

Quickscan opgaven en toekomst-perspectief

In opdracht van de Provincie Groningen en de Groninger gemeenten

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 11 regiocentra van 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. 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.

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

KAW | JANUARI 2024

MASTERPLAN REGIOCENTRA GRONINGEN

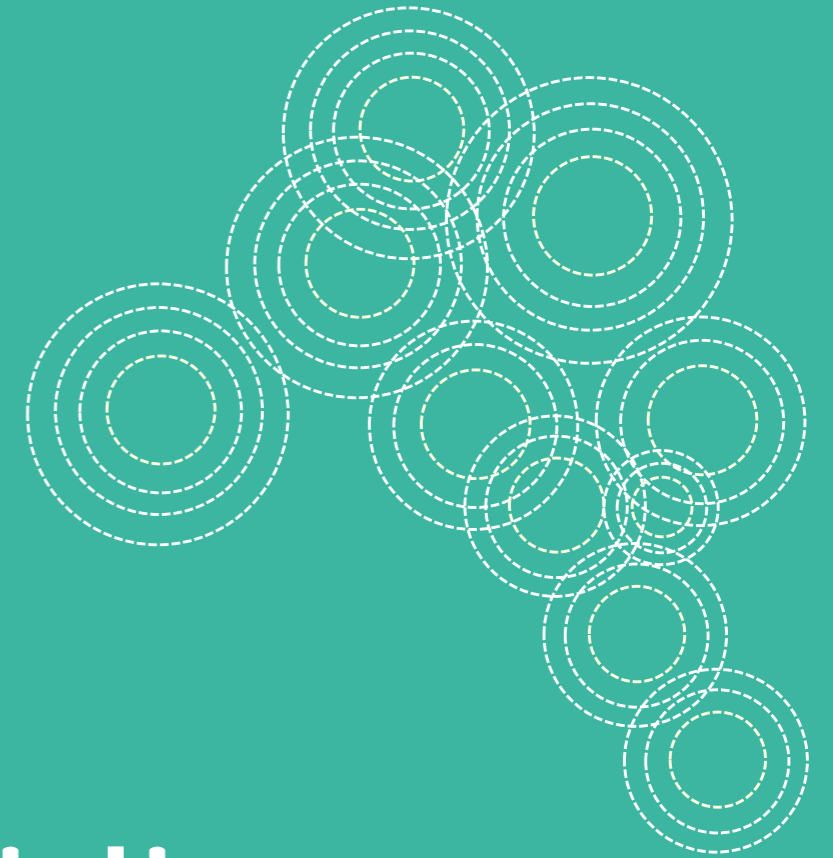




INHOUDSOPGAVE

A	Inleiding	5
B	De regio centra in Groningen: impuls nodig	15
C	Quickscan en toekomstagenda voor elf regio centra	29
1 & 2	Appingedam en Delfzijl	35
3	Bedum	59
4	Hoogezand-Sappemeer	77
5	Leek-Tolbert	95
6	Nieuwe Pekela	113
7	Stadskanaal Musselkanaal	131
8	Ter Apel	149
9	Uithuizen	167
10	Veendam	185
11	Winschoten	203
D	Bijlagen	221

A



Inleiding



Ter Apelkanaal

Regiocentra: een cruciale rol in Groningen

De provincie Groningen kenmerkt zich door een sterke stad Groningen met internationale aantrekkingskracht, een reeks belangrijke regio centra en vele levendige dorpen. De steden en dorpen vullen elkaar aan en vormen een dagelijks netwerk. In het bijzonder komt de positie naar voren van de middelgrote regionale kernen, de regio centra, met een sterke verzorgende rol in de regio. Vitale regio centra zijn cruciaal voor het functioneren van Groningen als geheel, als basis voor brede welvaart in dit deel van Nederland. Circa 350.000 inwoners zijn verbonden met deze kernen voor onderwijs, werk, zorg, wonen, cultuur en als knooppunten in de bereikbaarheid.

Fysiek-ruimtelijk investeren gericht op brede welvaart

Deze regionale centra 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. 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.

