBS) krijgt.

Om meer gegoede inwoners aan te trekken worden in de nabijheid van de treinstations plannen gemaakt voor

nieuwe uitbreidingen. Stadskanaal valt in die tijd onder twee verschillende gemeenten: Wildervank en Ontstwedde. De eerste laat in 1920 een plan maken door het bureau Granpré Molière, Verhagen en Kok. Ontstwedde maakt vier jaar later een vergelijkbaar plan dat de basis wordt van de Parkwijk.

Ook na de oorlog worden er volop plannen gemaakt. De bevolking van Stadskanaal groeit. Een nieuw industrieterrein bij de Vleddermond moet nieuwe industrie en werkgelegenheid brengen. In 1952 keurt Gedeputeerde Staten een uitbreidingsplan voor een woonwijk op Dideldom goed. In het plan van Oom & Kuipers is ruimte voor arbeiders- en middenstandswoningen. De uitbreiding wordt niet gerealiseerd. In plaats daarvan wordt Dideldom een industriegebied.

De periode Philips

In 1955 luidt de komst van Philips een nieuwe bloeiperiode in. Gestimuleerd door een forse rijkssubsidie vestigt het bedrijf zich aan de Oude Markt. Al snel valt het oog op Dideldom. De grond was al in handen van de gemeente, die Philips maar al te graag faciliteert. Eerst wordt er een diodefabriek gebouwd en een paar jaar later ook een beeldbuizenfabriek.

Philips' macht en invloed op de lokale cultuur en ruimtelijke ontwikkeling van Stadskanaal is zeker in de jaren vijftig en zestig enorm. Er wordt volop geïnvesteerd in culturele en maatschappelijke voorzieningen en tal van nieuwe woonwijken. Een vroeg voorbeeld is de woonbuurt Ceresdorp in Musselkanaal dat in de jaren vijftig speciaal voor de



Groningen op de kaart van Christiaan sGrooten, cartograaf van Filips II, 1573



Stadskanaal op de kaart van Huguenin, 1820. Bron: Groninger Archieven

werknemers van de beeldbuizenfabriek en de glasfabriek in Nieuw-Buinen wordt gebouwd. Ook theater Geert Teis, het nieuwe gemeentehuis en de centrumontwikkeling van Stadskanaal zijn in meer of mindere mate te danken aan Philips.

De groei van de werkgelegenheid blijkt niet structureel. Mechanisatie en goedkope arbeid in verre buitenlandse zorgen voor verlies van werkgelegenheid. Al in 1971 worden 400 medewerkers ontslagen. De sanering zet door in de jaren tachtig en negentig. Na verplaatsing van de productie naar China leidt de sanering in 2006 tot een definitieve sluiting van de fabriek.

Voorsorteren op eigen kracht

Dat er iets moet gebeuren om Stadskanaal, en in bredere zin heel Oost-Groningen, nieuw perspectief te geven is in de vroege jaren zeventig al duidelijk. Zo komt de Rijksplanologische Dienst in 1972 met de Nota Noorden des Lands. Het bevat het idee voor een herinrichtingswet waarmee niet alleen de landbouw, maar ook de economische en sociale ontwikkeling van de Veenkoloniën en Oost-Groningen gestalte kan krijgen. Uit deze periode stammen ook de kenmerkende ruilverkavelingsbosjes. Onderliggende ambitie is om de Hondsrug landschappelijk te verbinden met de zanderige gebieden in het oosten.

Na jaren van groei en bloei neemt de negatieve beeldvorming het in de jaren tachtig en negentig geleidelijk over. Dat slaat om rond de eeuwwisseling wanneer de gemeenten Stadskanaal en Borger-Odoorn de opdracht geven



Het dok en het stationemplacement in Stadskanaal, 1915. Bron: Groninger Archieven

aan het bureau van Riek Bakker om een toekomstvisie te maken. De visie verschijnt in 2002 en krijgt de veelzeggende titel *Eigen kwaliteit als grondslag voor groei. Een perspectief voor het veenkoloniale deel van de gemeenten Borger-Odoorn en Stadskanaal*.

Het zit Stadskanaal niet mee. Na vier toekomstvisies – die van turf, landbouwindustrie, Philips en de

herstructurering – sterft de visie van Riek Bakker onder invloed van de economische crisis van 2008. Maar gelukkig gloort er nieuwe hoop. In het in 2024 gepresenteerde Masterplan Oost-Groningen trekken de gemeenten Oldambt, Pekela, Stadskanaal, Veendam en Westerwolde samen op. Binnen één generatie willen ze de brede welvaart verbeteren en in 2055 opgetrokken hebben tot het landelijke gemiddelde.

Zeker ook voor Stadskanaal en Musselkanaal liggen er kansen om te groeien, om de bereikbaarheid te verbeteren en om gezond en gelukkig te zijn in een duurzame groene regio waar het goed wonen is. Niet door weer helemaal overnieuw te beginnen maar juist door de bestaande waarden en kwaliteiten te omarmen en als fundament te gebruiken. Helemaal in de geest van de toekomstvisie van 2002.



Knoalplaat

De Kanaalplaat, Knalplaat of Knoalplaat brengt alles samen. Hierop zie je het kenmerkende Veenkoloniale landschap met zijn lange lijnen. Maar ook de forse hoeveelheid groen in de kernen Musselkanaal en Stadskanaal plus de typerende ruilverkavelingsbosjes in de omgeving. Ook zie je oude waterstructuren en de relieken van het Pagediep en de Mussel. Dat landschap vertelt het verhaal van de Kanaalstreek. Het is een rijke basis voor toekomstige ontwikkelingen die ten goede komen aan de leefkwaliteit, aan natuurwaarden en sociaaleconomische voorspoed.

Op die rijke landschappelijke en cultuurhistorische basis landen de kansen en potenties. Dat wat er in de ontwikkeling van dit toekomstperspectief is opgehaald. Het zijn geen losse plannen en ambities. Alles hangt met elkaar samen en hecht zich aan de plek, aan het kanaal en aan de bestaande (cultuurhistorische) waarden. En dat alles knalt behoorlijk van de kaart. Want de potentie is groot. Vandaar: knalplaat.

De Kanaalplaat





Knoalster vuistregels

De beste plannen voor de toekomst van een gebied beginnen niet met een leeg vel. Ze bouwen voor op dat wat er al is. Op het landschap, op de gebouwen die er al staan, op de geschiedenis en niet in de laatste plaats op de bewoners en hun verhalen en ervaringen. Toch is dat geen vanzelfsprekendheid. In de geschiedenis van vrijwel iedere stad en gemeente zijn momenten aan te wijzen waarop men helemaal overnieuw wilde beginnen. Zo ook in Stadskanaal en Musselkanaal. Ook hebben beide kernen zich, al dan niet noodgedwongen, regelmatige opnieuw uit moeten vinden.

Al die perioden, plannen en momenten hebben Stadskanaal en Musselkanaal gemaakt tot wat het nu is. Vol kwaliteit, maar niet overal meer even zichtbaar. Kansrijk maar ook kwetsbaar. Mooi, maar soms ook sleets of ronduit lelijk. Groen maar ook stenig. Eigen en karaktervol, maar soms ook heel algemeen en generiek. Veel wat al goed is, maar minstens zo veel wat ook nog een heel stuk beter kan.

We zien de kansen en de potentie. Daarbij ligt de grootste opgave in het (weer) brengen van samenhang, het herstellen van dat wat goed was, het verbinden van bestaande waarden en het toevoegen van nieuwe. Dat doen we volgens het *Repair with Gold*-

principe, geïnspireerd op de Japanse reparatietechniek voor keramiek, Kintsugi of Kintsukuroi genaamd. Hierbij worden breuken niet onzichtbaar gerepareerd, maar hersteld met lak die is bestrooid of vermengd met goud. Breuken en reparaties worden behandeld als onderdeel van de geschiedenis en de schoonheid van een object, in plaats van het te verhallen.

De essentie van *Repair with Gold*: voortbouwen op bestaande waarden, waarbij herstel niet onzichtbaar gebeurt maar juist voor zichtbare nieuwe waarde, perspectief en betekenis zorgt. Gelijktijdig kiezen we – hoe kan het ook anders in een lintdorp – voor doordachte lange lijnen. *Geen quick wins*, en ook geen pleisters plakken. Zelfbewust en op basis van eigen kracht verzilveren we stap voor stap de kansen. Zo gaan van pleisters naar verband. Daarin laten we ons niet verbinden door grootse vergezichten en gouden bergen. We hebben durf maar gokken niet: niet nodeloos voorzichtig, wel verstandig. En altijd moedig voorwaarts!

Om onszelf onderweg scherp en op koers te houden, hanteren we een set vuistregels. Ze dienen ter inspiratie, helpen om keuzes te maken en prioriteiten te stellen:

1. Wij omarmen en versterken wat we al hebben, wat goed is én weer goed kan worden

Herstellen, hechten, transformeren en repareren: daar ligt de prioriteit. Bestaande waarden en kwaliteiten borgen en versterken we. En we benutten ze, als fundament om op verder te bouwen. Steeds maar weer opnieuw beginnen doen we niet. Vergeten kwaliteiten maken we weer zichtbaar. Niet conserverend maar met betekenis voor het nu. Voor vernieuwing is altijd ruimte. Mits het tot een verrijking leidt, wederkerig is en de context snapt. Wij werken aan en langs een lijn in de tijd. Dat zorgt voor de meeste (meer)waarde.

2. Bodem, water, landschap en cultuurhistorie staan aan de basis van iedere ruimtelijke ingreep

Ons landschap zit vol cultuurhistorische waarden. Het is rijk en eigen. Kenmerkend is de ontmoeting tussen de lange rechte Veenkoloniale lijnen met z'n vergezichten en ruilverkavelingsbossen, en het kleinschaliger landschap van de dekzandruggen waarmee Westerwolde zich al aankondigt. Weids en woldig. Dat karaktervolle landschap vormt de basis voor alles wat we doen. We versterken het en bouwen erop voort. Dat vraagt om een aanpak waarin bodem en water sturend zijn. We verknopen het met schoonheid, beleving, natuurwaarden en leefkwaliteit. Zo leggen we de basis voor een mooi, duurzaam, historisch gelaagd, gezond, ecologisch rijk en kimaatrobuust landschap.

3. Wij bieden ruimte voor nieuwbouw en kiezen kwaliteit boven kwantiteit

De belangrijkste vraag zit niet in het aantal, maar in het soort woningen en hun kwaliteit. Onze nieuwbouw concurreert niet met het bestaande aanbod. We bouwen voor de doorstroom, voor ouderen die gehecht zijn aan de plek maar nu te groot wonen en kleiner willen in de nabijheid van voorzieningen, voor jongeren die graag in de Kanaalstreek willen blijven maar er nu geen passende woning kunnen vinden; voor 'terugkeerders' met heimwee naar hun geboortegrond; en voor een professionele doelgroep die nodig is om het voorzieningenniveau op peil te houden. We verrijken zo ons bestaande aanbod met woningen die niet alleen voorzien in de vraag van vandaag, maar ook daarna hun waarde behouden.

4. Wij versterken wat we hebben en kiezen inbreiden en herstructureren boven uitbreiden

Nieuwbouw komt altijd ten goede aan van bestaande wijken en woonmilieus en versterkt de centra van Stadskanaal en Musselkanaal. Langs het lint en in en om die centra van is ruimte genoeg om woningen toe te voegen, zonder dat dit ten koste gaat van bestaande groene kwaliteit. Daarom kiezen we voor inbreiding boven uitbreiding. Zo bevorderen we de doorstroom, voegen we woonkwaliteit toe, investeren we in omgevingskwaliteit en creëren we extra draagvlak voor bestaande voorzieningen.

5. Wij stellen de ene modaliteit niet boven de ander maar gaan voor een goede balans

Fietser, voetganger, automobilist en ov-reiziger: op de schaal van de hele gemeente ze zijn ons even veel waard. Daarom investeren we in goede en veilige fietsverbindingen, gaan voor beter openbaar vervoer, maken het voor voetgangers aangenaam én omarmen de autobereikbaarheid van onze centra. Die verschillende modaliteiten moeten elkaar versterken, en niet in de weg zitten. Dat vraagt om een goede balans waarbij soms de een en soms de ander meer ruimte krijgt. Verkeerskundige oplossingen staan nooit op zichzelf. De balans ontstaat door er goed aan te ontwerpen.

6. Wij gaan voor de hoogst mogelijke maatschappelijke meerwaarde

Publieke investeringen zetten we strategisch in, steeds met oog voor duurzame waardeontwikkeling. Dat betekent dat we verder kijken dan de korte en middellange termijn. Alles wat we doen en iedere stap die we zetten dient meerdere doelen: niets staat op zichzelf. Met onze publieke investeringen inspireren we anderen om ook hun bijdrage te leveren.

7. Wij ontwerpen contextbewust en op een menselijke maat en schaal

Een leefomgeving met een menselijke maat en schaal is een voorwaarde voor een hoge leefkwaliteit. Het zorgt voor herkenning, nabijheid en bevordert interactie en sociale veiligheid. Bovendien doen we zo recht aan het bestaande karakter en de cultuurhistorie en de bestaande ruimtelijke structuur van Stadskanaal en Musselkanaal.

8. Het lint is onze levensader

Zonder kanaal geen Stadskanaal en Musselkanaal. Alleen daarom al vraagt het lint bovengemiddelde aandacht en verdient het meer te zijn dan alleen een verkeersader. Programmatische toevoegingen en ruimtelijke ingrepen aan en rond het lint versterken het karakter en de samenhang. Zo herstellen we de aloude relatie tussen water, straat en bebouwing. 'Rotte kiezen' vullen we op passende wijze. Waar ruimte vrijkomt voegt nieuwbouw zich naar de omgeving. Ook verdichting behoort tot de mogelijkheden, mits passend en op de juiste plek.

9. Verankerd in de regio

Heel veel opgaven die op Stadskanaal en Musselkanaal afkomen, houden zich niet aan gemeente- en provinciegrenzen. Ook kansen laten zich vaak het best verzilveren wanneer er breder wordt gekeken. Daarom kijken we over onze eigen grenzen en denken we altijd vanuit het perspectief van de hele regio. We stellen ons wederkerig op, vanuit de overtuiging dat samenwerking en samenhang uiteindelijk tot de beste oplossingen en de grootste meerwaarde leidt.

10. Wij omarmen pioniersgeest en het particuliere initiatief

Pioniers hebben de Kanaalstreek gemaakt tot wat het is. Arbeiders uit alle landstreken kwamen hier bij elkaar. Fabrikanten bloeiden er op. Die pioniersgeest hoort bij de Stadskanaal en Musselkanaal, net als het ondernemerschap en de zelforganisatie van bewoners die ten grondslag ligt aan het noaberschap. Daarom omarmen we de pioniersgeest en het particuliere initiatief. We stimuleren het, geven het ruimte en dagen iedereen uit om de Kanaalstreek samen sterker te maken.

1. Het lint

Zonder kanaal geen Stadskanaal én geen Musselkanaal. Het is de levensader en de naamgever. Bovendien bepaalt het de ruimtelijke structuur van beide kernen. Voor het lint en de directe omgeving is het is beeld- en identiteitsbepalend. Alle bebouwing richt zich aanvankelijk op het water. Zo ontstaat het archetypische bebouwingslint. Ook de vroege uitbreidingen van voor en kort na de tweede wereldoorlog voegen zich naar het lint. Het water blijft de belangrijkste structuur. Dat verandert in de loop van de jaren vijftig. Nieuwe woonwijken keren zich steeds meer van het kanaal. Gelijktijdig verliest het kanaal haar economische functie. De weg langs het kanaal wordt belangrijker dan het water. De auto boven het schip.

De prominente positie van de auto zorgt met name aan de noordkant van het kanaal dat de vanzelfsprekende relatie tussen water, kade, weg, stoep en bebouwing doorbroken wordt. Het lint wordt vooral een verkeersader en verliest betekenis als een multifunctionele openbare ruimte. Resultaat is ook de grote hoeveelheid uitritten die vaak voor onveilige situaties zorgen. Op diverse plekken heeft dit geleid tot een versnipperd profiel en een verschraling van het groen. En waar de bebouwing zich voorheen oriënteerde op het lint, lijkt het nu in het gebruik meer op een achterkant. Nieuwere bebouwing keert zich in sommige gevallen ook af van het lint.

In de afgelopen jaren zijn verschillende initiatieven genomen om het kanaal nieuw leven in te blazen. Tot structurele veranderingen heeft dat nog niet geleid. Ondertussen leeft het kanaal bij veel inwoners nog steeds. Ze zien graag dat het weer een centrale rol krijgt. Een hernieuwde levensader. De potentie is er zonder enige twijfel,

en zeker niet alleen als een ruimtelijk en cultuurhistorisch element. Al kan het vanuit die basis wel verder opgeladen worden als verbindende schakel voor en drager van ecologische, landschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen.

Wanneer we het kanaal weer wakker willen kussen, ligt de sleutel in het versterken van het profiel, met gelijktijdige aandacht voor groen, mobiliteit en bebouwing. Behoud en vooral het voortbouwen op bestaande al dan niet wat sleets geworden kwaliteiten dient als vertrekpunt. Door voort te bouwen op wat er al is, kan het kanaal opnieuw de verbinding vormen tussen verleden, heden en toekomst.



Mogelijke maatregelen Lint

Aan het kanaal zetten wij een regeling voor gevelverbetering en ontwikkeling lintbebouwing' in om panden met wonen, wonen- werken en winkels in om 'rotte kiezels' te bestrijden en ontwikkeling mogelijk te maken. De regeling start voor 2030. We versterken deze regeling door aansluitend ook het openbaar gebied langs- en aan het kanaal fasegewijs aan te pakken met meer groen en een betere beleving voor langzaam verkeer. Daarbij maken we alternatieve autoverbindingen op termijn aantrekkelijker door het verbeteren van de verbindingen met de N33 en de N366 en een rondweg een samenwerking met Drenthe. Dit zijn ontwikkelingen waarbij de uitvoering na 2030 is voorzien. Voor de verbindingen tussen de beide centra in Stadskanaal en Musselkanaal en in aansluiting op Dideldom starten

we voor 2030 met een snelfietsroute vooruitlopende op een aansluiting op de Nedersaksenlijn. Aandachtspunten zijn verder de invulling en herontwikkeling van het zogenaamde 'tweede lint' achter de eerste bebouwing aan het kanaal waar we voor 2030 willen starten van het aanpassen van het planologisch regime ten behoeve van een dorps woonmilieu en het investeren in de aansluitende openbare ruimte. Dwarsverbindingen tussen Drenthe en Westerwolde nemen we daarbij mee, ook met het oog op de (recreatieve) verbinding tussen de verschillende landschappen. De omgeving van Cereswijk zien we daarbij als een herstructureringsopgave welke naar verwachting rond 2030 in beeld zal komen. Ook de sluisgebieden willen we dan een impuls geven door te investeren in de openbare ruimte.

Kansen

Verkeerslint wordt leeflint

Verkeer, beleving, groen, klimaatadaptatie, ruimte voor nieuwe functies en veiligheid voor fietsers en voetgangers: hoe breng je dat op een goede manier samen in het lint? Oplossing ligt mogelijk in een aanpassing van het profiel, waarbij verkeerskundige ingrepen weer integraal onderdeel zijn van een samenhangend ontwerp. Wat zou er bijvoorbeeld gebeuren wanneer we het huidige profiel spiegelen en het fietspad voortaan direct langs het kanaal loopt? Het leidt tot meer ruimte voor groen. Geen gevaarlijke uitritten meer die direct uitkomen op het fietspad. En het kanaal wordt weer direct onderdeel van de beleving. Het is interessant om verschillende scenario's op een rij te zetten en zo de potentie van het gehele lint te onderzoeken.



- 1 Veilig fietspad langs het kanaal. Geen conflicten met uitritten. Beleving van het water en het groen maken het tot een aantrekkelijke (recreatieve) route.
- 2 Behoud tweerichtingsverkeer maar zonder verkeerskundige belijning. Inrichting en groene omkadering van de weg 'remt' het verkeer. Op termijn ruimte om het asfalt te vervangen door klinkerbestrating om het gehele profiel nog meer samenhangende openbare ruimtekwaliteit te geven en extra ruimte te bieden aan klimaatadaptatie.
- 3 Langsparkeren aan het lint wordt beperkt. Afhankelijk van de aangrenzende functies hier en daar nog parkeer ruimte in het verlengde van de middenberm, altijd in combinatie met een tweede bomenrij in de directe nabijheid.
- 4 Stoep wordt weer volwaardig onderdeel van de openbare ruimte.
- 5 Ruime groene middenberm met onderhoudsarme inheemse beplanting. Draagt bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en beleving. Op gezette plekken biedt de brede middenberm ruimte voor een tweede bomenrij.

2. Centrum Stadskanaal

Hoe en vooral waar maak je een centrum in een kilometerslang lintdorp? Dat vraagstuk is voor Stadskanaal niet nieuw. Al vanaf het begin van de twintigste eeuw worden er plannen gemaakt waarin het centrum regelmatig een andere plek krijgt. Zo maakt de gemeente Wildervank een plan voor een centrum ter hoogte van het in 1905 geopende Hoofdstation. Dat komt niet van de grond. In plaats daarvan ontstaat pakweg anderhalve kilometer verderop een centrum rond Hotel Dopper aan de Hoofdstraat en het gemeentehuis van de toenmalige gemeente Onstwedde.

Vanaf het eind van de jaren vijftig groeit dit centrum langzaam uit tot een centrumstrip tussen de Hoofdstraat en de Navolaan. Onder invloed van veranderende sociaaleconomische omstandigheden verloopt gaat dat niet zonder slag of stoot. Het huidige centrum is het resultaat van een verzameling veelal niet afgemaakte plannen. Als gevolg daarvan is nooit een harmonieus en herkenbaar geheel ontstaan. Zo kent de openbare ruimte een versnipperde groenstructuren en mist samenhang.