Masterplan regio centra: gericht op integrale investeringen

Het Masterplan Regio centra heeft als doel om de dragende functie van de regionale centra in Groningen te bestendigen en versterken. Het is een instrument om in de regio centra samenhangende, grootschalige ontwikkelingen teweeg te brengen, die fysiek-ruimtelijk, volkshuisvestelijk, sociaal en economisch van aard zijn en die meer brengen dan de (meer gebruikelijke) kleinschalige, vaak sectorale plannen separaat. Het Masterplan Regio centra richt zich op de komende 10-15 jaar, op nieuwe perspectieven, gebundeld met bestaande ideeën die een impuls nodig hebben. Zo ontstaat een investeringsagenda waarmee de regio centra hun positie structureel verbeteren gericht op het versterken van de brede welvaart.

De status en functie van deze rapportage

Deze rapportage is het resultaat van analyse, deskundigenoordeel en visievorming van KAW op de opgaven en mogelijkheden in de regiocentra, in onderlinge samenhang. Hierbij is intensief contact geweest met de betrokken gemeenten en zijn alle gemeenten meerdere keren bezocht. In deze fase zijn geen andere stakeholders en bewoners betrokken geweest. Naast het onderling verbinden van bekende gemeentelijke plannen en ambities, introduceren we ook nieuwe ideeën in dit document, waarvan wij denken dat ze het geheel versterken. Deze nieuwe ideeën zijn bedoeld ter inspiratie en vanuit een visie op de mogelijke positieve ontwikkeling van de regionale centra in de toekomst. Ze liggen niet vast in bestaande kaders, visies of plannen en zijn daarmee niet eerder openbaar gemaakt. Ze zijn binnen de deelnemende organisaties onderwerp van gesprek in deze fase, en

kunnen gebruikt worden in de volgende fase van het Masterplan Regiocentra. In die verdere uitwerking wordt getoetst op bestaand beleid.

We werken langs een analyse op hoofdlijnen toe naar een serie opgaven, kansen en een toekomstbeeld. Het toekomstbeeld in deze rapportage is ook te zien als inspiratie voor een fysieke investeringsagenda voor het Masterplan Regiocentra. De gepresenteerde fysieke investeringen staan ten dienste van de brede welvaart. Het gaat onder meer om voorzieningen als onderwijs en werk, wonen, een klimaatbestendige woonomgeving met verblijfskwaliteit, bereikbaarheid, transformeren van verouderde bedrijfslocaties en de uitstraling van plekken. Ze zijn nodig náást de investeringen in niet-fysieke verbeteringen zoals sociale samenhang en samenlevingskwaliteit, goede zorg en gezondheid en goed onderwijs. Deze laatste elementen kunnen een plek krijgen

in de verdere uitwerking van het Masterplan Regiocentra, bijvoorbeeld in een aan te vragen Regiodeal.

Focus op de bestaande kern

Dit rapport bevat bouwstenen uit gemeentelijke plannen en ambities, aangevuld met nieuwe ideeën van KAW. Daarbij richten we ons op ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied: het centrum en de ring daaromheen. Soms werken gemeenten parallel aan plannen voor uitbreiding (van woonwijken of bedrijventerreinen). Die zijn niet in de toekomstbeelden opgenomen. Belangrijk is dat er zorgvuldige afweging plaatsvindt tussen ontwikkelingen. Niet alles kan overal. De provinciale lijn hierin is: eerst binnenstedelijk herstructureren, combineren, inbreiden. Pas daarna uitbreiden. Ontwikkelingen gelegen in het buitengebied vragen om afstemming met de provincie.

Leeswijzer

Op de pagina's hierna (sectie B) gaan we in op de rol van deze rapportage bij het werken aan het Masterplan Regiocentra en op achtergronden bij de opgaven.

Sectie C in deze rapportage biedt per geselecteerd regiocentrum een quickscan van opgaven en een toekomstbeeld, waaruit een eigen investeringsagenda te herleiden is.