Autobereikbaarheid en parkeren is een belangrijke kwaliteit van Stadskanaal. Ondertussen ligt er vanuit het veranderende klimaat ook een noodzaak te vergroenen en hebben bewoners behoefte aan meer verblijfskwaliteit en rond het centrum. Ook wenst men veilige routes voor fietsers en voetgangers. Het vraagt om een nieuwe balans tussen auto, openbare ruimte, parkeren en routes voor langzaam verkeer.

Belangrijke andere opgave ligt bij de Europalaan, de centrale winkelstraat. In potentie een mooie plek, maar momenteel kampend met veel leegstand.

De mix van voor- en achterkanten, beperkte samenhang in de openbare ruimte en gebrekkige oriëntatie als gevolg van een trits aan infrastructurele ingrepen versterken het probleem. Een ander uitdaging blijft de relatie tussen het centrum en het kanaal. Pogingen om deze relatie te versterken hebben nog niet geleid tot structurele verbeteringen.

In de centrumstrip zijn centrale plekken als het Raadhuisplein, het Europaplein en gebouwen als het theater en het gemeentehuis op zichzelf komen te staan. Ze hebben hun functie in en relatie met de openbare ruimte verloren. Daardoor zijn ze – begrijpelijk – onderwerp van discussie geworden. Zo denkt Stadskanaal na over de toekomst van Theater Geert Teis en het gemeentehuis, waarbij nieuwbouw en clustering tot een huis voor bestuur en cultuur tot de mogelijkheden behoort.

Al met al ligt er een opgave om het centrum van Stadskanaal te voorzien van meer samenhang, meer groen en meer verblijfskwaliteit zonder dat dit ten koste gaat van bestaande waarden, waaronder ook de autobereikbaarheid



en de zekerheid van een parkeerplek. Dit vraagt om een integrale aanpak waarin historische structuren, landschappelijke elementen, groenstructuren in samenhang worden meegenomen. Zo kan het centrum zich ontwikkelen tot een plek die niet alleen functioneel is, maar ook herbergzaam, aangenaam en herkenbaar voor bewoners en bezoekers.



Mogelijke maatregelen Centrum Stadskanaal

Stadskanaal wil de bereikbaarheid van het centrum verbeteren. Dat kan onder meer door de brug vanaf de noordzijde van het centrum tot en met de aansluiting op de Navolaan. Deze investering loopt vanaf 2024. We zetten langs het kanaal voor dit centrum een plus op de regeling voor gevelverbetering en ontwikkeling lintbebouwing' en nemen investeringen in de openbare ruimte en oever van het kanaal parallel daaraan mee. Verder pakken we de openbare ruimte van Geert Teisplein, Raadhuisplein en de Oude Markt aan in samenhang van de vernieuwing van het maatschappelijk vastgoed van het theater, het gemeentehuis en het kunstencentrum in een multifunctionele aanpak waarbij het gebruik en de beleving van de pleinen verbeterd wordt. We willen hiermee starten voor 2030 maar voorzien de uiteindelijke realisatie pas na 2030. Voor de gebieden van het Ghandiplein, Mazeckplein, Beneluxplein en -laan en aan de Engelandlaan zetten we rond 2030 in op sterke vergroening in combinatie met gebiedsontwikkeling met

het doel de openbare ruimte leefbaarder te maken en ook 'achterkantsituaties' op te lossen. We willen hier ook (woon) programma aan te verbinden en de gebieden ook meer geschikt maken voor langzaam verkeer. We versterken dit door ook in te zetten op een revitalisatie van het winkelareaal waarbij transformatie mogelijk gemaakt wordt en de gemeente waar nodig haar actieve grondbeleid inzet om herstructurering mogelijk te maken. De hoek Amerikalaan-Hoofdstraat-Turfweg heeft hierin bijzondere aandacht vanwege de noodzaak tot een integrale aanpak in gebiedsontwikkeling. De zone welke zich uitstrekt vanaf het centrum langs de Navolaan tot aan de perifere detailhandel locaties richting de Nautilusweg willen we vanaf 2025 vergroenen, meer geschikt maken voor langzaam verkeer en een stimulans geven voor kwalitatieve uitbreiding en een multifunctioneel gebruik van de huidige parkeervoorzieningen. Vanaf 2030 zien we verder ook opgaven voor wijkverbetering (wonen) in het Juliapark en aan de Maarsdreef.

3. Centrum Musselkanaal

De kracht van Musselkanaal schuilt in het groene casco. Het is bepalend voor de identiteit. Minstens zo bijzonder is de ontmoeting tussen het kleinschalige en landschappelijke karakter van de zandwal waar (een deel van) Musselkanaal op ligt en de grootschalige, meer industriële signatuur van het kanaal en het veenkoloniale landschap. Hier, in Musselkanaal, is de overgang van het ene naar het andere landschap volop voelbaar. En dat is een grote kwaliteit.

Voor Musselkanaal ligt er een wens het centrum te versterken en beter te verbinden met de omgeving. Hiervoor is in 2019 een centrumvisie opgesteld. Aandachtspunt is de koppeling met het Spoordok, een voormalig industriegebied dat in de jaren negentig is getransformeerd tot recreatiegebied. Een betere verbinding kan zowel ten goede komen aan het centrum als aan Spoordok, zowel in leefkwaliteit als het aantrekken van meer bezoekers. Ook hebben bewoners behoefte aan een nieuw dorpshuis.

Uitdagingen liggen er rond het Willem Diemerplein dat in de huidige vorm erg stenig is en te groot aanvoelt. Het biedt niet de knusse, gastvrije sfeer die een dorpsplein kan bieden. Een herinrichting van het plein met aanzienlijk meer groen kan voor meer

verblijfskwaliteit zorgen en een betere binding tussen het centrum en het dorp.

Daarnaast bestaat er brede steun voor een snelfietsverbinding tussen Musselkanaal en Stadskanaal. Dat kan de bereikbaarheid en leefbaarheid van beide kernen verbeteren. Ook het plan voor een nieuw dorpshuis speelt een rol, als potentieel ontmoetingspunt binnen de dorpsstructuur. Ook hier vragen alle opgaven om een samenhangend antwoord, waarbij volop geprofiteerd kan worden van het bestaande groene casco. Door voort te bouwen op de oorspronkelijke landschappelijke structuren kan het centrum aantrekkelijker worden, net als de verbindingen met de bredere omgeving.



Mogelijke maatregelen Centrum Musselkanaal

Ook in Musselkanaal zetten we langs het kanaal een plus op de regeling voor gevelverbetering en ontwikkeling lintbebouwing' en nemen investeringen in de openbare ruimte en oever van het kanaal tegelijk mee richting 2030. Het Willem Diemerplein willen we in samenhang met de komst van een multifunctioneel Dorpshuis voor 2030 vergroenen, meer beleving geven en beter verbinden met het Spoordok waarmee ook het gebruik door langzaam verkeer verbeterd wordt. Verder zien

we opgave in de Florawijk waarbij het aanwezige 'restgroen' ingericht wordt, met (woon)programma versterkt wordt en waar ook de dorpsrand goed afgehecht wordt met woonprogramma. Ter hoogte van de Technicumstraat en Stationsstraat zien we daarbij ruimte voor verbetering doormiddel van een (groene) dwarsverbinding welke ook het langzaam verkeer stimuleert. Ook voorzien we rond 2030 gebiedsontwikkeling op de hoek Nijverheidslaan-Rembrandtlaan in aansluiting op het park aan de Mussel-Aa.

4. Dideldom

Dideldom is door de gemeente Stadskanaal aangewezen als voorkeurslocatie voor een station aan de Nedersaksenlijn. De komst van het station kan een extra impuls geven aan de gebiedsontwikkeling op de plek waar decennialang Philips gehuisvest was. De ligging aan het spoor, een goede (ov) bereikbaarheid, de aanwezige cultuurhistorie en de de economische activiteit die er al aan het opbloeien is bieden een prachtige basis voor de toekomstige ontwikkeling van Dideldom.

Wie weleens in Stadskanaal komt, zal vast en zeker gebouw S kennen: een van de bewaard gebleven Philips-gebouwen op Dideldom. Het is weliswaar geen monument, maar absoluut monumentaal. Uniek naoorlogs erfgoed dat een tweede leven verdient. In twee andere voormalige Philips-panden is dat tweede leven eigenlijk al begonnen: de gebouwen D en E. Hier bevindt zich Makeport Mercurius, een initiatief van ondernemers en onderwijsinstellingen. Het is een plek waar innovatie, onderwijs en de maakindustrie samenkomen en samenwerken.

Vooruitlopend op deze ontwikkelvisie zijn de kansen van Dideldom al uitvoerig verkend. Het resultaat is het ambitiedocument *Dideldom 2050* waarmee Stadskanaal zich voorbereidt op de komst van de Nedersaksenlijn. Het ambitiedocument laat zien hoe Dideldom zich kan ontwikkelen tot een betekenisvol deel van Stadskanaal. Een robuuste campus met een uitgesproken eigen karakter en identiteit, sterk verankerd in de omgeving. Een aantrekkelijke plek waar wordt gewoond, gewerkt en gestudeerd. De oude Philips-gebouwen vormen het vertrekpunt van deze gebiedsontwikkeling. Tussen duurzaam getransformeerde industriegebouwen is ruimte voor nieuwe gebouwen: circulair en biobased gebouwd, en ingebed in stevige groenstructuren.



Mogelijke maatregelen Dideldom

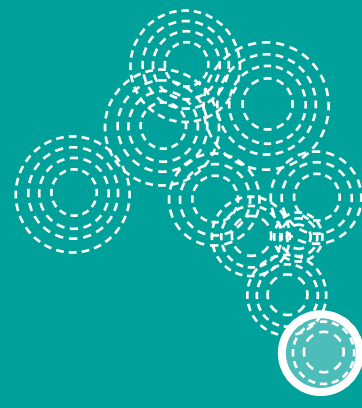
Voor Dideldom zetten we in op een start vanaf het Bruggade-gebied en de economische ontwikkeling van- en rondom het Philipsgebouw S voor 2030 als een campus voor onderwijs en innovatieve bedrijvigheid onder de vlag 'Makeport'. Daarbij gaan we uit van een tijdelijke stimuleringsmaatregelen en een voorbereiding op een toekomstige aansluiting met de Nedersaksenlijn door de aansluiting op het huidige openbaar vervoer te verbeteren door met de ontwikkeling van deze hub te starten. Ook willen we vroeg beginnen om rondom het voormalige Ceresmeer de natuur te gebruiken om de aanwezige vervuiling aan te pakken. Dideldom zien we verder vanaf 2030 als locatie met een gebiedsontwikkeling welke organisch 'meebeweegt' met het economische succes van de

campus 'Makeport' en de aansluiting op de komst van de Nedersaksenlijn. Deze ontwikkelingen zien we mede als stuwend voor de regiofunctie in aanvulling op de centrumontwikkelingen en de ontwikkeling langs het kanaal. Een gefaseerde aanpak op Dideldom ligt voor de hand waarbij bedrijvigheid niet weggejaagd wordt maar gaat profiteren van de het economisch succes en kunnen transformeren, verplaatsen, vernieuwen en vergroenen. Transformatieve gebiedsontwikkeling wordt daarbij ingezet als middel maar niet als doel. Op Dideldom is ruimte voor een gemengd programma voor werken en wonen als ontwikkeling rondom de hub. Het op termijn (na 2030) verbeterer van de dwarsverbinding richting Drenthe middels een stevige (ongelijkvloerse) infrastructuuroplossing is hierin een wezenlijk onderdeel.



B.8

Ter Apel



TER APEL, GRONINGEN, GEMEENTE WESTERWOLDE

Ontwikkelvisie Ter Apel

Van sectorale projectaanpak naar holistische gebiedsaanpak



Ontwikkelvisie Ter Apel
Gemeente Westerwolde
25.03.2025 - Ontwikkelvisie | Concept

OKRA

1. Inleiding

1.1 TER APEL: EEN REGIOKERN MET KRACHT EN KANSEN

Ter Apel vervult een bijzondere rol binnen de gemeente Westerwolde en het zuiden van de provincie Groningen. De historische kloosterlocatie, het sterke voorzieningenniveau en de ligging vlak bij de Duitse grens maken het dorp tot een belangrijke spil in de regio. Het is een plek met veel potentie op het gebied van winkels, cultuur en recreatie, onderwijs en wonen.

Tegelijkertijd zijn er ook duidelijke uitdagingen. Zo is er behoefte aan meer betaalbare en passende woningen. Ook spelen er sociale vraagstukken, zoals eenzaamheid, armoede en overlast door de aanwezigheid van het aanmeldcentrum. Op het gebied van infrastructuur bestaat er de wens om de verschillende enclaves van het dorp beter met elkaar te verbinden en zo meer samenhang te creëren.

Een kansrijk perspectief biedt de financiële toezegging van het kabinet voor de aanleg van de Nedersaksenlijn. Deze spoorlijn kan op zowel economisch als sociaal vlak een positieve impuls geven aan Ter Apel en de regio.

De gebiedsvisie voor Ter Apel richt zich op het versterken van de positie van het dorp. Er wordt ingezet op het verbeteren van het centrum, woningbouw, bereikbaarheid en de algehele leefkwaliteit. Deze visie is zorgvuldig opgesteld in nauwe samenwerking met bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties, en sluit aan bij het karakter en de mogelijkheden die Ter Apel van nature in zich draagt.



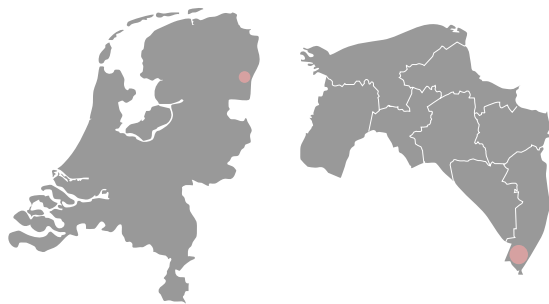
De standermolen in Ter Haar bij Ter Apel. (Adobe stock - jstuij)

1. Inleiding

1.2 AANLEIDING

Ter Apel staat voor diverse ruimtelijke uitdagingen, zoals de herontwikkeling van het centrum, de behoefte aan betaalbare en passende woningen en de noodzaak van klimaatadaptatie en duurzaamheid om wateroverlast, hittestress en energievoorziening aan te pakken. Ook groen en infrastructuur spelen een rol, waarbij meer natuur en betere verbindingen bijdragen aan de leefbaarheid en biodiversiteit. Daarnaast zijn er sociale opgaven, zoals veiligheid en overlast rondom het aanmeldcentrum en in het dorp, eenzaamheid en armoede—die vooral ouderen en lagere inkomensgroepen treffen—en de toegankelijkheid van zorg en sociale voorzieningen. Dit vraagt om een integrale aanpak.

Deze toekomstvisie “Ter Apel 2040” is opgesteld als vervolg op het provinciale Masterplan Regiocentra Groningen. De provincie Groningen kenmerkt zich door een sterke stad, Groningen, met internationale aantrekkingskracht, een reeks belangrijke regiocentra en vele levendige dorpen. De steden en dorpen vullen elkaar aan en vormen een dagelijks netwerk. Ter Apel is een van de elf regiocentra van de provincie Groningen. De kern van Ter Apel staat onder druk. Fysiek-ruimtelijke, volkshuisvestelijke, sociale en economische problemen concentreren zich vaak hier. Achterstanden in brede welvaart worden sterk gevoeld, zijn urgent en vormen een grote opgave. Om hun cruciale rol te behouden, hebben deze kernen nieuw elan en perspectief nodig, waar inwoners trots op kunnen zijn. Dat vraagt om integraal investeren in brede welvaart: in economische vitaliteit, leefbaarheid en ruimtelijke en sociale kwaliteit.



De locatie van Ter Apel op nationale, provinciale en regionale schaal.

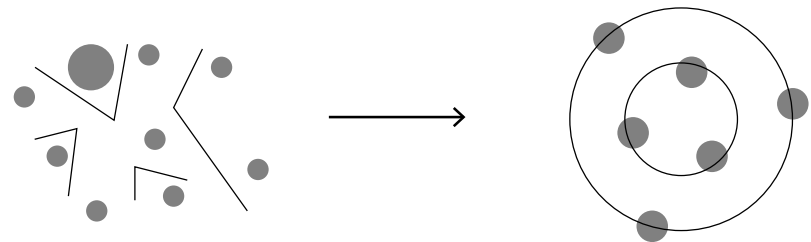


1.3 DOEL

De toekomstvisie voor Ter Apel heeft als doel de dragende functie als regionaal centrum in Groningen te bestendigen en te versterken. In deze toekomstvisie wordt de ontwikkelstrategie voor de komende vijftien jaar bepaald en beschreven. Onderdeel hiervan is een stedenbouwkundige visie voor de gehele kern of voor de relevante onderdelen. In de visie worden prioritaire gebieden (sleutelgebieden) gedefinieerd en uitgewerkt, waarmee gestart wordt als onderdeel van de ontwikkelstrategie. De toekomstvisie—en in het bijzonder de uitwerking van de prioritaire gebieden—dient als aanjager en katalysator, is vernieuwend, levert een kwaliteitssprong op en heeft verbeeldingskracht voor de ontwikkeling van de gehele kern. De toekomstvisie is gericht op concrete uitvoering in de periode 2024-2028, eventueel met uitloop afhankelijk van de complexiteit van de uitvoering. De visie omvat zowel fysiek-ruimtelijke als sociaaleconomische maatregelen die elkaar versterken. Er wordt expliciet aandacht besteed aan ruimtelijke kwaliteit, klimaatadaptatieve inrichting, versterking van groen en biodiversiteit, natuurinclusiviteit, duurzaam en circulair bouwen en inrichten, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en het verbeteren van de leefbaarheid.

1.3 GEMEENTELIJK BELEID

Deze toekomstvisie is opgesteld op basis van diverse gesprekken met de ambtelijke organisatie, het college en de raad van de gemeente Westerwolde. Kaders voor deze toekomstvisie zijn bestaande gemeentelijke beleidsstukken, zoals de Omgevingsvisie Westerwolde, de Woonvisie Westerwolde, het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan, de visie Vrijtijdseconomie Westerwolde 2021-2030, het ruimtelijk-economisch perspectief N366, de Centrumvisie en de Landschapsvisie Omgeving Klooster Ter Apel.



Van sectorale projectaanpak naar holistische gebiedsaanpak

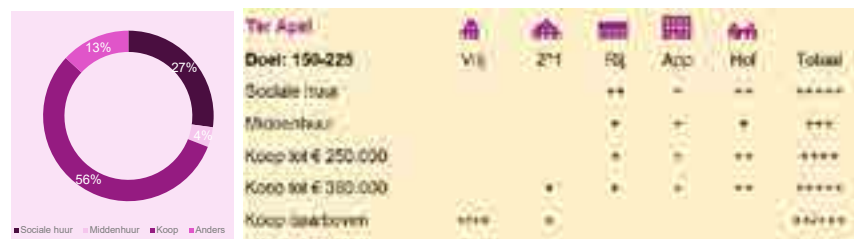
1. Inleiding

1.3.1 WOONVISIE WESTERWOLDE

De voorspelde krimp, waarmee de Woonvisie 2019-2024 rekening hield, bleef uit. In plaats daarvan stegen de huizenprijzen en wachttijden voor sociale huur. De Woonvisie 2025-2029 streeft naar een situatie waarin iedereen die in Westerwolde wil blijven of komen wonen, die mogelijkheid heeft. Dit wordt bereikt door de bouw van 600 extra woningen tot 2030 en 120 tot 135 sociale huurwoningen, verspreid over de dorpen. Met oog op mogelijke leegstand wordt gestreefd naar een gemengd woningbouwprogramma met een mix van huur en koop in diverse prijsklassen en woningtypen. Daarnaast is er aandacht voor de bovengemiddeld snelle vergrijzing. Ook blijven de kwaliteit en duurzaamheid van de bestaande woningvoorraad belangrijke aandachtspunten.

In Ter Apel wordt de grootste woningtoevoeging van de gemeente beoogd vanwege de rol als bovenlokale voorziening. Ook bestaande locaties krijgen een grote kwaliteitsimpuls: lege en verloederde panden langs het kanaal krijgen nieuwe bestemmingen, zoals compacte woningen voor ouderen of jongeren. Ter Apel is als grote kern geschikt voor appartementen, rijwoningen en hofjes, en een hoger percentage sociale huur is denkbaar. Daarnaast is er een kleine behoefte aan middenhuur. Vanwege de bovengemiddelde vergrijzing wordt ingezet op extra nultredenwoningen. Hoogbouw is denkbaar in het centrum, mits passend bij de omgeving.

Er lopen al diverse woningbouwprojecten in Ter Apel, zowel op inbreidings- als uitbreidingslocaties. De gemeente is ook actief op zoek naar nieuwe locaties, onder andere in samenwerking met partners als Acanthus en Woonzorg Nederland. Op lange termijn zou de ontwikkeling van de Nedersaksenlijn een impuls kunnen geven aan de bedrijvigheid, met name voor het mkb. Dit zou resulteren in een grotere behoefte aan woningen, waarvoor op visieniveau naar uitbreidingslocaties wordt gekeken.



Beelden uit de woonvisie Westerwolde - De verdeling van de huidige woningvoorraad in Ter Apel en de vraag naar verschillende woonvormen.

1.3.2 VISIE VRIJETIJDSECONOMIE WESTERWOLDE 2021-2030

De vrijetijdseconomie in Westerwolde speelt een cruciale rol in de regionale economie, met een sterke nadruk op natuur, rust, cultuurhistorie en de Cittaslow-beleving. Het gebied trekt bezoekers die op zoek zijn naar wandel- en fietsmogelijkheden, maar ook naar bezinning en ontspanning. Door het verbeteren van de infrastructuur, samenwerking met lokale ondernemers en gerichte marketing wordt Westerwolde steeds meer gepromoot als toeristische bestemming.

In Ter Apel vormt het Klooster Ter Apel een van de belangrijkste culturele trekpleisters. Het klooster trekt bezoekers die op zoek zijn naar spiritualiteit, rust en geschiedenis, en is daarmee een essentieel onderdeel van het bezinningstoerisme in de regio. De wandel- en fietsroutes rondom Ter Apel worden versterkt om de aantrekkingskracht van het gebied te vergroten. Ook wordt gekeken naar de verbetering van voorzieningen, zodat deze beter aansluiten op de wensen van zowel bezoekers als inwoners. De marketing van Ter Apel richt zich op natuur, cultuur en rust, als onderdeel van de grotere regio Westerwolde.



Het klooster als belangrijke culturele trekpleister en identiteitsdrager. (Adobe stock - HollandPhotostock.nl)



2. Analyse en opgave

2.1 ANALYSE VAN DE ONTSTAANSGESCHIEDENIS

2.1.1 KLOOSTERDORP TER APEL

Het landschap van Ter Apel wordt gekarakteriseerd door de beekdalen en de zandruggen in het uitgestrekte hoogveenmoeras Bourtanger Moor. Deze route bood toegang naar Duitsland, waar in de middeleeuwen een klooster werd gesticht als spiritueel en economisch centrum.



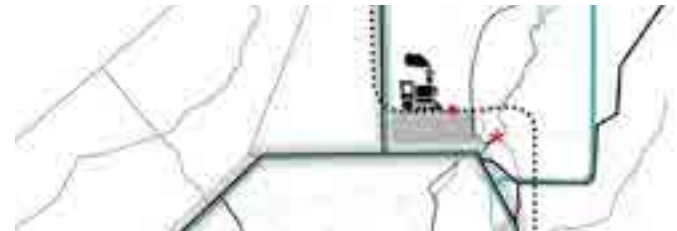
2.1.2 VEENKOLONIAAL TER APEL

In de 19e eeuw wordt het hoogveenmoeras van Westerwolde systematisch ontgonnen door de stad Groningen. Grote kanalen en verkavelingen worden aangelegd, wat resulteert in een karakteristiek, rechtlijnig patroon in het landschap, loodrecht op de robuuste structuur van kanaal en lintdorp.



2.1.3 INDUSTRIEEL TER APEL

Na de industrialisatie kende Ter Apel een explosieve groei ten noorden van het kanaal, met de aanleg van veel woonbuurten. Het treinstation stimuleerde van 1924 tot 1935 de verbinding met omliggende gebieden. Nieuwe woonwijken werden ontwikkeld, terwijl de houtindustrie en voedselproductie de economische basis van de regio vormden. Later werd ook het gebied ten noorden van het voormalige spoor ontwikkeld.



2.1.4 HEDENDAAGS TER APEL

Ter Apel staat bekend om zijn historische erfgoed en karakteristieke landschap. Tegelijkertijd speelt het dorp een prominente rol in maatschappelijke discussies door de aanwezigheid van het grootste asielzoekerscentrum van Nederland. Dit plaatst Ter Apel op de kaart als een plek waar sociale vraagstukken en landschappelijke kwaliteiten samenkomen.



2. Analyse en opgave

2.2 ANALYSE VAN DE BREDE WELVAART

Het sociaal-maatschappelijke vraagstuk van Ter Apel is gelaagd. Vanouds is Ter Apel een dorp met een sterke sociale samenhang en een levendig kerk- en verenigingsleven. De afgelopen decennia is de rol van de kerk in de maatschappij echter veranderd. De visie van de overheid verschuift van een solide verzorgingsstaat naar meer zelfredzaamheid. Lange tijd stond het adagium van krimp verdere ontwikkeling en groei in de weg. Daarnaast heeft de vrije marktwerking geleid tot een verdere individualisering in de maatschappij. Het imago van Ter Apel is verschoven van kloosterdorp naar het dorp waar de Nederlandse asielcrisis zichtbaar wordt, met een overvol aanmeldcentrum. Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat niet iedereen meer mee kan komen, met als gevolg een verlies van hoop, trots, veiligheid en leefbaarheid. Vanuit data-analyse valt specifiek voor Ter Apel het volgende op:

- **Aandeel uitkeringen hoger in uitbreidingswijken.** In de wijken centraal in Ter Apel, veelal gebouwd in de periode 1950-1980, wonen de meeste mensen met een uitkering. Langs de linten zijn minder huishoudens met uitkeringen.
- **Ervaren gezondheid erg laag in Ter Apel.** Het aandeel mensen dat zijn of haar gezondheid als (zeer) goed ziet, is relatief laag. Dit beeld is vergelijkbaar met dat van de gehele provincie Oost-Groningen: in meerdere kernen behoren grote delen tot de slechtst scorende wijken van Nederland. Belangrijk om op te merken is dat sommige vlakken weinig inwoners hebben, terwijl de kleur net zo duidelijk wordt weergegeven.
- **In naoorlogse wijken is minder sociale samenhang.** In de grotere uitbreidingswijken, vanaf de jaren 70, is de sociale samenhang (erg) laag. De mutatiegraad is vaak hoog in deze buurten, het vertrouwen in instellingen juist vaak lager. Langs de linten en ten zuiden van het kanaal is de samenhang positiever.
- **Nieuwbouw is gewild, de rest is kwetsbaar.** De grotere, nieuwere woningen liggen nog goed in de markt, maar duidelijk is dat die maar een klein aandeel vormen. De meeste woningen zijn kwetsbaar: vanwege hun matige bouwkundige en energetische kwaliteit, maar ook hun lage waarde.
- **Vernieuwingsopgave verspreid door kern.** De nieuwere wijken zijn die met technisch de beste woningen. Op sommige plekken zijn vooroorlogse woningen ook van goede kwaliteit, hier scoren ook de oudere woningen niet goed. De opgave is hier complexer dan alleen verduurzamen: er is vaak eerst achterstallig onderhoud dat ingehaald moet worden.
- **Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is matig.** Alleen het centrum van Ter Apel scoort redelijk op ov-bereikbaarheid. Grotere kernen als Stadskanaal, Emmen en Winschoten zijn te bereiken met de bus, maar een treinstation ontbreekt. Het maakt de auto-afhankelijkheid groot: Westerwolde is de gemeente met de grootste autodichtheid van de provincie. Juist goede ov-verbindingen dragen bij aan bereikbaarheid voor iedereen.



Op veel plekken een hoog aandeel mensen met een uitkering



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid



Relatief veel wijken zijn matig gewild op de woningmarkt



Rondom het centrum en aan het lint een grote opgave mbt vastgoed



Slechte bereikbaarheid binnen de kern en naar andere kernen



In oudere, grote wijken is de sociale samenhang vaak laag

Brede welvaartsanalyse (Masterplan Regiocentra Groningen)

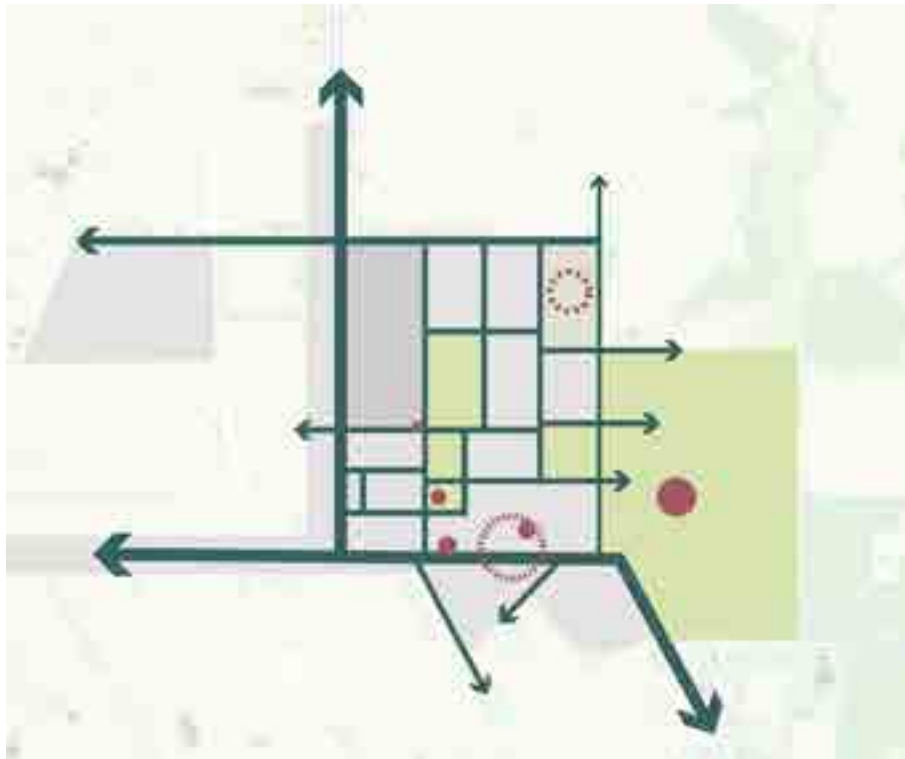


2. Analyse en opgave

2.3 ANALYSE VAN DE RUIMTELIJKE KWALITEIT

Ter Apel als ensemble van vlakken, lijnen en punten

Ter Apel kenmerkt zich door haakse structuren. Deze structuur kan abstract uitgedrukt worden in een serie van vlakken, lijnen en punten. De naoorlogse wijken zijn ruim opgezet met royale groenstructuren, waarvan de gebruiks- en belevingswaarde momenteel relatief laag is. Bovendien beschikken de verschillende wijken slechts in beperkte mate over onderscheidende kwaliteiten, wat resulteert in een weinig uitgesproken en eentonig geheel.



Ter Apel als systeem van vlakken, lijnen en punten

De auto regeert

In Ter Apel speelt de auto een dominante rol binnen de mobiliteit. Het centrum wordt gekenmerkt door grote parkeerterreinen en een wegenstructuur die het dorp via twee op- en afritten aan de N366 ontsluit. De verkeersstructuur is radiaal, mede doordat een oostelijke rondweg ontbreekt. Doorgaand verkeer langs het kanaal zorgt voor onveilige situaties, vooral op de Hoofdstraat. Er is weinig aandacht voor fietsers en voetgangers: fietspaden zijn zeldzaam en slecht verbonden, en een logische wandelstructuur ontbreekt. Het grijze asfalt overheerst en er is geen duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en zijwegen.

Een potentieel groen raamwerk

Hoewel op kaartniveau een groene structuur zichtbaar is, is deze beperkt toegankelijk en beleefbaar. Groene ruimtes zijn vaak van elkaar geïsoleerd, hebben geen sterke identiteit en missen ecologische verbindingen. Het versteende centrum kent weinig natuur, ondanks de nabijheid van waardevolle natuur zoals de kloosterenclave (onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland). Watersystemen in en rond het dorp zijn slechts gedeeltelijk verbonden en slecht geïntegreerd in de woonwijken, wat zorgt voor problemen met waterafvoer en beleefbaarheid van het landschap.

Spanningen in de genius loci

Ten slotte kent Ter Apel waardevolle historische en landschappelijke structuren, zoals de kloosterenclave, Agodorp en delen langs het kanaal, die goed leesbaar zijn in de context. Ook enkele naoorlogse woonwijken hebben een duidelijke relatie met hun tijdsbeeld. Toch ontbreekt op veel plekken de verbinding met de lokale geschiedenis en identiteit. Moderne bebouwing, zoals op het Marktplaatsplein en de Viaductstraat, lijkt generiek en draagt niet bij aan het unieke karakter van het dorp. Zelfs zichtbare sporen zoals de oude spoorlijn worden ruimtelijk nauwelijks benut of beleefd.



De auto regeert: de overgrote meerderheid van de straten in Ter Apel bestaan uit grijs asfalt zonder vrijliggende fietspaden of fietsmarkeringen. Beeld: Google maps



Een onuitnodigende entree - De stevige groenstructuur van Ter Apel is momenteel vrijwel niet beleefbaar. Er ligt een enorme potentie in het creëren van een groenblauw recreatief netwerk. Beeld: Google maps

3. Trends en ontwikkelingen

3.1 BREDE WELVAART

Brede welvaart gaat over alles wat mensen van waarde vinden: niet alleen inkomen, maar ook gezondheid, onderwijs, milieu, veiligheid, sociale verbondenheid en persoonlijke ontwikkeling. Het CBS meet dit via de Brede Welvaartsindicator (BWI). Belangrijk is ook het effect van onze leefstijl op anderen, elders en in de toekomst. De visie van Machteld Huber op Positieve Gezondheid sluit hierop aan: gezondheid is meer dan de afwezigheid van ziekte; het gaat om veerkracht en betekenisvol leven, verdeeld over zes dimensies zoals zingeving, kwaliteit van leven en meedoen. Het spinnenwebdiagram helpt mensen om hun eigen gezondheid in kaart te brengen en het gesprek daarover te voeren.

In zijn rede «De smalle weg naar het duurzame Noorden» benadrukt planoloog Zef Hemel het belang van het landschap. Hij stelt dat we door technologische ontwikkelingen en digitalisering vervreemd zijn geraakt van onze fysieke leefomgeving. Zonder herstel van die verbinding blijft een duurzame toekomst een illusie.

3.2 PARISPROOF

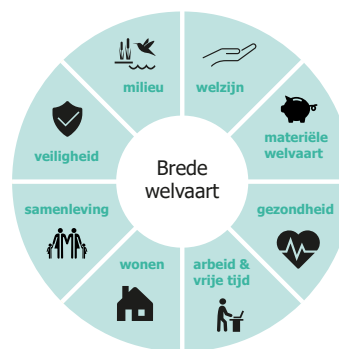
Paris Proof betekent dat de gebouwde omgeving drastisch moet verduurzamen om binnen het CO₂-budget te blijven. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij de Sustainable Development Goals (SDG's), met speciale aandacht voor circulair bouwen: minder grondstoffengebruik, herbruikbare materialen en gesloten kringlopen voor water en energie. Het Nieuwe Normaal biedt hiervoor een concreet raamwerk, inclusief sociale componenten zoals participatie en herintreding.

3.3 STOMP

STOMP is het orderingsprincipe voor duurzame mobiliteit. Het stelt voetgangers voorop, gevolgd door fietsers, openbaar vervoer, deelauto's en pas daarna privéauto's. Hiermee zetten we in op bereikbare, leefbare en gezonde gebieden. Deze aanpak bevordert niet alleen duurzaamheid, maar ook veiligheid en gezondheid. Het doel is een flexibel en eerlijk mobiliteitssysteem waarin mensen meer keuzemogelijkheden hebben en minder afhankelijk zijn van de auto.

3.4 KLIMAATADAPTIEF EN NATUURINCLUSIEF

Tot slot vraagt klimaatverandering om een klimaatadaptieve en natuurinclusieve aanpak. We houden rekening met overstromingen, hittestress en droogte door ruimte te reserveren voor waterberging en schaduw. De 3-30-300-regel zorgt voor voldoende bomen en koelte in het dorp. Biodiversiteit wordt actief versterkt met inheemse beplanting en groeiplaatsen volgens de Bomenmonitor. Natuurinclusief ontwikkelen betekent samenleven van mens, plant en dier centraal stellen.



De acht thema's van brede welvaart (Masterplan Regio centra Groningen)



De zes thema's van positieve gezondheid (Omgevingsvisie Westerwolde)



De omgekeerde piramide van het STOMP-principe



De SDG's opgebouwd volgens de principes van bodem- en watersturendheid.



4. Ontwikkelstrategie 2040

4.1 LANDSCHAPPELIJKE STRATEGIE

Ter Apel als verbinder

Op regionale schaal zien we Ter Apel binnen drie landschappelijke assen, het Drents Plateau, de Beekdalen van de Ruiten-Aa en de Runde, en de landschappen gekenmerkt door de rivier de Eems, in Duitsland. Structuren als het NNN en De Natura-2000 gebieden tonen de potentie tot een verbonden netwerk op grote schaal. Met name ten noorden en zuiden van Ter Apel ontbreken enkele schakels in dit ecologische netwerk, die door herstelwerkzaamheden aan de oude beekloop en veenlopen verstevigd zou kunnen worden. Op het gebied van recreatieve en landschappelijke 'loops', wordt Ter Apel sterker verbonden met de nabijgelegen gebieden, en zo een bestemming in alle windrichtingen te bieden.



Ter Apel als verbinder van drie ecologisch-recreatieve landschappen

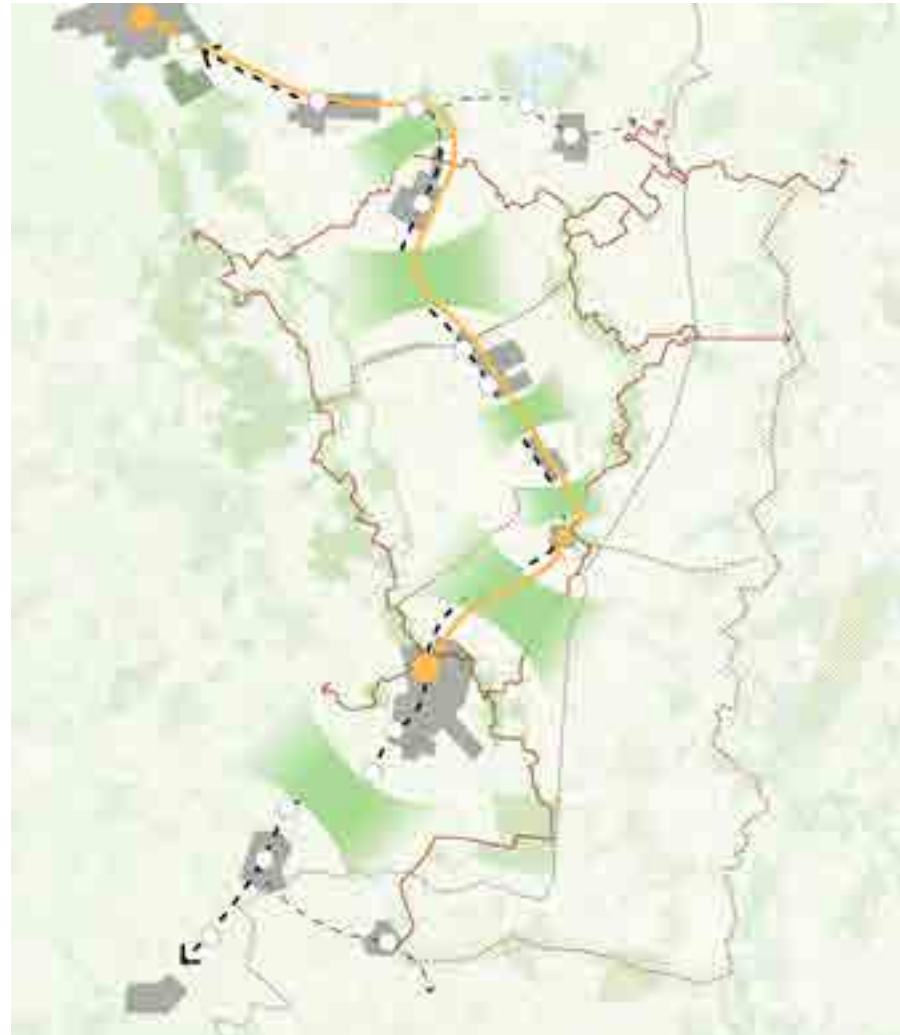
4. Ontwikkelstrategie 2040

4.1 LANDSCHAPPELIJKE STRATEGIE

Relaties tussen kernen

De individuele dorpen dienen leesbaar te blijven in het landschap. Afgezien van de lintbebouwing blijven het afzonderlijke dorpen, waar het open landschap tussen door blijft ademen.

Ter Apel is naast groene woonomgeving met een hoge kwaliteit een kern met eigen kenmerkende hoogwaardige industrie en MKB. het vormt daarmee een gezonde subkern in de lijn Hardenberg-Coevorden - Emmen - Ter Apel - Stadskanaal. In het nabijgelegen Ter Apelkanaal is het eiwitcluster op bedrijventerrein Zuid-Groningen gevestigd. Dit is één van de vijf gebieden in de Omgevingsvisie van de provincie Groningen genoemde industrieclusters die mogen doorontwikkelen. Daarnaast bouwt Ter Apelse bedrijf Ofichem aan een medicijnencluster in Ter Apel. Dit resulteert in een cluster van hoogwaardige industrie met een arbeidspopulatie van overwegend WO+ niveau. Met de komst van de Nedersaksenlijn zou Ter Apel bovendien op kleine schaal een sterkere forensische relatie aan kunnen gaan met Groningen en Emmen, waarvan de laatste wordt gekenmerkt door zijn hoge concentratie bedrijvigheidsgebieden als Emtec en Bargermeer Zuid.