INVESTEREN IN DE TOEKOMST VAN GRONINGEN

Koersdocument provincie Groningen

In het Koersdocument van de provincie Groningen van september 2022 (als opmaat naar de provinciale Omgevingsvisie) kiest de provincie voor versterking van middelgrote centra die goed bereikbaar zijn en een belangrijke regionale verzorgingsfunctie hebben. Een deel van deze kernen heeft een nieuwe impuls nodig. Ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken en bereikbaarheid zijn kansen voor een nieuwe uitstraling en kwaliteiten van deze kernen. Ontwerpkracht en -kwaliteit worden ingezet om deze kernen te voorzien van nieuw elan en hernieuwde trots.

Toekomstagenda Groningen en vijf masterplannen

In 2021 publiceerden de Groningse gemeenten, de provincie en het Rijk deze toekomstagenda voor langjarige samenwerking. Er is meer nodig dan herstel en versterking van gebouwen als gevolg van aardbevingen door aardgaswinning. Doel is een beter leven en het versterken van de brede welvaart.

De agenda leunt op drie transities:

- De overgang naar een duurzaam energiesysteem met als focus de waterstofeconomie (groene waterstof).
- Van zorg naar gezond en gelukkig ouder worden (Healthy Ageing, preventie, werkwijzen, technologie).
- Een natuurinclusief en klimaatadaptief landelijk gebied met perspectief voor de landbouw en recreatie.

Onderleggers zijn innovatie, digitalisering, onderwijs, circulaire economie en een toekomstbestendige arbeidsmarkt. Randvoorwaardelijk is een robuuste infrastructuur. Op basis van De Toekomstagenda Groningen zijn vijf masterplannen geformuleerd om langjarig in te investeren: Zeehavens, Campussen, Landelijk gebied, Oost-Groningen en Regiocentra – hierna genoemd: Masterplan Regiocentra. Opdrachtgevers voor het Masterplan Regiocentra zijn de betrokken gemeenten, de provincie Groningen en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

In sommige regiocentra wordt parallel gewerkt aan andere masterplannen. Bijvoorbeeld het Masterplan Campussen in Appingedam en

Stadskanaal en het Masterplan Oost-Groningen om in de kernen daar bij te dragen aan sociaaleconomische versterking.



www.provinciegroningen.nl/actueel/dossiers/omgevingsvisie/tijdlijn/fase-2/koersdocument-dit-is-groningen/
www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/02/03/toekomstagenda-groningen

Herstel en perspectief voor Groningen

Op 24 februari 2023 heeft de parlementaire enquêtecommissie aardgaswinning Groningen haar eindrapport 'Groningers boven gas' gepresenteerd. Naast aanbevelingen over schadeafhandeling en versterking bepleit de commissie dat de regio weer toekomstperspectief moet krijgen om het leef- en vestigingsklimaat te versterken.

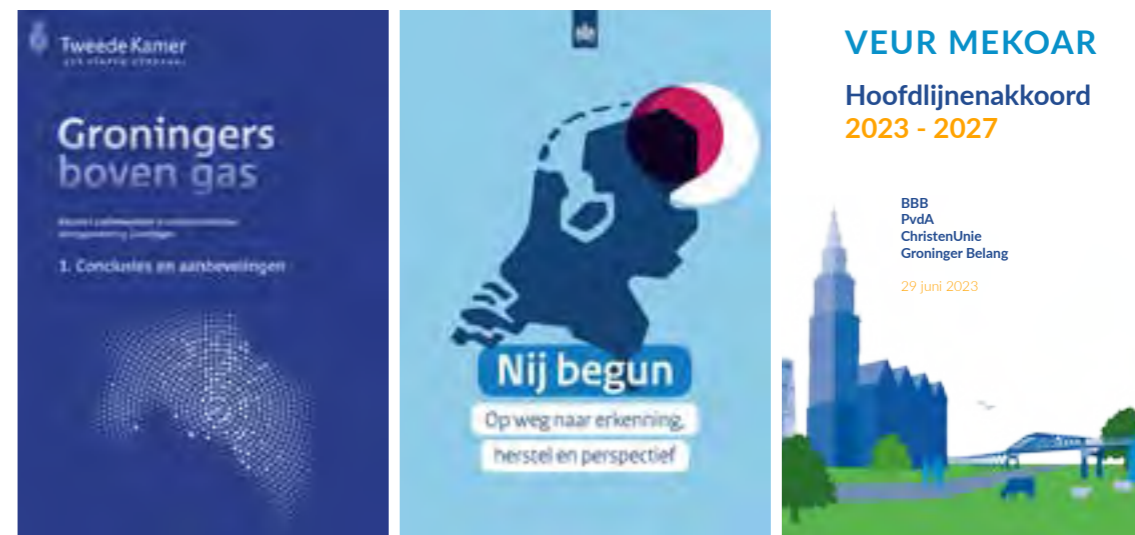
Op basis hiervan hebben de gezamenlijke overheden van Groningen in maart 2023 een integraal pakket gepubliceerd 'Ereschuld: herstel en perspectief voor Groningen'. In het pakket worden aanbevelingen gedaan op het gebied van schadeherstel, versterking en gezondheid, leefbaarheid en voorzieningen, Groningen aardgasvrij in 2035 en nieuw perspectief door te investeren in de drie transitie energie, gezondheid en landelijk gebied. De masterplannen voor Oost-Groningen en regiocentra zijn opgenomen in het pakket onder 'Leefbaarheid en voorzieningen'. Op 25 april 2023 heeft het kabinet een reactie

gegeven op het rapport van de parlementaire enquêtecommissie, getiteld 'Nij begun: op weg naar erkenning, herstel en perspectief'.

Het Masterplan Regiocentra wordt genoemd in de kabinetsreactie, in het bijzonder in het kader van herstel van voorzieningen zoals beschreven in de sociale agenda.

Hoofdlijnenakkoord 2023-2027: Veur Mekoar

In het Hoofdlijnenakkoord 2023-2027 'Veur Mekoar' van 29 juni 2023 van de provincie Groningen is aangegeven dat samen met gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en lokale werkgevers ingezet wordt op het regionale-centrabeleid. Hierin worden plannen gemaakt voor de leefbaarheid van de kleine steden en kernen die een centrumfunctie vervullen in Groningen. Daarbij wordt geïnvesteerd in de masterplannen onder de Toekomstagenda waaronder het Masterplan Regiocentra ter versterking van de brede welvaart in Groningen.



www.tweedekamer.nl/Groningen/rapport
www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/04/25/nij-begun-op-weg-naar-erkenning-herstel-en-perspectief
www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Beleid_en_documenten/Gedeputeerde_Staten/Veur_Mekoar_Hoofdlijnenakkoord_2023-2027.pdf

GEWENST RESULTAAT & VERVOLG

Gewenste resultaten van deze FASE I

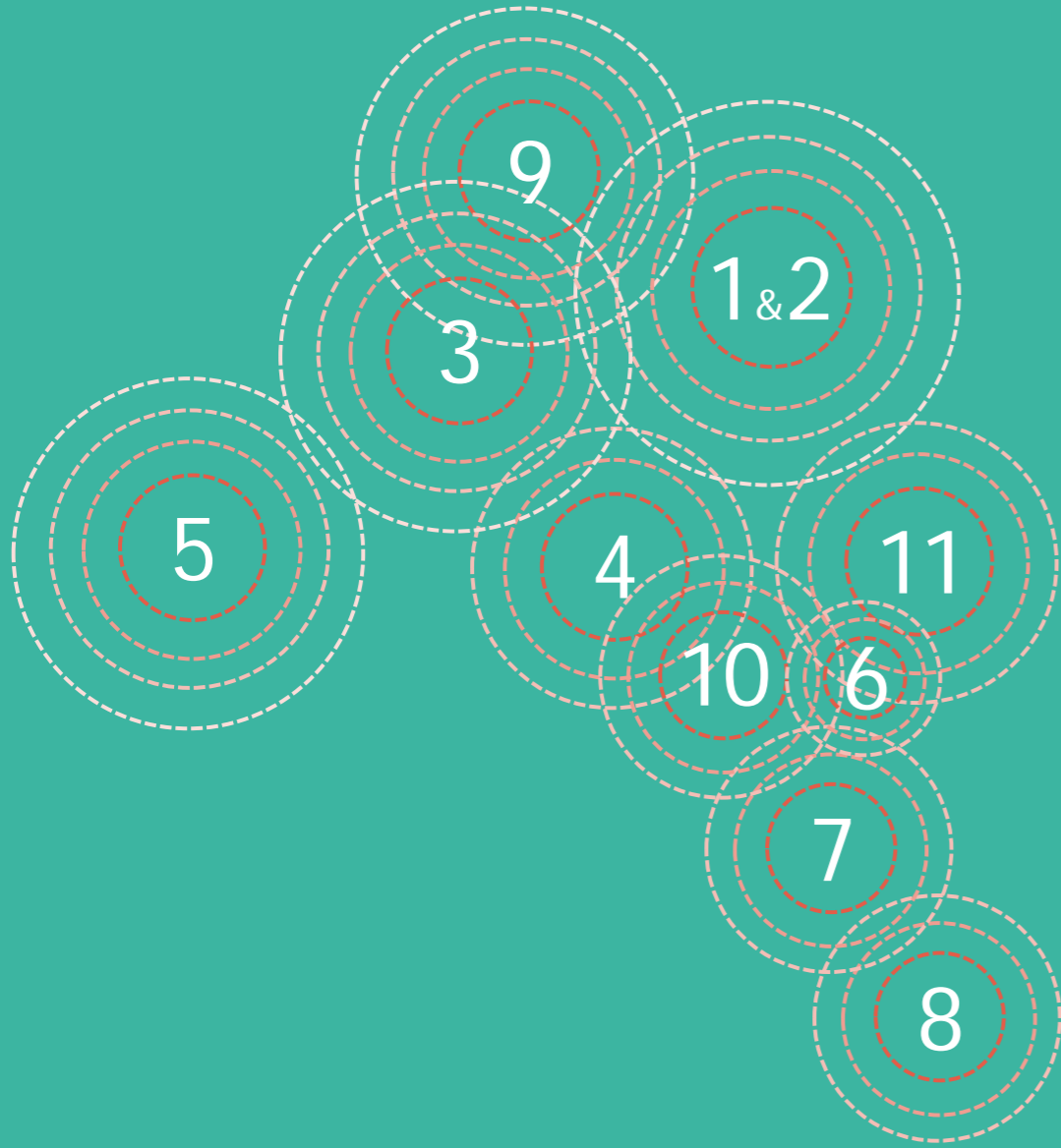
Met deze rapportage willen we bereiken:

- Dat gemeenten op hoofdlijnen agenderen welke extra impuls nodig en wenselijk is, aanvullend op lopende ontwikkelingen en programma's...
- ... met daarbij het zwaartepunt op de fysieke leefomgeving, als randvoorwaarde voor het werken aan brede welvaart, náást sociale investeringen.