Behoud van relaties tussen kernen en het landschap

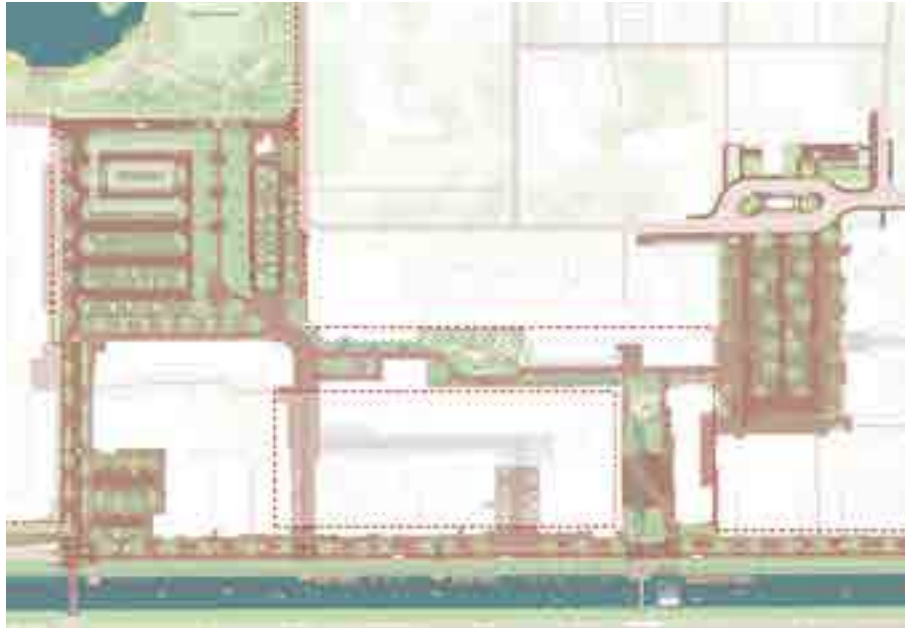
LEGENDA

- Indicatieve loop Nedersaksenlijn
- Grens
- Bestaande LAW-routes
- Versterken oost-west
- Ter Apel
- behoud open landschap tussen de dorpen
- Bebouwde omgeving
- Economische relatie
- Emmen - Ter Apel - Groningen
- N

4. Ontwikkelstrategie 2040

4.2 REVITALISERING WINKELGEBIED

Het centrum van Ter Apel wordt herontwikkeld om de ruimtelijke kwaliteit zowel nu als in de toekomst te garanderen. De uitgangspunten voor de invulling van het centrum zijn veelvoudig. Het centrum wordt vergroend met het oog op de natuurarmoede en verblijfskwaliteit. Het centrum wordt compacter en levendiger, waarbij de dorpse schaal wordt hersteld, ook op het gebied van de overgangen van samenhangende architectuur tussen boven- en ondergevels. Blinde gevels worden, waar mogelijk, vergroend of geprogrammeerd. Stenige ruimtes maken plaats voor openbaar groen, programma in de openbare ruimte en geactiveerde verblijfsplekken met een menselijke maat. Het centrum wordt sterker verbonden met de openbare groenstructuur en het historische lint. Het karakter en de historie van Ter Apel blijven leesbaar. Het centrum wordt zo een ensemble van betekenisvolle plekken en routes met karakter. Nieuwe ontwikkelingen brengen geen aparte voorzieningencusters met zich mee: retail blijft in het centrum. De gemeente zal sterker sturen op de gewenste functiemenging in het centrum.



Kaartweergave van het Centrumplan van december 2024 - het centrum als groene en levendige verblijfslocatie

4.3 GROEN EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

Ter Apel ontwikkelt zich vanuit de bestaande groenstructuren en historische elementen, zoals de oude spoorlijn, de kanalen en de oude veenstromen. Deze vormen samen een fijnmazig groenblauw netwerk, dat is aangesloten op de kloosterenclave, de beekdalen, het natuurnetwerk in het algemeen, en dat verbindingen biedt voor fietsers en voetgangers. Er is ruimte voor ecologische verbindingen, kwalitatieve recreatieve verbindingen en klimaatadaptieve ecosysteemdiensten. Goede aansluiting op dit netwerk wordt een randvoorwaarde in toekomstige uitbreidingsplannen. De oude veenstromen en beeklopen worden hersteld. De recreatieve verbindingen tussen de kloosterenclave en het centrum worden versterkt. Het groenblauwe raamwerk wordt doorgetrokken tot aan het toekomstige station van de Nedersaksenlijn. Het park centraal in Ter Apel krijgt een centrale rol als ontmoetingsruimte voor het dorp. Door functies zoals scholen, speeltuinen, sportvoorzieningen, zwemgelegenheden en medische instellingen te koppelen aan een robuust groenblauw recreatief netwerk, worden deze instellingen meer dan de som der delen.



Visie: een verbonden systeem van groenblauwe structuren op basis van bestaande structuren, historische lagen en watersystemen. Het raamwerk kan worden versterkt door het koppelen van maatschappelijke functies.

4. Ontwikkelstrategie 2040

4.4. ONTWIKKELING RONDOM HUBS

Werklocaties

De werklocaties in Ter Apel worden ontsloten via de Nulweg en omringd door groen om vrachtverkeer uit het dorp te weren. Nieuwe en bestaande bedrijventerreinen worden flexibel ingericht om toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Het kanaal krijgt de kans om terug te keren naar zijn historische schaal door het verminderen van grootschalige bebouwing.

Woonlocaties

Binnen de gemeente zijn verschillende inbreidingsprojecten in uitvoering. Nieuwe infrastructuur, zoals de Nedersaksenlijn, vormt een stedenbouwkundige kans en uitdaging, waarvoor uitbreiding binnen deze barrières wordt voorgesteld. Door te bouwen rond het centrum wordt de relatie met landschap en voorzieningen versterkt en ontstaan er samenhangende woongebieden die onderdeel zijn van het dorp.

De nieuwe Kloosterenclave

Het COA gaat een nieuwe, positieve relatie aan met het dorp en het landschap, door als tweede kloosterenclave zorg te dragen voor een landgoed waar kunst, cultuur, gemeenschapszin, wereldwijde culinaire invloeden en natuurontwikkeling samenkomen. Het vormt een nieuw verhaal voor Ter Apel als modern kloosterdorp: een plek van bezinning en rust na een lange reis, waar je verwelkomd wordt en deelgenoot wordt gemaakt.



Natuur, kunst en horeca op Kunstlandgoed Insel Hombroich
(Adobe Stock - Falko Göthel)



Het COA als tegenhanger van de kloosterenclave - twee plekken van ontvangst en afzondering.

4.5 STREEKEIGEN ONTWERPCULTUUR

Nieuwe ontwikkelingen dienen geënt te zijn op, of geïnspireerd door, de historisch ruimtelijke context. Daarbij is het van belang dat gebouwen en openbare inrichting een positieve bijdrage leveren, ook in relatie tot het creëren van begrijpelijke routes en verbindingen tussen de verspreide functies en enclaves. De gemeente moet handvatten ontwikkelen om te toetsen of een ontwikkeling passend is. Passende architectuur is in die zin geen luxeproduct, het gaat om het creëren van samenhang tussen elementen en ensembles in de brede zin, maar ook om behoud door ontwikkeling. Nieuwe woonwijken en invullingen dienen bijvoorbeeld een eigen identiteit en karakter te hebben. Ook ontwikkelingen in bestaande panden kunnen worden getoetst. Zo ontstaat een geheel van gewortelde gebouwen met identiteit die bijdragen aan de kwaliteit van de ruimtelijke routes. Het is niet zo dat krampachtig vast moet worden gehouden aan het verleden, maar wel dat afwegingen bewust worden gemaakt binnen de cultuurhistorische context. De verantwoordelijkheid voor de bewijslast ligt bij de ontwikkelaar, de kwaliteitscontrole bij de gemeente.



Een schematische invulling van historisch-ruimtelijke lagen binnen Ter Apel

HOGE (POTENTIELE)
CULTUURHISTORISCHE
WAARDE



LAGE (POTENTIELE)
CULTUURHISTORISCHE
WAARDE

KWETSBAAR

MINDER KWETSBAAR



4. Ontwikkelstrategie 2040

4.6 ONTWIKKELSTRATEGIE 2040

Revitalisering winkelgebied

Het centrum wordt compacter, groener en levendiger, met behoud van dorpse schaal en functies.

Groen en maatschappelijk vastgoed

Een fijnmazig groenblauw netwerk verbindt landschap, centrum en toekomstige ontwikkelingen. Maatschappelijk vastgoed wordt aan dit systeem gekoppeld.

Woongebied vernieuwen

Wijken worden verduurzaamd en leefbaarder met oog voor energiearmoede, werkgelegenheid en sociale samenhang. Nieuwe woonontwikkelingen sluiten aan op centrum en landschap, binnen de infrastructuurlijke barrières.

Bereikbaarheid verbeteren

De bereikbaarheid voor fiets, voetganger en OV wordt verbeterd. Het mogelijke station sluit aan op het kanaal en groenstructuur.

Ontwikkeling rondom hubs

Bedrijventerreinen worden flexibel en groen ontsloten, zonder het dorp met zwaar verkeer te belasten. Het COA-landgoed verbindt zorg, cultuur en natuur tot een nieuw, gastvrij kloosterverhaal voor Ter Apel.

Een streekeigen ontwerpcultuur

Nieuwe ontwikkelingen moeten geworteld zijn in de historische context en bijdragen aan samenhang en ruimtelijke kwaliteit.

Legenda

	Maatschappelijk Programma en groenblauw netwerk		Groenblauw Netwerk
	Bestemming van de Toekomst		Onroerend
	Werd ingebouwd als hotel		Onroerend
	1. Centrumgebied		Wegennetwerk
	Bestemming		Individuele koopt en koopt: Huidskwaliteit
			Stadsplan
			Nieuwmarkt (Dorp)



5. Uitvoeringsprojecten 2025-2028

5.1 UITVOERINGSPARAGRAAF

In dit masterplan hebben we op papier de koers voor het dorp Ter Apel uitgezet. Maar natuurlijk willen we dat de het masterplan straks ook in de praktijk wordt uitgevoerd. Alleen dan worden onze ambities immers werkelijkheid. Hieronder hebben we een overzicht opgenomen van een aantal projecten die in dit masterplan worden benoemd.

Samenhang met lopende trajecten

Niet alle ambities en acties zijn nieuw. Veel van de genoemde acties en doelen worden al opgepakt en uitgevoerd vanuit lopende trajecten en sluiten aan bij onze ambities en doelen. Een belangrijk onderdeel van het opstellen van het masterplan is het verbinden en integreren van de verschillende projecten aan elkaar. En ook daar waar mogelijk koppelkansen te creëren en/of een extra plus aan deze plannen toe te voegen.

Toelichting rollen

Onze doelen en ambities kunnen we niet alleen behalen. Soms gaan onze doelen verder dan onze gemeentelijke taak, ons gemeentelijk eigendom of onze gemeentelijke bevoegdheid. We nodigen externe partijen op bepaalde doelen en ambities uit om een voortrekkersrol te pakken. Op die manier beogen we om binnen eenzelfde termijn meer voor elkaar te krijgen. Dit vraagt om een nauwe samenwerking met de samenleving en stakeholders.

Realisatie door de gemeente

Dit houdt in dat de gemeente primair aan zet is om het doel binnen de gestelde termijn te behalen. Dit betekent echter niet altijd in dat de gemeente dit alleen uitvoert. Op onderdelen is de gemeente afhankelijk van externe partijen. Die externe partijen kunnen bedrijven zijn, maar ook zorg- en onderwijsinstellingen, maatschappelijke partners, andere overheden en private groepen zoals bewoners(groepen), Bedrijvenvereniging Mercurius en Ter Apel Bruist.

Toelichting termijn

In het uitvoeringsprogramma worden verschillende termijnen genoemd: kort, middellang en lang. Deze kunnen als volgt worden geconcretiseerd:

- Kort: 1 tot 3 jaar (aansluitend bij de subsidietermijn)
- Middellang: 3 tot 10 jaar
- Lang: langer dan 10 jaar

5.1 OVERZICHT VAN PROJECTEN

Uitvoering korte termijn

Project	Rol	Termijn
Opzetten marketingcampagnes, waarbij ingezet wordt op het verbeteren van het imago van Ter Apel.	Gemeente	Kort
Herinrichting Centrumstraten De Kuier, Molenplein	Gemeente	Kort
Herinrichten Hoofdstraat Centrum	Gemeente	Kort
Herinrichten Park Ter Apel	Gemeente	Kort
Bibliotheek transformeren tot maatschappelijk ontmoetings- werk- en leercentrum	Gemeente	Kort
Privaat vastgoed (in centrumvisie aangeduide strategische ontwikkellocaties): gevelherstel, transformatieopgaven en verduurzaming.	Gemeente	Kort
Aanleg infrastructuur voor actieve mobiliteit (fiets- en wandelpaden) en ontwikkelen van aantrekkelijke corridors waarbij het centrumgebied van Ter Apel als knooppunt dient tussen recreatiegebieden zoals het park, Moekesgat en de Kloosterenclave en tussen het beoogd NSL tracé.	Gemeente	Kort
Uitvoering masterplan Kloosterenclave	Gemeente	Kort
Opstellen landschappelijke, natuurinclusieve en recreatieve visie Ter Apel in grotere context	Gemeente	Kort
Opstellen bedrijvensvisie Ter Apel	Gemeente	Kort
Opstellen stedenbouwkundige studie Markt, kop Heemker Akkerstraat en De Verrekijker	Gemeente	Kort
Ontwikkelcentrum Zuid Wedeka verder ontwikkelen als plek waar sociale partners samenwerken en inwoners welkom zijn.	Gemeente	Kort

Uitvoering middellange termijn

Project	Rol	Termijn
Verdubbeling N366	Provincie	Middel
Aanleg bedrijvenpark, oosterlijk van N366, zuidelijk van Nulweg	Gemeente	Middel
Herinrichting Kloosterverbindingen	Gemeente	Middel
Aanleg nieuwe kloosterenclave westzijde	Gemeente	Middel

Uitvoering lange termijn

Project	Rol	Termijn
Aanleg NSL en station	Rijk	Lang
Woongebied bij station	Gemeente als aanjager	Lang

Toelichting financiën

Van de plannen en projecten zijn (globale) investeringsramingen gemaakt. De financiële dekking is deels binnen de gemeentebegroting aanwezig. Deels wordt aanvullende dekking gezocht in de middelen die beschikbaar zijn uit de Regiodeal en de cofinancieringsmiddelen die de gemeenteraad daarvoor ter beschikking heeft gesteld. Ook zal dekking gevonden moeten worden in de middelen die vanuit de Economische Agenda beschikbaar komen. En natuurlijk moet slim geschakeld worden door toekomstig onderhoud te koppelen aan uitkomsten van deze visie, waardoor er wellicht eenvoudig een plus gecreëerd kan worden.

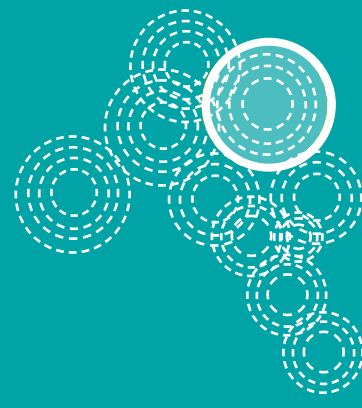




gemeente
Het Hogeland

B.9

Uithuizen





gemeente
Het Hogeland



Ambitiedocument Masterplan Uithuizen

21 april 2025

Introductie

Uithuizen, een historisch wierdedorp in Noord-Groningen, staat al eeuwenlang centraal in de regio. Dit dorp, dat gevormd is door de unieke ontwikkeling van wierden en dijken, fungeert als een regiocentrum voor omliggende dorpen en biedt een compleet voorzieningenaanbod. Met haar authentieke karakter en rijke historie onderscheidt Uithuizen zich als een plek waar traditie en moderniteit samenkomen.

De strategische ligging, op ongeveer 30 kilometer ten noorden van de stad Groningen en nabij de snelgroeiende Eemshaven, geeft Uithuizen een bijzondere positie. Deze ligging creëert zowel kansen als uitdagingen en vormt het uitgangspunt voor de ambities die in dit Masterplan worden uitgewerkt.



Historische Verkenning

Uithuizen is ontstaan op een oude kwelderwal, waar vanaf de vroege middeleeuwen een lint van boerderijen en wierden werd opgebouwd. De structuur van het dorp is nauw verbonden met dit landschappelijk fundament: een langgerekt wierdedorp met historische bebouwing aan weerszijden van de Hoofdstraat. Al in de 14e eeuw werd de macht van de borgfamilies zichtbaar in het landschap, met als meest tastbare overblijfsel de Menkemaborg – een van de best bewaarde borgen van Groningen. Ook kerken, zoals de Jacobikerk, en karakteristieke panden uit de 18e en 19e eeuw vertellen het verhaal van een dorp dat eeuwenlang centrum was van religie, bestuur, handel en landbouw.



De aanleg van de spoorlijn in 1887 markeerde een nieuwe fase, waarin Uithuizen verder groeide als regionaal centrum. Deze ontwikkeling leidde tot uitbreiding van het dorp ten zuiden van de historische as, met nieuwe woonwijken, bedrijvigheid en voorzieningen. De historische gelaagdheid van Uithuizen is nog altijd herkenbaar in de structuur en het straatbeeld. Het Ambitiedocument bouwt voort op deze historische basis en ziet het erfgoed als krachtbron: een kwaliteit die gekoesterd én benut moet worden bij de toekomstige inrichting van het dorp.



Inventarisatie en analyse

Ondanks de sterke basis staan de inwoners van Uithuizen voor belangrijke vraagstukken: waar kunnen zij nu én in de toekomst wonen en blijft ons dorp een veilige en prettige leefomgeving? Demografische veranderingen, zoals vergrijzing en de opkomst van nieuwe woonvormen, vragen om een herijking van ons woonklimaat. Daarnaast zijn er fysieke knelpunten in het centrum en het stationsgebied, waar de infrastructuur en de verbindingen verbetering behoeven.

Tegelijkertijd bieden deze uitdagingen ook kansen. De nabijheid van de Eemshaven schept mogelijkheden voor economische groei, wat leidt tot nieuwe werkgelegenheid en versterking van de lokale economie. Deze ontwikkelingen vormen de urgentie voor een geïntegreerde aanpak waarin zowel de kwaliteit van de leefomgeving als de maatschappelijke en economische samenhang centraal staan.



Toekomstbeeld voor 2040

Onze visie is helder en ambitieus: in 2040 is Uithuizen een vitaal, veilig en aantrekkelijk regiocentrum waarin een divers woningaanbod, een bruisend centrum en sterke economische fundamenteen samenkomen. Het Masterplan schetst een toekomstbeeld waarin bewoners, ondernemers en bezoekers zich thuis voelen en waarin de rijke historie hand in hand gaat met eigentijdse voorzieningen.

Dit toekomstbeeld is gebaseerd op een integrale aanpak, waarbij zowel fysieke als sociaaleconomische vernieuwingen worden doorgevoerd. Het plan biedt een concreet traject om Uithuizen te transformeren tot een duurzaam dorp, dat haar centrale rol in de regio weet te behouden en versterken.



Hoofdthema's en Ambitiepunten

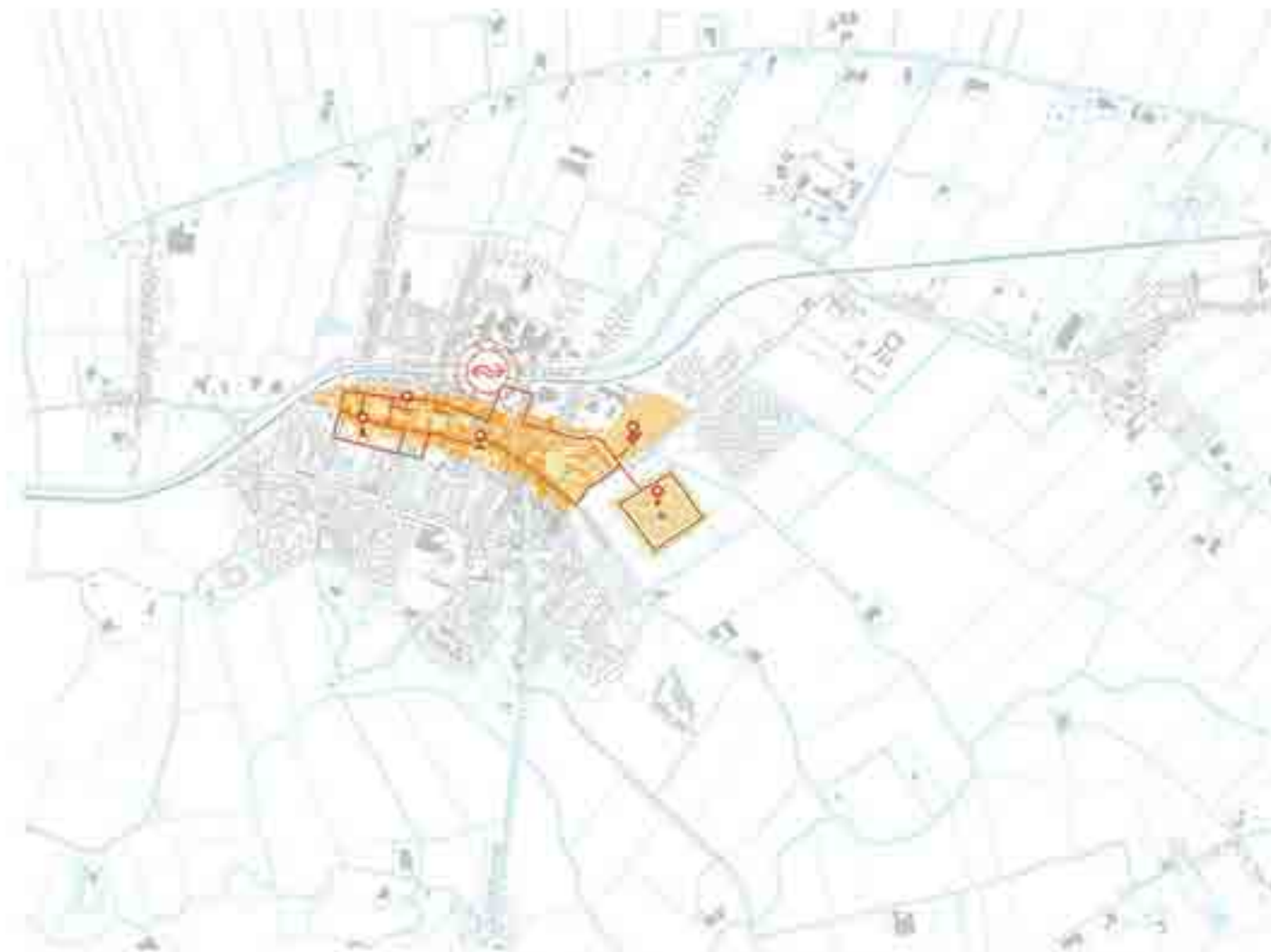
De lange termijnvisie op Uithuizen is opgebouwd uit meerdere speerpunten die samen de transformatie van ons dorp vormgeven. In de historische kern zorgen vernieuwde openbare ruimtes en opgeknapt vastgoed voor een samenhangend en aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied, met een duidelijke wandelroute die het centrum verbindt met erfgoedpunten zoals de Menkemaborg en Huize Tocama. Tegelijkertijd wordt het centrum als levendig knooppunt ingericht, waar het stationsgebied en winkelgebied naadloos in elkaar overvloeien, zodat zowel traditionele detailhandel als moderne voorzieningen tot hun recht komen.