- Dat gemeenten daarmee een toekomstbeeld (10-15 jaar) omarmen die een brede wens oproept om de opgaven integraal en grondig aan te pakken.
- Dat als vervolg hierop gemeenten eerste stappen weten te zetten, onder meer door het sluiten van een Regiodeal – ook in samenhang met deal Oost-Groningen.
- Dat de opdracht gegeven wordt om toekomstbeelden te vertalen, verdiepen en concretiseren, door onder meer stedenbouwkundige verdieping, programmatische en nadere doorrekening van de benodigde investering.
- Dat hiervoor draagvlak en enthousiasme is bij de betrokken overheden, het betrokken bedrijfsleven en maatschappelijke organisatie en vooral... de inwoners.

Gewenst vervolg in FASE II en daarna

Het vervolg bestaat idealiter uit:

- Stedenbouwkundige verdieping en programmatische vertaling voor de regionale centra in samenwerking met kundige bureaus met brede aandacht voor sociale en fysieke doelen en ruimtelijke kwaliteit.
- Werken aan een breed draagvlak via participatie bij bewoners in het gebied en bij professionele vertegenwoordigers zoals woningcorporaties, waterschappen, ondernemersvertegenwoordigers en maatschappelijke organisaties.
- Inzicht in de investeringsopgave in geld, menskracht en expertise. En daaraan verbinden van structurele middelen, zodat projecten en programma's uitvoerbaar worden over een langere periode. Denk daarbij aan de Regiodeals voor de eerstkomende jaren maar ook aan de financiële arrangementen via de sociale agenda van Nij Begun.
- Toetsing op (bestaand) beleid van Rijk, provincie en gemeenten en goede afstemming met de andere masterplannen in Groningen.