Daarnaast speelt de noord-zuid gerichte ruggengraat met zorg, voorzieningen en scholen een cruciale rol in de leefbaarheid, terwijl het thema wonen zowel de ontwikkeling van nieuwe woonwijken als de herontwikkeling van bestaande percelen en woonlinten omvat. Ook wordt aandacht besteed aan de versterking van de bedrijvigheid via vernieuwde bedrijventerreinen en zichtlocaties, en aan sport en recreatie door vergroening en het clusteren van sportvoorzieningen. Tot slot zorgen verbeterde infrastructuurmaatregelen, zoals nieuwe instekers en omleidingsroutes, voor een efficiënte bereikbaarheid en veilige verkeersstromen. In de volgende dia's worden een aantal van de thema's visueel in kaart gebracht.



Historische Kern

De kaart toont de heringerichte historische kern van Uithuizen. Vastgoed is opgeknapt, openbare ruimte is heringericht en vergroend. Bezoekers van de Menkemaborg worden door wandelroutes uitgenodigd de historische kern te verkennen.

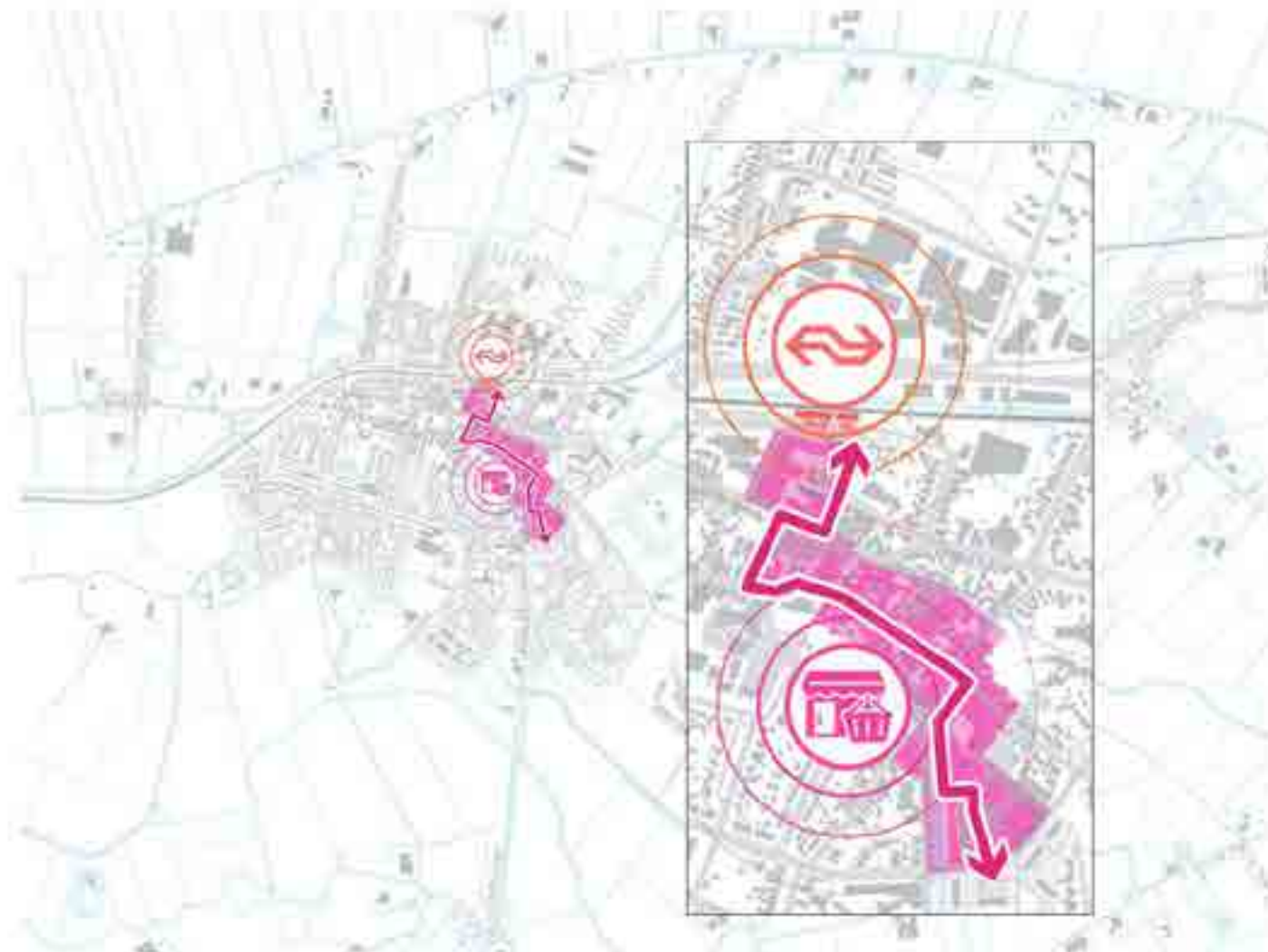


Historische kern

(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)

Sterk Centrum

De kaart geeft het sterke centrum weer. Het centrum ligt centraal, met een levendige verbinding tussen het station en het winkelgebied, waarbij voorzieningen in de plint zichtbaar zijn.



Sterk centrum

(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)

Zorg, Voorzieningen en Scholen

De kaart illustreert de noord-zuid gerichte ruggengraat met zorg, voorzieningen en onderwijs. De getoonde route verbindt het bedrijventerrein, de onderwijs-campus en de brede school NSU. Tevens wordt ingezet op een langzaam verkeersverbinding

-  Zorg, voorzieningen en scholen
-  Scholen
-  Zorgvoorzieningen
-  Wonen met zorgvoorzieningen in de plint
-  Stationsgebied
-  Hoofdroute voor langzaam verkeer



Zorg, voorzieningen, scholen

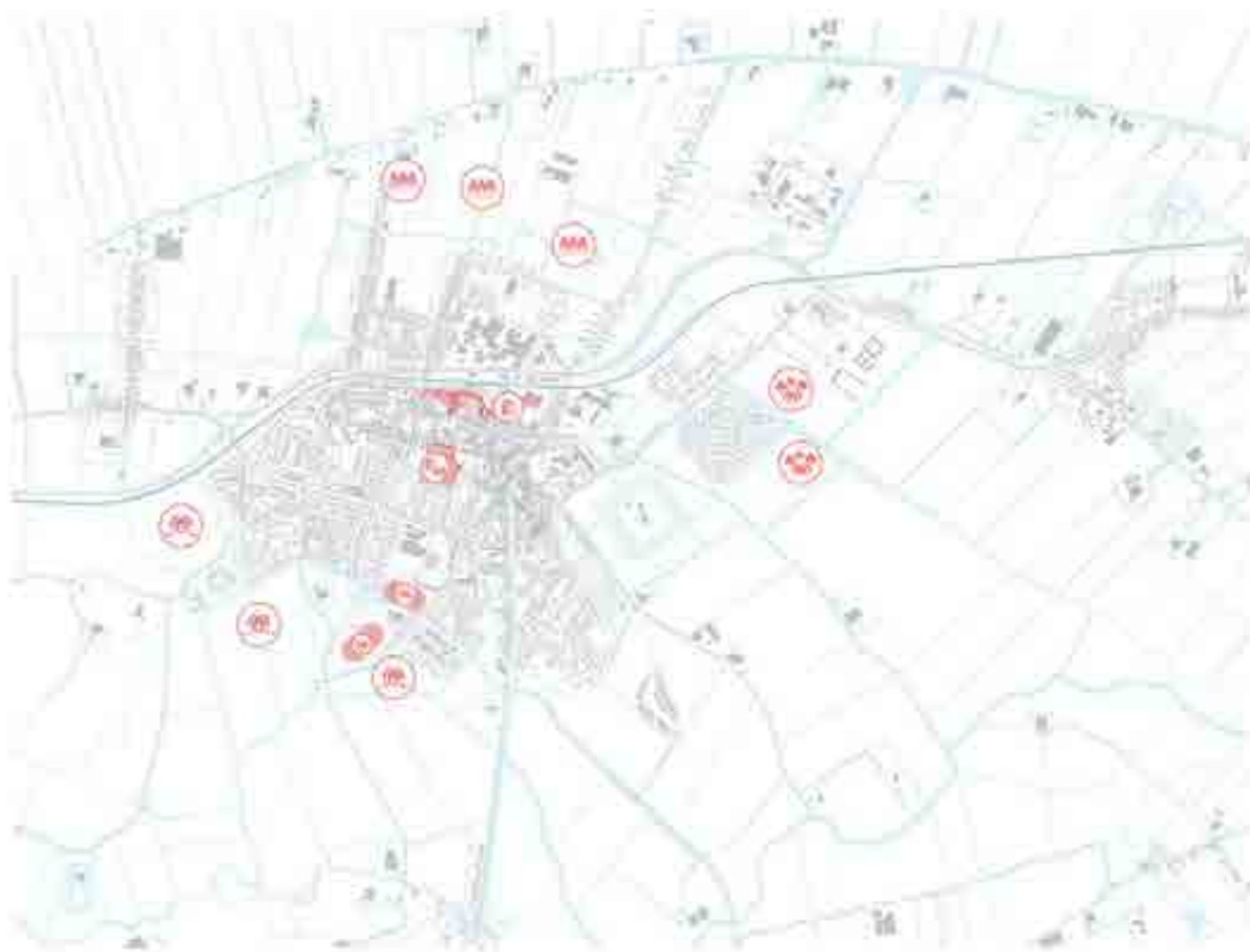
(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)



Wonen

De kaart toont verschillende potentiële woongebieden en herontwikkelingszones. Uithuizen groeit met nieuwe woningen in een divers aanbod van typologieën en woonmilieus, waarbij ingezet wordt op het aantrekken van nieuwe doelgroepen, o.a. werkzaam in de Eemshaven.

-  Wonen op een wierde aan de zuidwestkant
-  Wonen in een boomstee aan de zuidoostkant
-  Wonen in een lint aan de noordkant
-  Wonen met zorg op de voormalige spoorlocaties (na spoorverplaatsing)
-  Appartementen met voorzieningen in de pflint
-  Mix van dorps wonen en appartementen met voorzieningen in de pflint



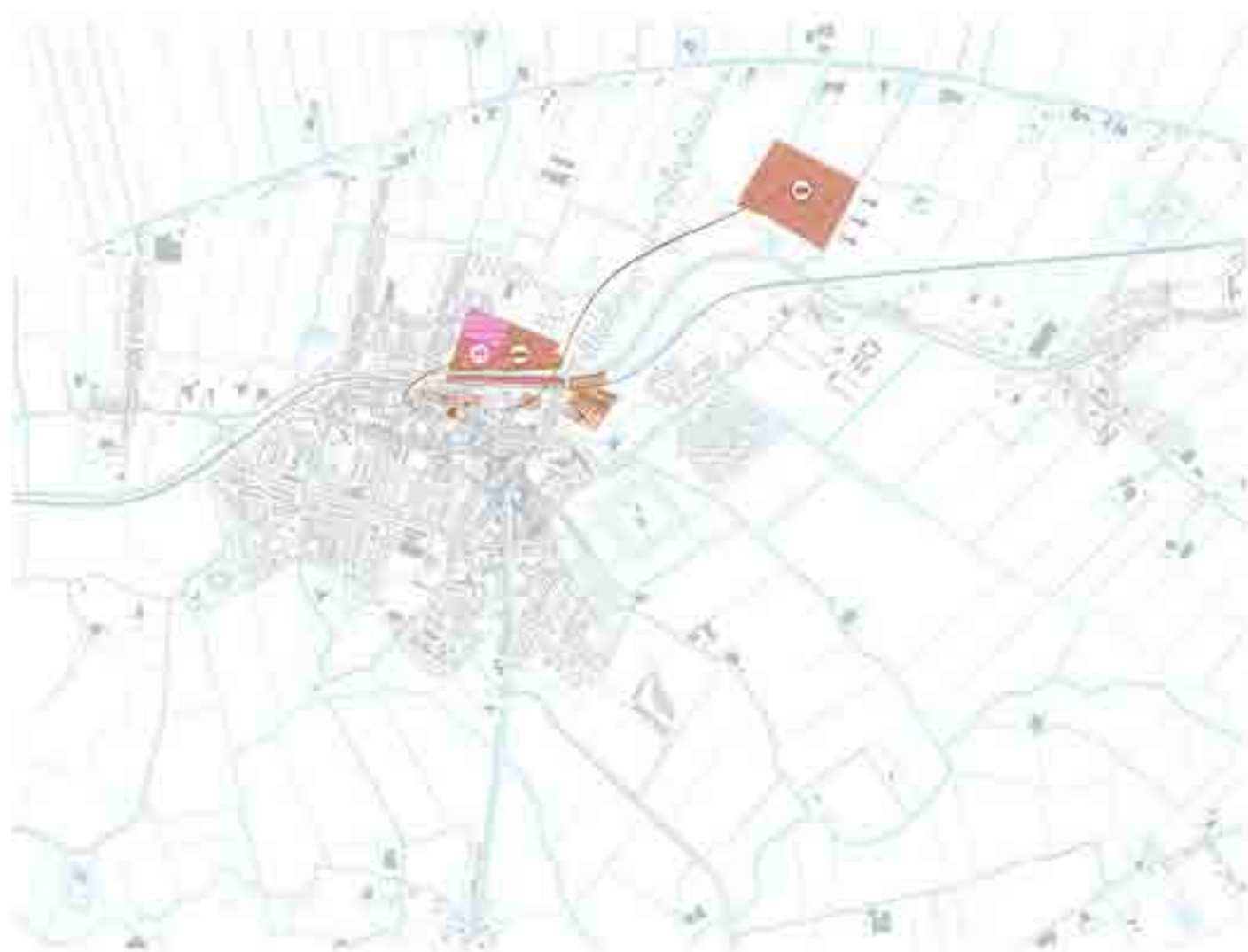
Wonen

(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)

Bedrijvigheid

De kaart laat de ontwikkeling van de bedrijvigheid zien. Uitplaatsen van bedrijvigheid uit het centrum. Uitbreiding en kwaliteitsverbetering langs de N363 en uitbreiding van bedrijventerrein Edama.

-  Bedrijventerrein
-  Campus met onderwijs en daaraan gereleerde bedrijvigheid
-  Bedrijven uit het centrum verplaatsen naar Uithuizen Noord of Edama
-  Gemeentewerf uit het centrum verplaatsen naar elders buiten Uithuizen
-  Zichtlocaties langs N363 verbeteren
-  Uitbreiding zichtlocaties langs N363
-  Uitbreidingsrichting Edama



Bedrijvigheid

(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)

Sport en Recreatie

De kaart toont de inrichting van sport en recreatie.

Nieuwe groene zones die uitnodigen erop uit te gaan, geclusterde en verbeterde sportvoorzieningen versterken de recreatieve waarde.

-  Jachthaven
-  Concentratie van sport- en recreatievoorzieningen
-  Bestaande sportfaciliteiten verplaatst
-  Recreatieve voorzieningen (muziek, kunst, verenigingen etc.)
-  Recreatiegebied beschikbaar voor bewoners van Uithuizen en Uithuizermeeden
-  Recreatieve voetpaden rond/buiten het dorp
-  Vaarwater
-  Bewegwijzende recreatieve wandelroute door groengebied
-  Belangrijke verbinding voor langzaam verkeer in noord-zuidrichting



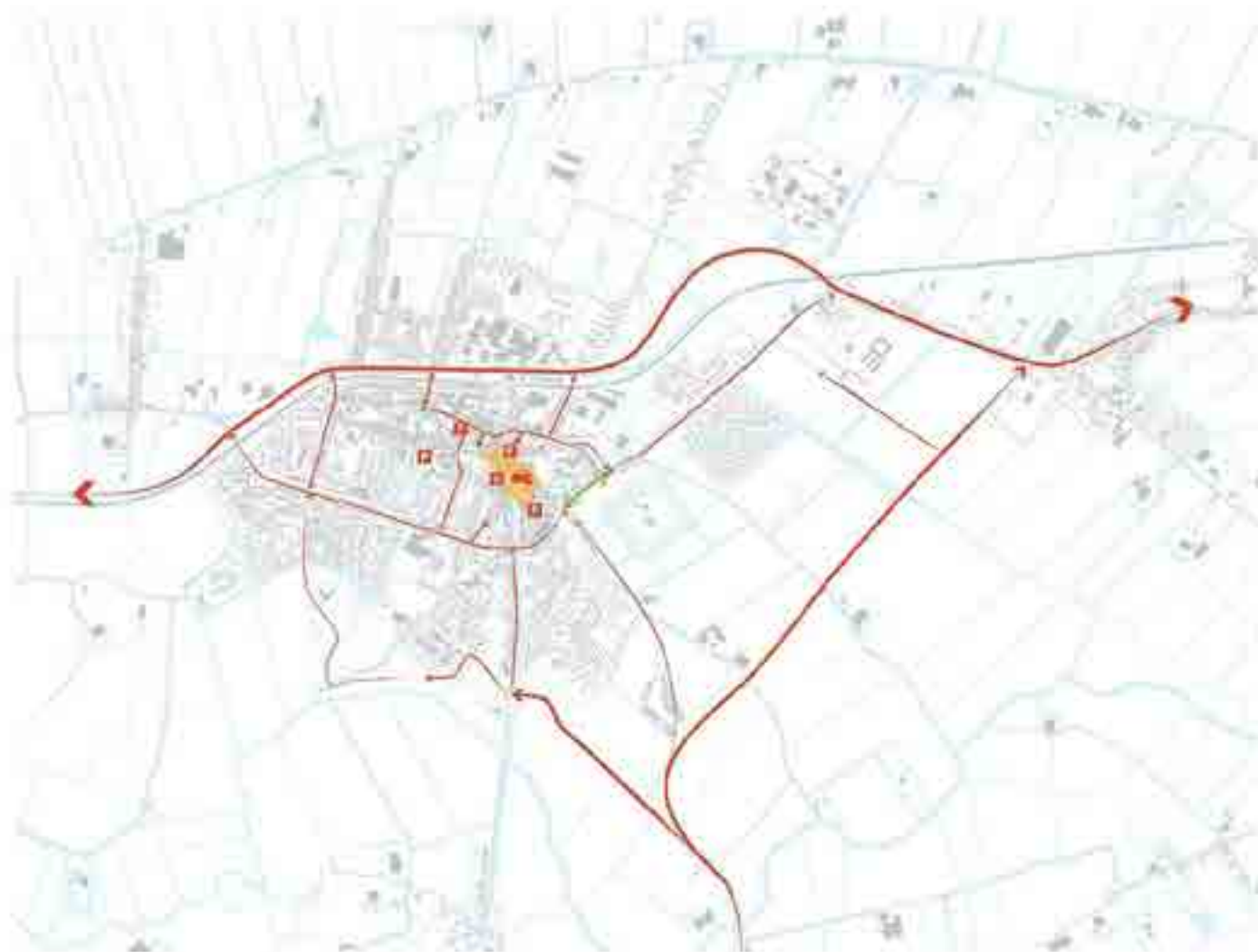
Sport en recreatie

(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)

Infrastructuur

De kaart illustreert de vernieuwde verkeersstructuur. Nieuwe instekers en omleidingsroutes verlichten de druk op de binnenwegen en verbeteren de verbindingen binnen het dorp.

-  Parkeergebied
-  Autoluw centrum
-  Hoofstverkeersverbinding
-  Secundaire verkeersverbinding
-  Tertiaire verkeersverbinding
-  Fietsroute gedeeld met auto's



Auto

(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)

-  Historische kern
-  Sterk centrum
-  Autoluw centrum
-  Bedrijfsgebied
-  Uitbreiding Edama
-  As met zorg, voorzieningen en scholen
-  Busroute
-  Vaarroute
-  Grote overgang van dorp naar open landschap
-  Hardloopprondje
-  Recreatieve route
-  Wonen op een veldje aan de zuidwestkant
-  Wonen in een bosstreek aan de zuidoostkant
-  Wonen in een lint aan de noordkant
-  Wonen met zorg op de voormalige sportlocaties (na sportverplaatsing)
-  Appartementen met voorzieningen in de plint
-  Mix van dorps wonen en appartementen met voorzieningen in de plint
-  Concentratie van sport- en recreatievoorzieningen

-  Scholen
-  Zorg
-  Bijzonder cultureel erfgoed
-  Veilige overstek van N363
-  Hooftautoverbinding
-  Fietsroute
-  Wandelroute



Totaaloverzicht

(Alle kaarten zijn conceptueel en indicatief. Ze tonen geen concrete afbakening van gebieden.)

Uitvoeringsprogramma 2025-2028

Het uitvoeringsprogramma 2024–2028 vormt de eerste concrete stap richting realisatie van de visie voor Uithuizen. Het geeft een overzicht van projecten die op korte termijn in gang worden gezet, met een indicatie van de benodigde middelen en beoogde financieringsbronnen.

Het programma bevat zowel ruimtelijke als sociaal-economische maatregelen en biedt daarmee een integrale aanpak om de ambities uit het Masterplan stapsgewijs te verwezenlijken.

Projectnaam
Herstructurering Leeuwstraat
Subsidie Gevelverbetering historische kern
Herinrichting route Menkemaborg naar centrum
Verbeteren waterkwaliteit Boterdiep
Planontwikkeling revitalisering stationsgebied
Vorbereiding bypass N363 – N999
Vorbereiding zuidelijke Ontsluiting
Planontwikkeling sport- en recreatiepark De Dinge
Verbetering waterhuishouding Menkemaborg

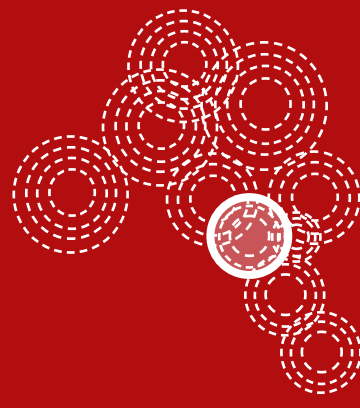


Menkemaborg



B.10

Veendam



Park / Stad Veendam

De drager van deze visie is het terugbrengen van de naam 'Parkstad Veendam'. Het is een ode aan de historie van Veendam. Aan de hand van die historie maken we Veendam nóg leefbaarder en nóg toekomsbestendiger.

PARKSTAD VEENDAM	1. INTRODUCTIE	VISIE SLEUTELGEBIEDEN	
------------------	----------------	-----------------------	--

1. Introductie

Veendam, **PARK**stad van weleer. Gebouwd op pionieren in het veen. Met ondernemersgeest welke een rijke historie heeft achtergelaten in de vorm van prachtige panden aan de diepen en wijken. Veenborgen met schitterende tuinen langs de linten. De basis gelegd in het hart van de vork (Ooster- en Westerdiep wijken uiteen naar het noorden) voor het huidige Julianapark.

Parkstad in het nu. De groeipijnen voorbij, maar met littekens van een snelle naoorlogse ontwikkeling. Littekens soms als nieuwe karakteristieken, maar ook ontsierende plekken op wezenlijke locaties. Het vervlakken van oude kwaliteiten, naast de ontwikkeling van nieuwe waarden. De groene verbindingen vanuit polder De Wiede naar het centrum. Het Borgerswold als nieuwe groene schil. Gegroeid als woon- en werkkern met een flink regionaal verzorgingsgebied.

De Park**STAD** van morgen. Veendam komt tot wording. Geground vanuit haar rijke en groene historie wordt de toekomst met eenzelfde pioniersgeest als in het verleden tegemoet getreden. Maar immer vanuit die waarde. Dat wat Veendam de Park**STAD** maakt. Met ruimte voor nieuwe en innovatieve ondernemerszin. Gezonde en fraaie

woongebieden. Een dynamisch en multifunctioneel centrum. Passende en aantrekkelijke voorzieningen o.a. in de vorm van onderwijs en recreatief aanbod.

Alles geënt op de ruggengraat, de diepen. Waarbij er werk wordt gemaakt van een volgende laag voor deze gekoesterde oorsprong. De minder fraaie littekens worden geheeld. Zo blijven de diepen en wijken hun verbindende functie uitdragen en versterken het karakter van Veendam.

Veendam als regiocentrum.

Met circa 28.000 inwoners en 14.000 arbeidsplaatsen, om en nabij 1.500 bedrijven en zo'n 12.000 woningen vormt Veendam een substantiële en eigen regiokern.

Het diverse, en groeiende, woningaanbod trekt mensen naar Veendam. Evenals de voorzieningen. Voortgezet onderwijs op een gloednieuwe campus met sportfunctionaliteiten geïntegreerd. Recreatief aanbod in de vorm van het Veenkoloniaal Museum en het theater. Maar ook het subtropisch zwembad Tropiqua, de museumspoorlijn STAR en het grote groene park Borgerswold met al haar mogelijkheden waaronder sport, horeca en prettig buiten verblijven, zijn trekkers in de regio als ook daarbuiten.

De inmiddels alweer 10 jaar verdubbelde N33 zorgt voor een goede ontsluiting die ook opgemerkt wordt door ondernemers. Het bedrijvenaandbod is groeiende. Ook de in 2011 herstelde treinverbinding Veendam - Groningen draagt daaraan bij. En dan gloren er nog mogelijkheden vanuit de hyperloop waarvoor het testcentrum EHC in Veendam is geland.

Zo vervult Veendam haar rol in de brede regio oostelijk van de stad Groningen in samenhang met de naburige kernen.



Stationsstraat

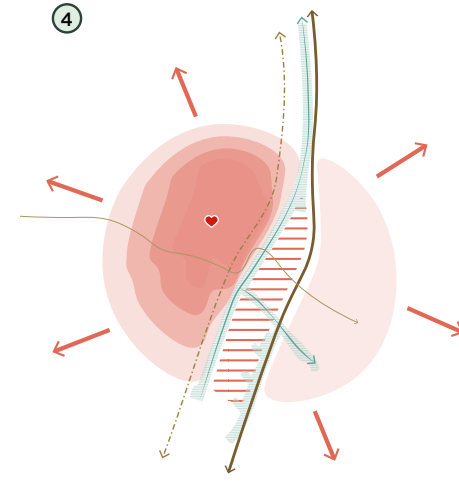
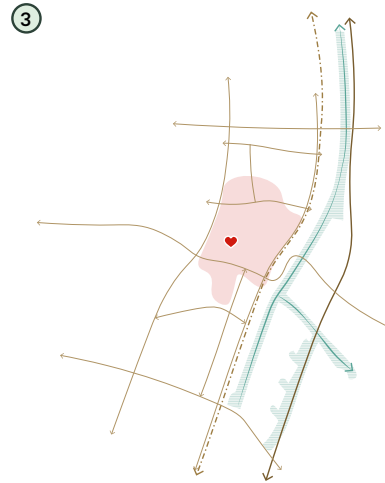
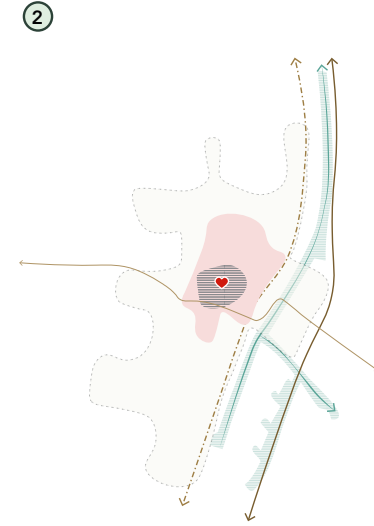
2. Ambities gebiedsniveau

Om een compleet en integraal beeld te krijgen hoe de zeven verschillende sleutelgebieden kunnen worden ontwikkeld bekijken we Veendam eerst op gebiedsniveau. Zo ontdekken we overkoepelende structuren die sturend worden in de ontwikkeling van de individuele sleutelgebieden. We werken dit uit aan de hand van vier thema's:

- Bereikbaarheid
- Klimaatadaptatie en landschap
- Cultuurhistorie
- Wonen, werken en leven

Uit de gebiedsanalyse die is uitgevoerd kunnen vier conclusies worden getrokken over Veendam in het nu.

1. De westkant van Veendam is rijk aan groen en is in principe goed bereikbaar. Toch is hier nog winst te behalen.
2. Ontwikkelingen (zoals het centrum) worden nu vooral individueel benaderd. Er is behoefte aan een integrale blik voor alle belangrijke projectlocaties.
3. In Veendam wordt veel gefietst, maar ook veel met de auto bewogen. Dit zorgt voor een intensief netwerk.
4. Veendam heeft vier harde noord-zuid lijnen in het landschap (lint, spoor, kanaal en weg).



PARKSTAD VEENDAM	2. AMBITIES OP GEBIEDSNIVEAU	VISIE SLEUTELGEBIEDEN	
------------------	------------------------------	-----------------------	--

2.1 Bereikbaarheid

Onze Omgevingsvisie onderscheidt drie modaliteiten van bereikbaarheid: gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer en langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Voor elk van deze modaliteiten zijn ruimtelijke opgaven en kansen geformuleerd met directe impact op de inrichting van de leefomgeving.

Ambities en opgaven

De toename van elektrische voertuigen en deelmobiliteit vraagt om aanpassingen in de openbare ruimte, waaronder voldoende laadinfrastructuur. Deelmobiliteit kan bovendien de parkeerdruk verminderen. Nieuwe gebiedsontsluitingswegen uit het Mobiliteitsplan verbeteren de doorstroming, mits zorgvuldig afgestemd op de omgeving.

We zetten in op een versterking van het interne OV-netwerk, met aandacht voor financiële haalbaarheid. De mogelijke komst van de Nedersaksenlijn biedt kansen voor de regionale bereikbaarheid en de herontwikkeling van het stationsgebied.

Veendam streeft naar veilige, toegankelijke verbindingen voor fietsers en voetgangers, met speciale aandacht voor ouderen. Het relatief hoge

fietsgebruik wordt ondersteund via een gedifferentieerd fietsnetwerk (primaair, secundair, recreatief). Verbetering van de parkeervoorzieningen en looproutes rond het centrum zijn onderdeel van de Centrumvisie.

Netwerkstructuur en ruimtelijke kansen

De voorgestelde ringstructuur voor autoverkeer ontlast het centrum en aangrenzende wijken. Wegen zoals het Skagerrak, de Prins Bernhardlaan en de Vredenburglaan verliezen hun functie als hoofdverkeersas, waardoor ruimte ontstaat voor herinrichting en verbetering van de leefomgeving. Tegelijkertijd biedt dit kansen om historische noord-zuidlinten, zoals het Beneden Oosterdiep, te herstellen en op te nemen in het hoofdfietsnetwerk.

Ruimtelijke doelen

1. Opwaardering van parkeervoorzieningen rondom het centrum
2. Realisatie van nieuwe gebiedsontsluitingswegen
3. Vermindering van verkeersdruk op bestaande wegen
4. Realiseren OV-hub
5. Verbetering van fietsverbindingen en -netwerken
6. Herbesteding van autowegen tot hoofdfietsroute



Kansen in auto en OV netwerk

PARKSTAD VEENDAM	2. AMBITIES OP GEBIEDSNIVEAU	VISIE SLEUTELGEBIEDEN	
------------------	------------------------------	-----------------------	--



PARKSTAD VEENDAM	2. AMBITIES OP GEBIEDSNIVEAU	VISIE SLEUTELGEBIEDEN	
------------------	------------------------------	-----------------------	--

2.1 Klimaat adaptatie en landschap

Klimaatverandering leidt tot meer neerslag en hogere temperaturen, met directe gevolgen voor het landschap en de leefomgeving. Klimaatadaptatie is daarom een essentieel onderdeel van duurzaam ruimtelijk beleid, gericht op het versterken van natuurlijke systemen en het waarborgen van leefkwaliteit. In Veendam biedt het beleidsconcept 'Parkstad' samen met de bestaande groenstructuren aanknopingspunten voor een toekomstbestendige inrichting.

Ambities en opgaven

Onze Omgevingsvisie benoemt klimaatadaptatie als belangrijk thema en stelt een groennorm voor woonwijken bij zowel inbreiding als uitbreiding. Historische groen- en blauwstructuren worden gezien als basis voor verdere vergroening van de bebouwde omgeving. We sluiten hierbij aan op de regionale aanpak.

De Woonvisie onderstreept het belang van klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte. Meer groen in woonwijken draagt bij aan verkoeling en wateropvang bij hevige regenval.

In de Centrumvisie wordt vergroening ingezet om de verblijfskwaliteit van het centrum te verbeteren. Een groene verbinding tussen het Hertenkamp en

het Julianapark is een concrete ambitie.

De Regionale Adaptatiestrategie (RAS) legt de nadruk op water vasthouden via 'sponswerking' van de bodem en het klimaatbestendig maken van bedrijventerreinen — een onderwerp dat lokaal nog verdere uitwerking vraagt. Daarnaast wordt het versterken van groenblauwe netwerken genoemd, waarbij aansluiting op het regionale systeem wenselijk is.

Tot slot bieden historische cultuurlijnen kansen voor groene verbindingen. Deze dragen bij aan zowel de leefkwaliteit als de identiteit van Veendam door de combinatie van landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorische betekenis.

Ruimtelijke doelen

1. Historische landschapsstructuren als aanknopingspunt voor groene verbindingen
2. Het versterken van de Oost-West verbindingen
3. Het terugbrengen van groenblauwe structuren Beneden Oosterdiep
4. Het toevoegen van groen binnen woongebieden
5. Het verbinden van Julianapark en Hertenkamp
6. De groenblauwe verbindingen met het buitengebied versterken



PARKSTAD VEENDAM	2. AMBITIES OP GEBIEDSNIVEAU	VISIE SLEUTELGEBIEDEN	
------------------	------------------------------	-----------------------	--

2.3 Cultuurhistorie

Veendam beschikt over een rijk cultuurhistorisch landschap, gekenmerkt door het historische lint, de kanalen en de wijken. Deze structuren vormen de dragers van het ruimtelijk karakter en zorgen voor herkenbaarheid en identiteit. Binnen het concept Parkstad biedt de cultuurhistorie kansen om ruimtelijke kwaliteit te versterken en de verbondenheid van inwoners met hun leefomgeving te vergroten.

Ambities en opgaven

Onze omgevingsvisie zet in op het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden, niet als doel op zich, maar als middel om de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en eigenheid van Veendam te bevorderen. Hergebruik en herbestemming van industrieel erfgoed en het versterken van monumentale lintbebouwing zijn hierbij speerpunten.

De kanalenstructuur, ooit aangelegd voor turftransport, blijft richtinggevend in de ruimtelijke ordening. Nieuwe ontwikkelingen sluiten hierop aan. De wateren zijn nu van grote betekenis voor recreatie, wonen, natuur en klimaatadaptatie.

In het centrumgebied liggen kansen om de groene en blauwe structuren vanuit

de randen door te trekken. Parken als het Hertenkamp en het Julianapark liggen direct aan het centrum, maar de aansluiting ontbreekt. Plekken als het Veenlustplein zijn recent groener ingericht, maar andere, zoals het Kerkplein en Museumplein, zijn nog sterk versteend.

De Woonvisie benadrukt het belang van betaalbare en kwalitatieve woonmilieus, waarbij het veenkoloniale landschap als inspiratiebron dient. Het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Veendam-Pekela onderstreept dat toekomstige ontwikkelingen moeten inspelen op de bestaande landschappelijke structuren, met de kanalen als ruggengraat.

Ruimtelijke doelen

1. Versterken van de zichtbaarheid cultuurhistorische elementen
2. Veenkoloniale landschap leidend in nieuwe ontwikkelingen
3. Versterken zichtbaarheid historisch landschap binnen de bestaande bebouwde kom



PARKSTAD VEENDAM	2. AMBITIES OP GEBIEDSNIVEAU	VISIE SLEUTELGEBIEDEN	
------------------	------------------------------	-----------------------	--

2.4 Wonen, werken en leven

In Veendam zijn wonen en werken ruimtelijk sterk gescheiden, gestructureerd langs vier noord-zuidlijnen: het historische lint, het spoor, het kanaal en de N33. Functiemenging komt beperkt voor, maar wint terrein, vooral in het centrum. Binnen het concept Parkstad wordt gezocht naar een evenwichtige verdeling van functies over zeven sleutelgebieden.

Ambities en opgaven

Centrumontwikkeling

We willen leegstand tegengaan door winkels te concentreren in het centrale deel van de Kerkstraat. Dit moet leiden tot een compacter, levendiger centrum.

Woningbouw

De woningvoorraad moet worden gediversifieerd, met focus op appartementen en levensloopbestendige woningen. Transformatie van leegstaande panden en gerichte nieuwbouw – met nadruk op het centrum, maar ook in gebieden als de stationsomgeving, Wildervank zuidoost, Veendam Noord en op termijn Somerlust – dragen bij aan doorstroming.

Herstructurering

In naoorlogse wijken zoals Sorghvliet en Noordwest is er een duidelijke

herstructureringsopgave. Renovatie en transformatie kunnen hier de woonkwaliteit aanzienlijk verhogen.

Werklocaties en economie

We onderzoeken mogelijkheden om verouderde bedrijventerreinen te transformeren naar woningbouw, zoals langs de Lloydsweg. Tegelijk wordt ingezet op economische versterking via nieuwe bedrijvigheid op Dallen III, in combinatie met onderwijs (campusmodel). Regionale initiatieven zoals de Nedersaksenlijn bieden economische kansen en verbeteren de bereikbaarheid.



Programmatische doelen per sleutelgebied

3. Deeluitwerkingen

Sleutelgebieden

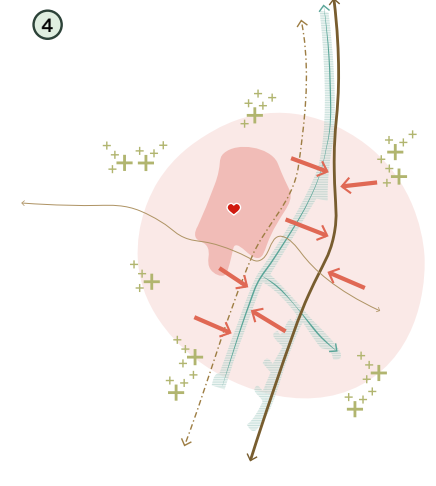
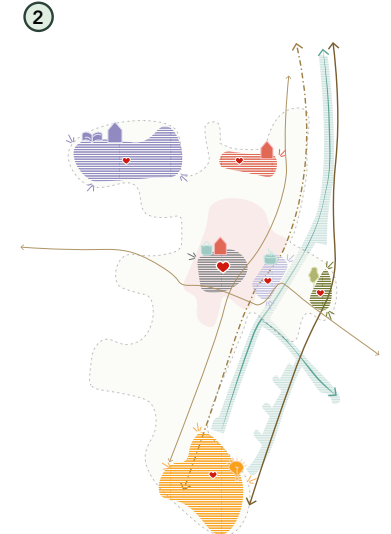
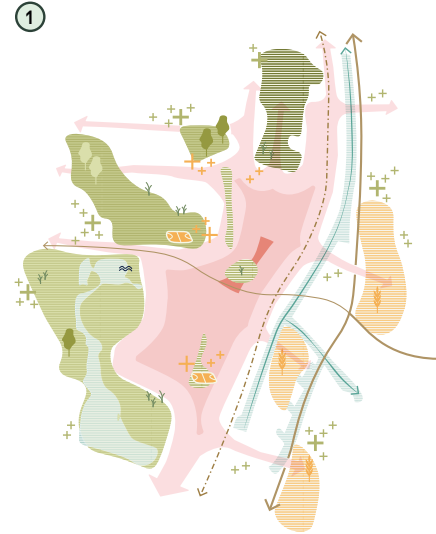
Wanneer de ambities en opgaven zoals in hoofdstuk twee zijn beschreven worden uitgevoerd ontstaan nieuwe ruimtelijke structuren in Veendam.

1. Verbindingen vanuit de woongebieden met het buitengebied worden sterker. Dit versterkt de leefbaarheid van Veendam.
2. Projecten en gebiedsontwikkelingen worden meer in samenhang met elkaar bekeken. Zo sluiten ontwikkelingen beter op elkaar en ontstaan koppelkansen.
3. Door een overkoepelende ringstructuur voor autoverkeer aan te wijzen ontstaat er meer rust binnen de woongebieden en het centrum van Veendam.
4. Door de focus op het versterken van (groene) oost-west verbindingen worden harde noord-zuid lijnen doorbroken. Zo ontstaat er een completere ruimtelijke structuur op basis van het veenkoloniale verleden.

Nu we overkoepelende ruimtelijke en programmatische doelen hebben geformuleerd is het tijd om deze door

te vertalen naar de verschillende sleutelgebieden. Hoe kunnen deze gebieden integraal verder worden ontwikkeld zodat ze een significante bijdrage gaan leveren aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Veendam?

Tot slot identificeren we een grote kans voor Veendam die in eerste instantie niet was aangewezen als sleutelgebied.

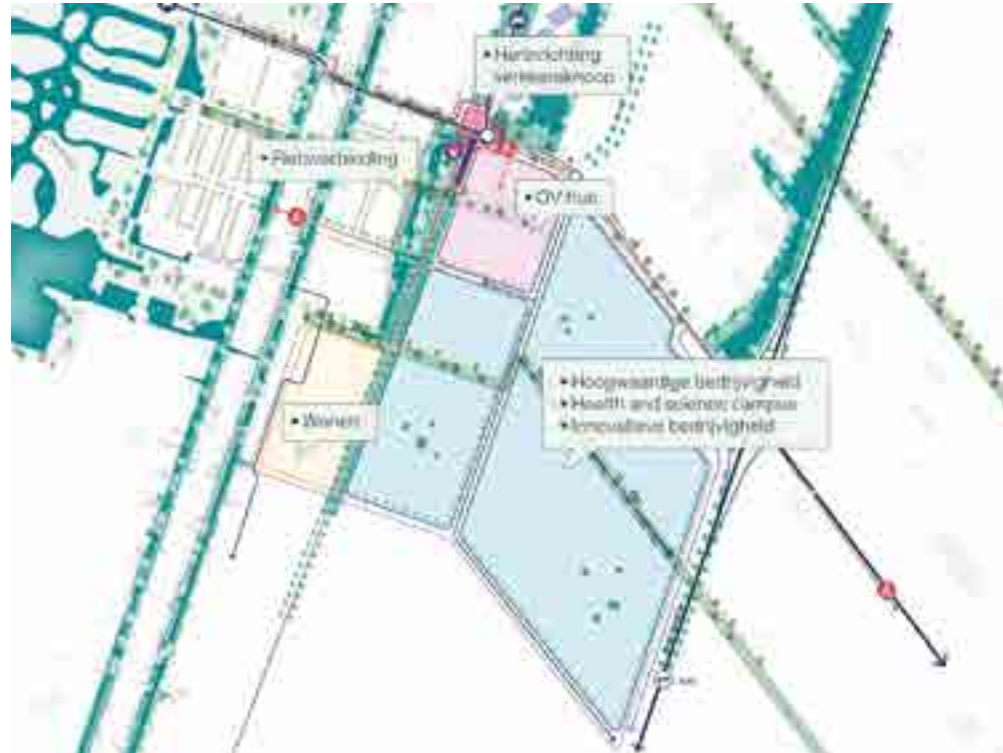


3.2 Dallen III

Er wordt tegenwoordig meer gevraagd dan alleen functionaliteit en efficiëntie op industrieterreinen. Ook hier wordt verblijfskwaliteit en klimaatadaptatie van steeds groter belang. Vanuit het concept Parkstad wordt op Dallen III het bedrijventerrein van de toekomst ontwikkeld. Een plek waar stedelijke functies en landschap wederom samen komen.