B

De regiocentra
in Groningen:
impuls nodig

ELF KERNEN MET EEN INTEGRALE OPGAWE

Elf kernen met prioriteit

Er zijn in Groningen meerdere kernen die een belangrijke regionale functie vervullen. Voor dit masterplan zijn in overleg met de betrokken gemeenten elf kernen gekozen die een belangrijke regionale functie vervullen én waar opgaven op het gebied van brede welvaart, zowel in sociale als fysieke zin, het breedst en meest intensief zijn. Het betreft:

- 1 Appingedam* en
- 2 Delfzijl*
- 3 Bedum
- 4 Hoogezand-Sappemeer
- 5 Leek | Tolbert
- 6 Nieuwe Pekela
- 7 Stadskanaal | Musselkanaal
- 8 Ter Apel
- 9 Uithuizen
- 10 Veendam
- 11 Winschoten

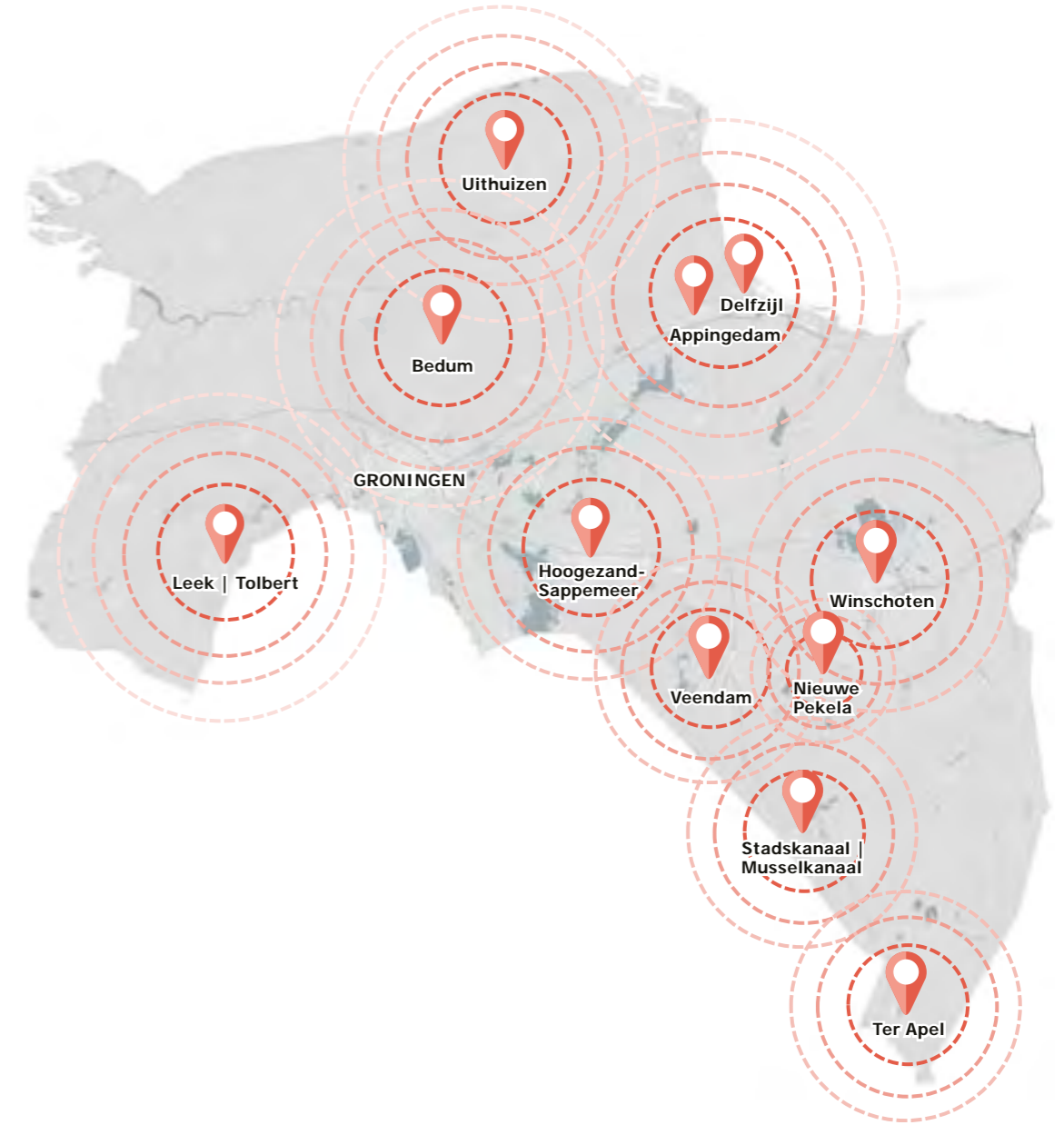
* Delfzijl en Appingedam kennen een sterk samenhangende opgave