Dallen III wordt een plek waar hoogwaardige bedrijvigheid met onderwijs wordt gecombineerd. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht waardoor het een fijne plek wordt om te zijn. Daarnaast zorgt een OV-hub voor een goede verbinding met de regio. Op korte termijn kan dit met de bus, en op lange termijn zou dit zelfs met de trein kunnen.

Nieuwe fietsverbindingen maken Dallen III goed bereikbaar voor Veendammers. De Dalweg 12 gaat onderdeel uitmaken van de ringstructuur van Veendam waardoor dit gebied ook goed bereikbaar wordt voor degene die hier met de auto naartoe moeten komen.



Grotiusgebouw, Nijmegen



High Tech Campus, Eindhoven

3.4 De Poort

De Poort is voor Veendam een belangrijke zichtlocatie aan de N33. Het wordt een representatieve plek waar mensen vanuit de regio graag naartoe komen om activiteiten te ondernemen of te winkelen. Door de nieuwe fietstunnel onder het spoor door is de plek ook goed bereikbaar met de fiets voor de inwoners van Veendam.

Net als Dallen III wordt deze plek niet puur alleen ontwikkeld met het oog op efficiëntie. Ook dit stukje bedrijventerrein wordt een plek waar het prettig is om te verblijven. Omdat De Poort een zichtlocatie is, is aandacht voor architectuur en ontwerp belangrijk. Investerings in de openbare ruimte met voldoende groen en goede bereikbaarheid voor langzaam verkeer maken De Poort Parkstad waardig.



Campus Krefeld, Krefeld



De Born, Wageningen

3.5 Somerlust

Een nieuwe grote uitbreiding waar verschillende soorten (alternatieve) woonvormen een plek hebben. Somerlust wordt een klimaatadaptieve wijk waarbij het bestaande historische landschap als belangrijkste uitgangspunt is genomen. Daarnaast wordt Somerlust volledig ontwikkeld aan de hand van het principe Water en Bodem sturend. Dat is duidelijk terug te zien in de opzet van de verschillende 'wijkjes'. Het veenkoloniale landschap blijft goed herkenbaar. Aan de oost-kant van het gebied is er ruimte voor wonen in het bos. Dit biedt een nieuw type woonmilieu toe aan Veendam.

Somerlust is een complete wijk met een breed aanbod aan maatschappelijke voorzieningen zoals een basisschool en een buurtcentrum. Het gebied is goed ontsloten voor fietsers en voetgangers. Autoverkeer sluit straks direct aan op de nieuwe Veendamse ringstructuur. Net zoals alle andere sleutelgebieden wordt het concept Parkstad hier goed gerepresenteerd. Somerlust wordt een fijne groene omgeving waar je als gezin, maar ook als alleenstaande gezond kan wonen.



Monnikenhuizen, Arnhem



Monnikenhuizen, Arnhem

3.6 Beneden Oosterdiep

Veendam heeft enorme potentie wanneer het gaat om water en groen. De fijnmazige waterstructuren en linten uit de tijd van de veenkoloniën zijn nu een grote toevoeging voor de leefbaarheid en herkenbaarheid van Veendam. Ook is veel van de karakteristieke bebouwing in Veendam te vinden langs deze linten.

Niet overal in Veendam is deze kwaliteit nog volledig aanwezig. De structuren en karakteristieke bebouwing zijn er nog, maar de potentie wordt niet volledig benut. Het water aan het Beneden Oosterdiep is eind jaren 60/begin jaren 70 gedempt en heeft plaats gemaakt voor asfalt.

Het terugbrengen van het water op deze plek gaat een grote impuls geven voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Er komt meer ruimte voor groen, meer water en een beter verblijfsklimaat. In de regio, en ook in Veendam zelf zijn hier tal van goede voorbeelden van.

Ook voor het Boven Oosterdiep, het Beneden Westerdiep en het Boven Westerdiep geldt dezelfde potentie!



Bocht Oosterdiep, Veendam



Hoofdstraat, Stadskanaal

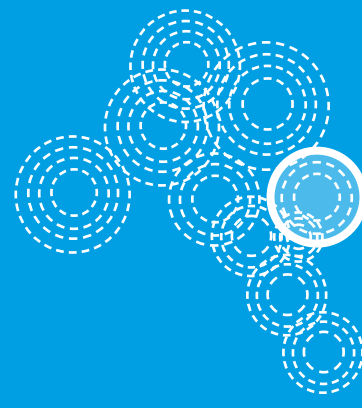




g e m e e n t e
o l d a m b t

B.11

Winschoten





Winschoten – Stad vol kansen!



Wij werken toe naar een toekomstbestendige stad waarin ontmoeting, talentontwikkeling en bedrijvigheid centraal staan. Deze pijlers vormen de kern van onze ambities én de concrete impulsmaatregelen die wij de komende periode uitvoeren.

Ontmoeting

Om ontmoetingen te stimuleren investeren we in een levendig centrum. Door kwaliteitsverbeteringen in de openbare ruimte, zoals op de Meester D.U. Stikkerlaan en de herontwikkeling van de Blaauw-locatie, maken we het centrum aantrekkelijker en versterken we de verbinding met cultuurhuis De Klinker en het St. Lucasterrein. Zo nodigen we inwoners en bezoekers uit om langer in het centrum te verblijven.

Ook in de wijken stimuleren we ontmoeting. In Winschoten-Zuid creëren we groene en beweegvriendelijke plekken, waar beweging en natuur sociale interactie bevorderen. Ook het Stadspark krijgt een impuls met een multifunctionele voorziening rond de kinderboerderij. Hier komen gezinnen, buurtbewoners en scholen samen, en ontdekken kinderen spelenderwijs de natuur en dieren. Door deze investering wordt het park niet alleen een aantrekkelijke bestemming op



zichzelf, maar stimuleert dit ook meer activiteit en ontmoeting in de stad.

Talentontwikkeling

We investeren in brede talentontwikkeling om inwoners de kans te geven hun vaardigheden te ontdekken en ontwikkelen. Dit begint met toekomstbestendige onderwijsgebouwen die verschillende vormen van onderwijs samenbrengen en een contextrijke leeromgeving bieden. Daarnaast versterken we de verbinding tussen onderwijs en ondernemerschap, zodat talent zich niet alleen in de schoolbanken, maar ook in de praktijk kan ontwikkelen.

Op bedrijventerrein De Rensel creëren we een aantrekkelijke en veilige vestigingsplek voor startende ondernemers. Ook in de sport zetten we in op talentontwikkeling. Door zowel binnen- als buitensport-

faciliteiten laagdrempelig toegankelijk te maken, stimuleren we beweging voor iedereen—van beginners tot sporttalenten. Het Stadspark speelt hierin een sleutelrol. Met nieuwe investeringen in beweegvriendelijke voorzieningen wordt het park een inspirerende plek waar jong en oud kunnen sporten, spelen en groeien. Zo bouwen we aan een omgeving waarin talent de ruimte krijgt om te bloeien; op school, in het bedrijfsleven en op het sportveld.

Bedrijvigheid

We versterken de economische positie van Winschoten door te investeren in de belangrijkste locaties voor bedrijvigheid. In het centrum verhogen we de verblijfskwaliteit en maken we de entree aantrekkelijker, wat niet alleen ontmoetingen stimuleert, maar ook ondernemers ten goede komt. Een prettig centrum nodigt uit tot langer verblijf en hogere bestedingen, wat bedrijvigheid aanjaagt.



Daarnaast is een kwaliteitsimpuls voor bedrijventerrein De Rensel noodzakelijk om ondernemers te behouden en nieuwe bedrijven aan te trekken. De eerste stap is een investering in veiligheid, gevolgd door een bredere revitalisering om het terrein te transformeren tot een moderne en aantrekkelijke vestigingslocatie.

Kortom, we zetten in op een toekomstbestendig Winschoten door ontmoeting, talentontwikkeling en bedrijvigheid te stimuleren. Het centrum wordt aantrekkelijker en toegankelijker gemaakt, met verbeteringen aan de infrastructuur en openbare ruimtes. Talentontwikkeling krijgt een impuls via betere onderwijsfaciliteiten en sport- en beweegmogelijkheden, terwijl bedrijvigheid wordt gestimuleerd door investeringen in het winkelgebied en bedrijventerreinen zoals de Rensel. Daarnaast wordt het Stadspark versterkt als ontmoetingsplek met een multifunctionele kinderboerderij en gevarieerde mogelijkheden om te sporten en bewegen. Deze maatregelen dragen bij aan een levendige, economisch sterke en sociale stad waar de vele kansen volop worden benut.

| Bedrijventerrein de Rensel

Definitie impulsmaatregelen

Impulsmaatregelen zijn gerichte fysiek-ruimtelijke investeringen die de leefomgeving zichtbaar verbeteren en nieuwe ontwikkelingen aanjagen. Ze versterken bestaande plannen, creëren nieuwe kansen en geven het regiocentrum een krachtige kwaliteitsimpuls. Hiermee wordt de basis gelegd voor een toekomstbestendige, aantrekkelijke en levendige stad.



Erich Wünker,
Wethouder gemeente Oldambt

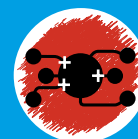
| Foto: Brigitte Ruijtenbeek

Bouwstenen voor Winschoten

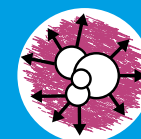


Binnen de overkoepelende ambitie “**Winschoten: Stad vol Kansen!**” hebben we zorgvuldig vijf onderling verbonden thema’s vastgesteld. Deze thema’s vormen samen de bouwstenen van deze ambitie en geven er concreet invulling aan. Door ontwikkelingen in wonen, werken en leven met elkaar te verbinden, werken we aan een toekomstbestendige stad.

| Acht vormen van fysieke investeringen



Bereikbaarheid
verbeteren



Ontwikkeling
rondom hubs



Revitalisering
winkelgebied



Herontwikkeling
bedrijfslocaties



Maatschappelijk
vastgoed



Woningen en
woonomgeving
verbeteren



Groene
verbindingen



Verbinden van
ontwikkelingen



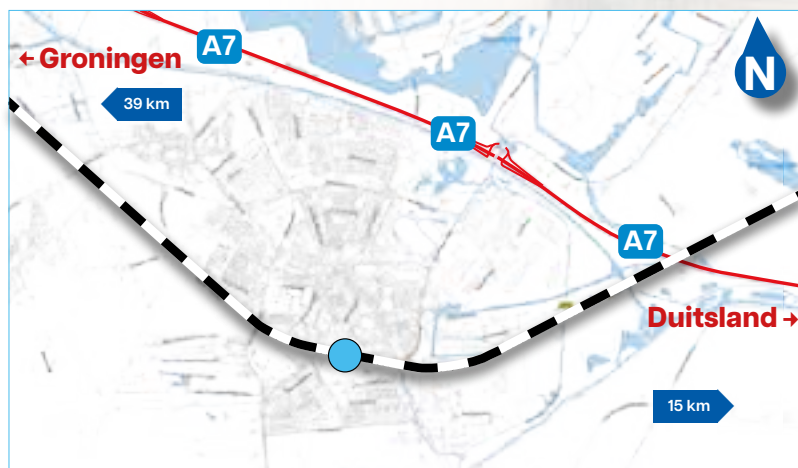
Winschoten in de regio

Winschoten is, na de stad Groningen, de grootste stedelijke regio van de provincie en speelt een cruciale rol als centrumplaats voor Oost-Groningen. Naast Winschoten zelf omvat de regio plaatsen zoals Scheemda, Westerlee, Heiligerlee en Blauwestad, en onderhoudt het sterke verbindingen met omliggende kernen rond het Oldambtmeer, zoals Meeden, Blijham, Bellingwolde en Pekela.

De stad biedt een breed scala aan voorzieningen op het gebied van werk, onderwijs, detailhandel, zorg, cultuur, horeca en recreatie. Dit maakt Winschoten niet alleen

aantrekkelijk voor de regio, maar geeft het ook een grensoverschrijdende aantrekkingskracht richting Duitsland.

Met een verzorgingsgebied van ruim 80.000 inwoners heeft Winschoten een sterke regionale aantrekkingskracht. Uit de Detailhandelsvisie² blijkt dat circa de helft van de bestedingen in de detailhandel afkomstig is van consumenten buiten Winschoten. Daarnaast dragen Duitse bezoekers voor ongeveer tien procent bij aan de omzet in het centrum. Deze mix van regionale en internationale bezoekers benadrukt de rol van Winschoten als economisch en sociaal knooppunt in Oost-Groningen.



| Bereikbaarheid van Winschoten

² | Actualisatie Gemeentelijke Detailhandelsvisie Kern Winschoten met Actieplan, 2-11-2021.

Winschoten-Zuid

Uitdagingen

Winschoten-Zuid kent een gevarieerde bevolkings-samenstelling, met een hoog aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen. Daarnaast hebben relatief veel inwoners te maken met gezondheidsproblemen en is de sociale samenhang in de wijk beperkt. Dit wordt versterkt door financiële kwetsbaarheid, waarbij een groot deel van de huishoudens moeite heeft om rond te komen. Dit alles heeft invloed op de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid in de wijk.

Een goed ingerichte openbare ruimte kan bijdragen aan een sterkere sociale structuur en een prettiger woonklimaat. Op dit moment is de buitenruimte echter sterk versteend, vooral in het noordoostelijke deel van de wijk. Hierdoor ontbreken niet alleen aantrekkelijke verblijfsplekken, maar ontstaan ook praktische problemen zoals wateroverlast en hittestress. Een gebrek aan groene en levendige ontmoetingsplekken maakt dat bewoners minder buiten komen en minder mogelijkheden hebben om elkaar te ontmoeten. Daarnaast draagt de monotone woonfunctie zonder voorzieningen bij aan een gebrek aan levendigheid.

Binnen de wijk zijn enkele basisvoorzieningen aanwezig, zoals een basisschool en een buurtsupermarkt, die voorzien in de dagelijkse behoeften van bewoners. Voor overige voorzieningen, zoals winkels, horeca en culturele activiteiten, zijn bewoners echter grotendeels aangewezen op het centrum van Winschoten. Dit maakt een goede verbinding met het centrum extra belang-

rijk. Echter, deze verbinding – de stationstunnel – is momenteel niet geheel toegankelijk door de steile trap aan de centrumzijde. Dit maakt het voor inwoners van Winschoten-Zuid lastig om het centrum en station (met toekomstige hub) gemakkelijk te bereiken, terwijl zij hier wel afhankelijk van zijn.

Ambitie

Winschoten-Zuid kan een belangrijke transformatie doormaken door, naast de investeringen in de woningvoorraad, de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en hiermee de sociale cohesie te versterken. Het creëren van groene, aantrekkelijke en toegankelijke ontmoetingsplekken geeft een positieve impuls aan het welzijn, de gezondheid en de onderlinge verbindingen van bewoners. Door tegelijkertijd de infrastructuur te verbeteren, zoals de verbinding naar het centrum, wordt de integratie van de wijk met de rest van de stad versterkt. Deze aanpak biedt een oplossing voor zowel ruimtelijke als sociale uitdagingen en draagt bij aan een levendige en inclusieve wijk.

Toegankelijke en goed ingerichte ontmoetingsplekken kunnen een belangrijke rol spelen in het versterken van de leefbaarheid en sociale samenhang in Winschoten-Zuid. Door te investeren in plekken waar bewoners elkaar kunnen treffen, zoals buurthuizen, wijkbedrijven en openbare ruimtes, kan de wijk niet alleen levendiger, maar ook hechter worden. Initiatieven die ontmoeting en samenwerking stimuleren, dragen bij aan een sterkere gemeenschapszin en meer betrokkenheid tussen

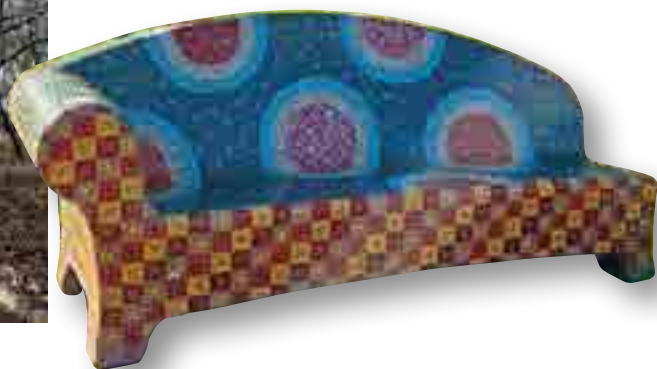




bewoners. Dit sluit aan bij de ambities van de Sociale Agenda van Nij Begun, waarin wordt ingezet op het vergroten van leefbaarheid en kansen voor kinderen en jongeren.

Gerichte investeringen in de openbare ruimte bieden kansen om Winschoten-Zuid aantrekkelijker te maken. Door speelplekken, biodiversiteit en verblijfskwaliteit te verbeteren, ontstaat een uitnodigende en functionele leefomgeving. Het betrekken van bewoners bij het ontwerp en gebruik van deze ruimtes vergroot niet alleen hun betrokkenheid en eigenaarschap, maar versterkt ook de sociale samenhang.

Samen werken aan deze veranderingen maakt Winschoten-Zuid tot een leefbare, verbonden en toekomstbestendige wijk.



| Foto: Brigitte Ruijtenbeek

“Met de impulsmaatregelen in Winschoten-Zuid investeren we niet alleen in betere woningen en een groene leefomgeving, maar ook in plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

We creëren nieuwe ontmoetingsplaatsen en versterken bestaande voorzieningen, zodat inwoners meer verbinding voelen met hun buurt en samen werken aan een sterke, sociale gemeenschap.”

Gert Engelkens, wethouder

Centrum

Het centrum van Winschoten staat voor een grote transformatie, waarvoor projecten gefaseerd worden uitgevoerd vanwege beperkte middelen. In het Ambitie-document Centrum Oldambt is een flexibele ontwikkelstrategie vastgelegd, waarin deelprojecten logisch op elkaar aansluiten. Binnen het Masterplan Regiocentra ligt de focus op twee ambities: een kwaliteitsimpuls voor de entrees van het centrum en verbetering van de verblijfskwaliteit.

Kwaliteitsimpuls voor de entrees van het centrum

Om het centrum van Winschoten toekomstbestendig te maken, krijgen zowel de noordelijke als zuidelijke entree een kwaliteitsimpuls. Door leegstand aan te pakken, functiemenging te verbeteren en de openbare ruimte aantrekkelijker te maken, worden deze gebieden dynamischer en uitnodigender.

Het noordelijke deel van het centrum, inclusief de Langestraat, De Klinker en de St. Lucas-locatie, vraagt om een integrale aanpak. Leegstand wordt aangepakt, winkels herverdeeld en woningbouw toegevoegd. De herontwikkeling van de ziekenhuislocatie biedt kansen voor wonen, retail en verblijfsruimtes. Behoud van de oudste gebouwen voor culturele functies kan de identiteit van het gebied versterken.

De Blaauw-locatie speelt een ondersteunende rol door ruimte te bieden voor infrastructuur en parkeervoorzieningen.



Ambities voor het centrum

Om Winschoten toekomstbestendig te maken, is een compacte, levendige en veelzijdige stedelijke kern nodig. In het Ambitiedocument Centrum Oldambt is de ambitie geformuleerd om een dynamisch, duurzaam en toekomstbestendig centrum te realiseren, waarin detailhandel, wonen, werken en stedelijke voorzieningen samenkomen. Dit vraagt om gerichte keuzes op het gebied van ruimtelijke inrichting, economische functies en verblijfskwaliteit.

Met de bouw van het nieuwe gemeentehuis krijgt de zuidelijke entree een vernieuwde inrichting, met vergroening en betere verbindingen met de omgeving. Het doortrekken van water richting het Burgemeester



Impulsmaatregel om de entrees van het centrum een kwaliteitsimpuls te geven

Verbetering aanzicht en invulling Meester D.U. Stikkerlaan & de Blaauw-Locatie

De Blaauw-locatie, gelegen aan de noordkant van het centrum, maakt onderdeel uit van de uitvoering van het Ambitiedocument. De herontwikkeling van de Blaauw-locatie biedt een kans om de noordelijke entree van het centrum te versterken en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Door deze strategische locatie nieuw leven in te blazen, wordt de toegankelijkheid en uitstraling van het winkelgebied verbeterd. Een mogelijke invulling met parkeervoorzieningen en groen draagt bij aan een aantrekkelijker en functionelere entree, wat de beleving voor bezoekers en ondernemers ten goede komt. Hiermee wordt niet alleen de verblijfskwaliteit verhoogd, maar ook de positie van Winschoten als tweede winkelstad van Groningen verder versterkt.



Schönfeldplein versterkt de relatie met Blauwestad. De ontwikkeling van Liefkenshoek en 't Rond biedt kansen voor leisure-functies en woningbouw. Daarnaast kan het Marktpllein, nu vooral gericht op nachthoreca, door meer groen en daghoreca uitgroeien tot een levendige verblijfsplek.

Verbeteren van de verblijfskwaliteit

Een bruisend centrum vraagt om een bredere aanpak dan alleen winkelvoorzieningen. Meer woonruimte, ruimte voor bedrijvigheid en een meer divers horeca-aanbod dragen bij aan een aantrekkelijk stadsbeeld. Een levendig centrum vraagt bovendien om meer daghoreca, zoals koffie- en lunchgelegenheden, die bezoekers uitnodigen om langer te blijven. Vooral het Marktpllein en de Venne bieden kansen om door middel van daghoreca en vergroening uit te groeien tot aantrekkelijke verblijfsplekken.

Daarnaast is een kwalitatieve openbare ruimte essentieel. Dit betekent investeringen in vergroening, herinrichting van pleinen, betere parkeervoorzieningen en aantrekkelijke looproutes tussen belangrijke stadsdelen. Door de driften en gevels te verfraaien, wordt het centrum als geheel aantrekkelijker.

Toekomstige participatie

Het toekomstige participatieproces voor de centrumontwikkeling van Winschoten blijft gericht op actieve betrokkenheid van de lokale gemeenschap en andere stakeholders. De eerdere betrokkenheid heeft aangetoond dat inwoners graag blijven meedenken. Daarom wordt het vervolg van de projecten steeds in nauwe samenwerking met direct betrokkenen uitgevoerd. Per project zal een participatieaanpak uitgewerkt worden.



Bewegen

Ambities

We hebben een heldere visie en ambitieuze plannen om sport en bewegen in Winschoten te verbeteren. Een van de belangrijkste doelen is de renovatie, dan wel realisatie van een nieuw, geïntegreerd sportcentrum met een moderne sporthal en zwembad. Deze voorzieningen zullen niet alleen voorzien in de behoeften van sportverenigingen en bewegingsonderwijs, maar ook een breder maatschappelijk doel dienen door ruimte te bieden voor gezondheid, welzijn en sociale ontmoeting.

Het is de ambitie om een integrale doorstroomlocatie te creëren, waarin binnen- en buitensport naadloos op elkaar aansluiten. De eventuele nieuwe binnensportlocatie zou kunnen worden ontwikkeld in de nabijheid van bestaande binnen- en buitensportfaciliteiten, zodat een samenhangend en toegankelijk sportlandschap ontstaat. Hierbij wordt gekeken naar innovatieve concepten, zoals het koppelen van sport en onderwijs, en het stimuleren van een leven lang bewegen.

Daarnaast willen we de openbare ruimte als een uitnodigende plek voor sport en beweging inrichten. We leggen hierbij eerst de focus op het Stadspark. Het Meerjarenprogramma Sport en Bewegen 2024-2028 zet in op het ontwikkelen van beweegvriendelijke omgevingen, met kwalitatief hoogwaardige speelplekken, parken en routes voor wandelen en fietsen. Hierbij wordt duurzaamheid centraal gesteld, met maatregelen zoals klimaat adaptieve inrichting en vergroening van de openbare ruimte. Door deze aanpassingen willen we

niet alleen meer mensen in beweging krijgen, maar ook de sociale cohesie versterken en een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

Met deze ambities streven we ernaar om een stad te zijn waar sport en beweging voor iedereen toegankelijk zijn, waar de openbare ruimte inspireert om actief te zijn, en waar gezondheid en welzijn een centrale rol spelen in het dagelijks leven van de inwoners.





Impulsmaatregelen om het Stadspark beweegvriendelijk in te richten

Beweegroute Stadspark

Het Stadspark zal gaan fungeren als groene doorstroomlocatie van het onderwijs naar de omliggende sport- en beweegvoorzieningen en krijgt daarmee meer dan alleen een recreatiefunctie. Om deze plannen een impuls te geven willen we het de middelen van het Masterplan Regiocentra een start maken met het beweegvriendelijk inrichten van het Stadspark.

Om het Stadspark in Winschoten aantrekkelijker te maken voor sport en beweging, realiseren we een beweegroute door het gebied. Deze route richten we in met de volgende elementen:

1. Watertappunten op diverse locaties

Door op drie plekken watertappunten te plaatsen, wordt het park aantrekkelijker voor hardlopers, fietsers en skaters. De voorgestelde locaties zijn:

- 1 Pieter Smit-brug
- 2 Beweegtuin Stadspark
- 3 Rosarium

2. Multifunctioneel straatmeubilair

Speciale banken die niet alleen dienen als rustplek, maar ook als sportelement, maken het park veelzijdiger. Een eerste exemplaar wordt geplaatst en gekoppeld aan een beweegroute. Bekendheid en gebruik van de

beweegroute zal met behulp van buurtsportcoaches worden opgepakt en aangemoedigd.

3. Versterking van de speel- en beleefvoorzieningen in het Stadspark

Het stadspark beschikt al over diverse speelvoorzieningen, waaronder een beleefroute, die verder kan worden verbeterd om het park nóg beweegvriendelijker te maken. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is duidelijke bewegwijzering, zodat bezoekers de weg naar deze voorzieningen gemakkelijk kunnen vinden. Daarnaast is er een wens én mogelijkheid om een discgolfroute in het park aan te leggen, wat een extra recreatieve impuls zou geven.

Ook kan in samenhang met de kinderboerderij Winschoten worden gekeken naar een versterking van de beleefroute. Partners uit het veld willen een grotere rol spelen in natuureducatie voor het basisonderwijs in de regio, en een vernieuwde beleefroute kan hieraan bijdragen. Dit plan moet echter in samenhang worden bekeken met de renovatie- en nieuwbouwopgave waar de kinderboerderij nog voor staat.

Deze aanpassingen dragen bij aan een beweegvriendelijk Stadspark waar sport, ontspanning en ontmoeting samenkomen.

| Beoogde locaties watertappunten



Talent ontwikkelen



Introductie

Winschoten vormt het hart van het voortgezet onderwijs in een groot deel van Oost-Groningen. Alle middelbare scholen in de regio, van praktijkonderwijs tot vmbo, havo en vwo, worden beheerd door Scholengroep Trivium. Op Campus Winschoten, waar naast het Dollard College ook het mbo Noorderpoort is gevestigd, wordt een breed aanbod aan onderwijs geboden in een gevarieerde leeromgeving. Campus Winschoten biedt doorlopende leerlijnen vanaf het derde leerjaar vmbo tot en met niveau 4 van het mbo. Hiermee wordt geprobeerd om het doorstromen of overstappen naar een volgende opleiding zo gemakkelijk mogelijk te maken. Hoewel sommige schoolgebouwen in Winschoten recent zijn gemoderniseerd, zijn er ook locaties die kam-

pen met verouderde huisvesting. Dit brengt uitdagingen met zich mee op het gebied van functionaliteit en duurzaamheid. Het streven is om een toekomstbestendige leeromgeving te realiseren die optimaal aansluit bij de behoeften van zowel leerlingen als docenten.

Uitdagingen

De belangrijkste opgave ligt bij het verbeteren van de onderwijshuisvesting. Verouderde gebouwen, zoals De Flint en Pontis, hebben energietekortkomingen die duurzaamheid en functionaliteit belemmeren. De versnippering van locaties leidt tot inefficiënt gebruik van ruimte en middelen. Een doordachte aanpak is nodig om schaalvoordelen te benutten zonder in te leveren op kwaliteit.

Daarnaast brengt de daling van het aantal mbo-studenten in Winschoten³ uitdagingen met zich mee voor de arbeidsmarkt, het onderwijs en de regionale economie. Sectoren zoals techniek, zorg en bouw kampen met personeelstekorten, terwijl mbo-opleidingen onder druk staan door lagere instroom en financiering. Dit kan leiden tot minder opleidingsaanbod en langere reistijden voor studenten. Ook bedrijven hebben moeite om stagiaires en vakmensen te vinden, wat de lokale economie verzwakt. Om deze trend te keren, is een sterke samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven nodig, zodat mbo aantrekkelijk blijft en de regio toekomstbestendig wordt met voldoende praktisch geschoold personeel.

³ | Open Onderwijsdata DUO – Middelbaar beroepsonderwijs.

Ambities

De ambities voor het voortgezet onderwijs in Winschoten zijn gericht op het realiseren van een moderne, duurzame en contextrijke leeromgeving die aansluit op de veranderende arbeidsmarkt. Dit betekent het vernieuwen en verduurzamen van verouderde schoolgebouwen, het samenvoegen van locaties om efficiënter te werken en het versterken van de samenwerking met mbo-partners op de campus. Leren moet meer zijn dan alleen in een klaslokaal zitten; praktijkervaring en talentontwikkeling spelen een cruciale rol in het opleiden van nieuwe werknemers. Door onderwijs en de arbeidsmarkt beter te verbinden, zorgen we ervoor dat leerlingen goed voorbereid zijn op de banen van de toekomst.

Op de Campus Winschoten is een eerste stap gezet met de recente nieuwbouw. Hiermee zijn extra lokalen gerealiseerd en dit gebouw biedt ruimte voor verdere uitbreiding van het aantal lokalen. Daarnaast vereist



aandacht. Het gebouw is bouwtechnisch in slechte staat, waardoor de mogelijkheden van zowel nieuwbouw als renovatie worden onderzocht. Deze locatie biedt ook potentiële mogelijkheden voor een integrale invulling van zowel onderwijs als sport. Naar deze mogelijkheid zal in de toekomst verdiepend onderzoek plaatsvinden.

Bij deze ontwikkelingen staan duurzaamheid en innovatie centraal, met aandacht voor het inspelen op toekomstige onderwijs- en klimaateisen. Het doel is om van Winschoten een aantrekkelijke onderwijs- en sporthub te maken voor zowel leerlingen uit de regio als van elders.

Verdere campusontwikkeling

De huidige Campus Winschoten biedt al een basis voor het clusteren van bedrijven, onderzoeksinstellingen, overheden en scholen. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan innovatie, kennisdeling en samenwerking. Deze campus kan verder worden ontwikkeld om de economische groei van de regio te stimuleren door verbinding te zoeken met andere campuslocaties in de regio en het afstemmen van onderwijs op de arbeidsmarkt. Het biedt ruimte voor nieuwe technologische ontwikkelingen, werkgelegenheid en versterking van de lokale economie. De nabijheid en goede bereikbaarheid van verschillende partijen maakt netwerken, gezamenlijke onderzoeksprojecten en beleidsontwikkeling mogelijk, wat zowel de betrokkenen als de regio ten goede komt. Het versterkt de samenwerking en maakt Winschoten aantrekkelijker voor bedrijven en talent.

RUBY

Ruby is een digitaal centrum in Winschoten, opgericht om inwoners en ondernemers in de gemeente Oldambt te ondersteunen bij hun digitale ontwikkeling. In dit centraal gelegen pand kunnen zij terecht voor advies, hulp en trainingen op het gebied van digitale vaardigheden en digitale weerbaarheid. Met partners zoals Noorderpoort Winschoten, de Campuscoalitie, Werkplaats Online Ondernemen, Kenniscentrum NoorderRuimte en de Digital Society Hub, fungeert Ruby als een kenniscentrum voor de regio. Het doel is om de digitale geletterdheid te vergroten en een leegstaand pand nieuw leven in te blazen, waardoor een plek ontstaat waar studenten, ondernemers en inwoners samenwerken aan digitale projecten en innovaties.





Rensel

Uitdagingen voor de Rensel

De behoefte aan herontwikkeling en de schaarste aan ruimte spelen sterk op bedrijventerrein de Rensel. Hier speelt ook een aanzienlijk belang voor de economische positie van Winschoten aan de A7. Er is binnen de gemeente Oldambt een wachtlijst van bedrijven met een concrete en dringende ruimtevraag. Op de Rensel hebben meerdere ondernemingen ambities die op dit moment niet op dit terrein gefaciliteerd kunnen worden. De huidige kavelstructuur van de Rensel noodzaakt verschillende ondernemers meerdere gebouwen, verspreid over de Rensel, te gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten. Het faciliteren van de ontwikkelingsambities

van ondernemers op de Rensel als nieuwe bedrijvigheid is van belang voor de economie van Winschoten en de werkgelegenheid in Oost-Groningen.

Om de huidige ondernemingen op de Rensel en nieuwe ondernemingen een toekomstbestendige bedrijfslocatie te bieden is het bovendien noodzakelijk dat er wordt geïnvesteerd in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de voorzieningen. Hier liggen meerdere opgaven voor het terrein. Deze noodzaak wordt ook gevoed vanuit de ondernemers, eigenaren en gebruikers. Zij geven aan dat zij ontevreden zijn over de ruimtelijke kwaliteit op De Rensel. Deze kritiek spitst zich doorgaans toe op de kwaliteit en het onderhoud van de openbare ruimte, die op hun beurt bijdragen aan een onveilig gevoel. Concreet spelen op dit gebied de volgende vraagstukken:



Ambities voor de Rensel

De Rensel wordt klaargestoomd voor de toekomst met revitalisering van het gebied. Hierbij wordt geïnvesteerd in een fysiek-ruimtelijke upgrade van zowel de openba

re ruimte als de bebouwing. Het doel is om een modern en representatief bedrijventerrein te creëren dat voldoet aan de eisen van huidige en toekomstige gebruikers, met een focus op verbeterde fysieke infrastructuur. Met gerichte maatregelen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het terrein verbeterd en wordt gewerkt aan verduurzaming. Dit omvat niet alleen het verbeteren van de ruimtelijke inrichting, maar ook het verhogen van de kwaliteit van de voorzieningen, zodat De Rensel aantrekkelijk blijft als vestigingslocatie voor een brede groep ondernemers.

Ook liggen er voor De Rensel, met haar ligging ten oosten van het centrum, kansen om de (lokale) economische ontwikkeling te stimuleren. Het terrein kent in tegenstelling tot andere bedrijfslocaties in Oldambt nog enige ontwikkelruimte, die tevens als schuifruimte kan dienen voor aanpassing van de huidige, oude kavelstructuur. Met een dergelijke aanpassing kan er efficiënter en optimaler gebruik worden gemaakt van de bestaande bedrijfsruimte, hetgeen tevens een doelstelling is van het Ruimtelijk-economisch perspectief A7/N33. Daarnaast kent het bedrijventerrein een aantal waardevolle kwaliteiten, zoals goede ontsluitingen via de weg en het water. Deze kwaliteiten maken van De Rensel een zeer aantrekkelijke vestigingslocatie voor de huidige industriële bedrijvigheid, maar tevens een locatie waar mogelijk een aantrekkelijke functiemenging zou kunnen plaatsvinden.



Ruimtelijke maatregelen ten behoeve van vestigingsklimaat en veiligheid

Uit gesprekken met ondernemers, eigenaren en gebruikers van de Rensel komen twee belangrijke thema's naar voren: het onderhoud van de openbare ruimte en het gevoel van veiligheid. Door factoren zoals gebrekkige straatverlichting en slecht zichtbare zones wordt het terrein, vooral 's avonds en in het weekend, als onveilig ervaren. Dit veiligheidsgevoel is essentieel voor de toekomst van de Rensel. Een blijvend gevoel van onveiligheid kan ervoor zorgen dat ondernemers vertrekken of dat nieuwe bedrijven ervoor kiezen zich elders te vestigen. Dit kan leiden tot een negatieve spiraal van toenemende leegstand en onveiligheid.

Om de huidige bedrijvigheid te behouden en een aantrekkelijk vestigingsklimaat te realiseren, is het belangrijk te investeren in een veiliger terrein. Naast verbeteringen in de openbare ruimte en infrastructuur kan een eerste stap worden gezet door het introduceren van terreinbeveiliging, zoals cameratoezicht. Door camera's op strategische plekken te plaatsen, aangevuld met informatieborden, kan een goede dekking van het terrein worden gerealiseerd. Dit verhoogt niet alleen het veiligheidsgevoel, maar heeft ook een preventieve werking, wat kan bijdragen aan een daadwerkelijk veiligere omgeving.

Participatie

In september 2024 is een participatie- en inventarisatietraject gestart, waarbij ondernemers, eigenaren en gebruikers op De Rensel nauw worden betrokken. Dit traject heeft als doel een breed gedragen uitvoeringsplan te ontwikkelen, waarin de behoeften en wensen van alle betrokkenen worden meegenomen.

Een bijkomend doel van het participatietraject is het stapsgewijs verhogen van de organisatiegraad op de bedrijfslocatie. Door betere samenwerking en afstemming tussen de betrokken partijen wordt een sterke basis gelegd voor een toekomstbestendig bedrijventerrein.



Schönfeldplein en Stationsgebied



Verbonden stad – Een stad voor iedereen!

Burgemeester Schönfeldplein – Water terug in het hart van Winschoten

Ooit stroomde het water van de Rensel via de Venne dwars door Winschoten, tot aan het Marktplein. Sinds de demping in de vorige eeuw is het Burgemeester Schönfeldplein een open ruimte met wegen, groens-troken en parkeervoorzieningen. Nu biedt de bouw van het nieuwe gemeentehuis en de beoogde herontwikkeling van de Poort van Winschoten een unieke kans om het water terug te brengen in het stadsbeeld.



Dit versterkt niet alleen de klimaatbestendigheid en levendigheid van het plein, maar creëert ook nieuwe mogelijkheden. Bootjes kunnen straks tot in het centrum varen, een rustige route voor langzaam verkeer verbindt het Havenkwartier met het centrum, en aan de zuidzijde ontstaat ruimte voor bredere terrassen en herontwikkeling van panden. Ook de aansluiting met het Marktplein wordt verbeterd.

Stationsgebied – Hub

Het stationsgebied van Winschoten is een belangrijk knooppunt voor reizigers en biedt diverse voorzieningen, zoals een P+R-terrein, fietsenstalling, busstation en een watertappunt. Met de komst van de Wunderline neemt de vraag naar mobiliteit toe, wat vraagt om uitbreiding en verbetering van de infrastructuur.

De P+R met 111 parkeerplaatsen staat op piekmomenten volledig vol, waarschijnlijk doordat veel reizigers overstappen op de trein. Met de komst van de Wunderline kan de parkeerdruk verder toenemen. In de toekomst zullen we mogelijke uitbreidingslocaties onderzoeken. De fietsenstalling heeft beperkte capaciteit en uitbreiding is gewenst, maar ruimtegebrek vormt een uitdaging.

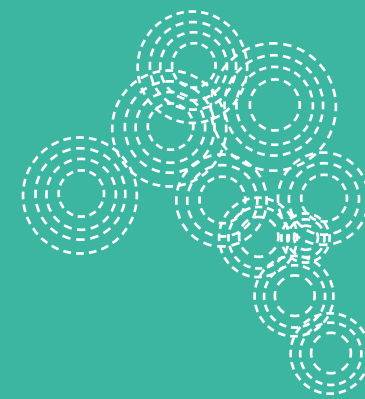
We onderzoeken de mogelijkheden voor uitbreiding en betere handhaving op gestalde fietsen. Daarnaast wordt gekeken naar de integratie van een deelmobiliteitshub om deelauto's en -fietsen te faciliteren.







Colofon





COLOFON

Projectteam KAW

Charlotte Puister
Daniel Depenbrock
Wout Smits
Jeroen Drewes
Ans van Kampen Wieling
Lianne Slotman
Hannah Geerdink

Projectteam BügelHajema

Wies ten Have
Pieter Schollemma
Wout Douwsma
Henk de Vries
Nelleke Linthorst

Estheticon

David Inden

Projectteam provincie Groningen

Jos van Dalen
Antsje Lootsma
Jesse van Dooren
Lotte van Houten

Vormgeving

Opmaak en illustraties Deel A en algemeen door:
KAW | Tanja von Meding

Fotografie en beeldmateriaal

Deel A en algemeen door: David Vroom
Met uitzondering van:
Niels Poort: p.8, Garrelsweer
Gerard van Beek: p.231, Tramremise Winschoten

De verantwoording van het beeldmateriaal in deel B
van deze publicatie is belegd bij de oorspronkelijke,
gemeentelijke publicaties.

In opdracht van

Provincie Groningen
Groninger gemeenten

1e Druk

JUNI 2025





Gemeente Het Hogeland

Uitgave: Bedum, Gemeente Het Hogeland

Uitgevoerd door: OKRA

Uitgave: Uithuizen, Gemeente Het Hogeland

Uitgevoerd door: LAOS

Communicatie/participatie door:

EMMA – Experts in Media en Maatschappij

Gemeente Eemsdelta

Uitgave: Gemeente Eemsdelta

Uitgevoerd door: HKB Stedenbouw en Landschap, KAW

In samenwerking met: PRO-MPT

Beeldbank Eemsdelta, Stella Dekker, Hijlkema, Bij Anne,
Jan Zeeman

Gemeente Midden-Groningen

Uitgave: Gemeente Midden-Groningen

Uitgevoerd door: De Zwarte Hond

Gemeente Westerkwartier

Uitgave: Gemeente Westerkwartier

Uitgevoerd door: KAW

Gemeente Pekela

Uitgave: Gemeente Pekela

Uitgevoerd door: Specht architectuur- en stedenbouw

In samenwerking met: SteenhuisMeurs en Vonc
communicatie

Gemeente Stadskanaal

Uitgave: Gemeente Stadskanaal

Uitgevoerd door: MINT Architecten, Estheticon, Complod

In samenwerking met: PeetersenDaan, SteenhuisMeurs

Gemeente Westerwolde

Uitgave: Gemeente Westerwolde

Uitgevoerd door: OKRA

Gemeente Veendam

Uitgave: Gemeente Veendam

Uitgevoerd door: De Zwarte Hond

Gemeente Oldambt

Uitgave: Gemeente Oldambt

Tekst en redactie: Syntera

Vormgeving: Ficant, bureau voor merk en communicatie

Illustraties: Ficant, DAAD Architecten



Een ode aan de regio

In opdracht van de provincie Groningen en de Groninger gemeenten

In deze publicatie bundelen elf regiocentra in de provincie Groningen hun toekomstvisies en de plannen voor uitvoering gedurende de eerste jaren. Deze publicatie biedt een wenkend toekomstperspectief voor de regiocentra in de provincie Groningen, geeft duiding en kijkt vooruit naar de verdere uitwerking en mogelijke samenwerkingen tussen de gemeenten, provincie en andere stakeholders bij het realiseren van al het potentieel dat in de regiocentra aanwezig is.

Het Masterplan Regiocentra heeft als doel om de dragende functie van de regionale centra in Groningen te bestendigen en versterken.

JUNI 2025