Er zijn meer kernen met integrale opgaven

Ook Zuidhorn en Winsum zijn regiocentra en een aantal kleinere kernen speelt een subregionale rol, zoals Grijpskerk. Dat deze nu geen deel uitmaken van het Masterplan Regiocentra, komt voort uit prioritering. Ook hier zijn investeringsopgaven.

Onderbouwing van de opgaven

Dit rapport is een combinatie van analyse en gesprekken en gericht op brede welvaart. De onderbouwing ligt in data-analyse en deskresearch van meetbare thema's, signalen uit eerdere participatie in gemeenten, ruimtelijke analyse op hoofdlijnen en een schouw ter plekke, en meerdere gesprekken met gemeentelijke strategen, specialisten en bestuurders. Op de pagina's hierna gaan we nader in op die opgaven en de daaraan verbonden investeringsopgave. Er zijn overigens méér opgaven, die in deze rapportage slechts zijdelings aandacht krijgen, zoals klimaatadaptatie en cultuurhistorie. Bij volgende stappen vragen zij om meer aandacht.



BREDE WELVAART: WAT MENSEN VAN WAARDE VINDEN

Meer dan inkomen, economie of groei alleen

Uitgangspunt voor deze quickscan en toekomstagenda bij het Masterplan Regiocentra is het versterken van de brede welvaart in de gehele provincie Groningen. We zien de regiocentra daarbij als belangrijke dragers, voor hun eigen inwoners en voor de omliggende dorpen.

In de kamerbrief Nij Begun staat deze definitie van brede welvaart: 'Het omvat alles wat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid.' Bovendien betreft het niet alleen de kwaliteit van leven in het 'hier en nu', maar ook de effecten van onze manier van leven op het welzijn van mensen 'elders' (buiten de regio) en 'later' (toekomstige generaties).

Het CBS houdt voor heel Nederland de Brede Welvaartsindicator (BWI) bij. Daarvoor worden gewogen indicatoren gebruikt, verdeeld in acht thema's:

- **welzijn** tevredenheid met het leven
- ervaren **gezondheid**
- **materiële welvaart** besteedbaar inkomen en vermogen
- **arbeid en vrije tijd** arbeidsparticipatie, tevredenheid met werk en vrije tijd
- **wonen** tevredenheid met de woning en omgeving
- **samenleving** vrijwilligerswerk, vertrouwen in mensen en in instituties
- **veiligheid** criminaliteit
- **milieu** geen milieuproblemen in de woonomgeving



BREDE WELVAART: LAGE SCORES IN GRONINGEN

Groningen scoort relatief laag op brede welvaart

Uit de monitor Regionale Brede Welvaart van het CBS en de monitor Brede Welvaart 2022 Groningen van het Sociaal Planbureau Groningen blijkt dat de brede welvaart onder druk staat in Groningen. Groningen behoort tot de laagst scorende provincies op meerdere bredewelvaartaspecten, vooral op het gebied van economie, werkgelegenheid, gezondheid en de samenleving. De uitdagingen waar de provincie Groningen voor staat, komen wat betreft schaal en diversiteit nauwelijks voor in andere delen van het land.

De Groningse Regiocentra en omliggend gebied scoren goed op:

- + Tijd: reistijd, vrije tijd;
- + Veiligheid;
- + Schone lucht en water;
- + Ruimte;

De meeste Groningers zijn tevreden over hun leven.

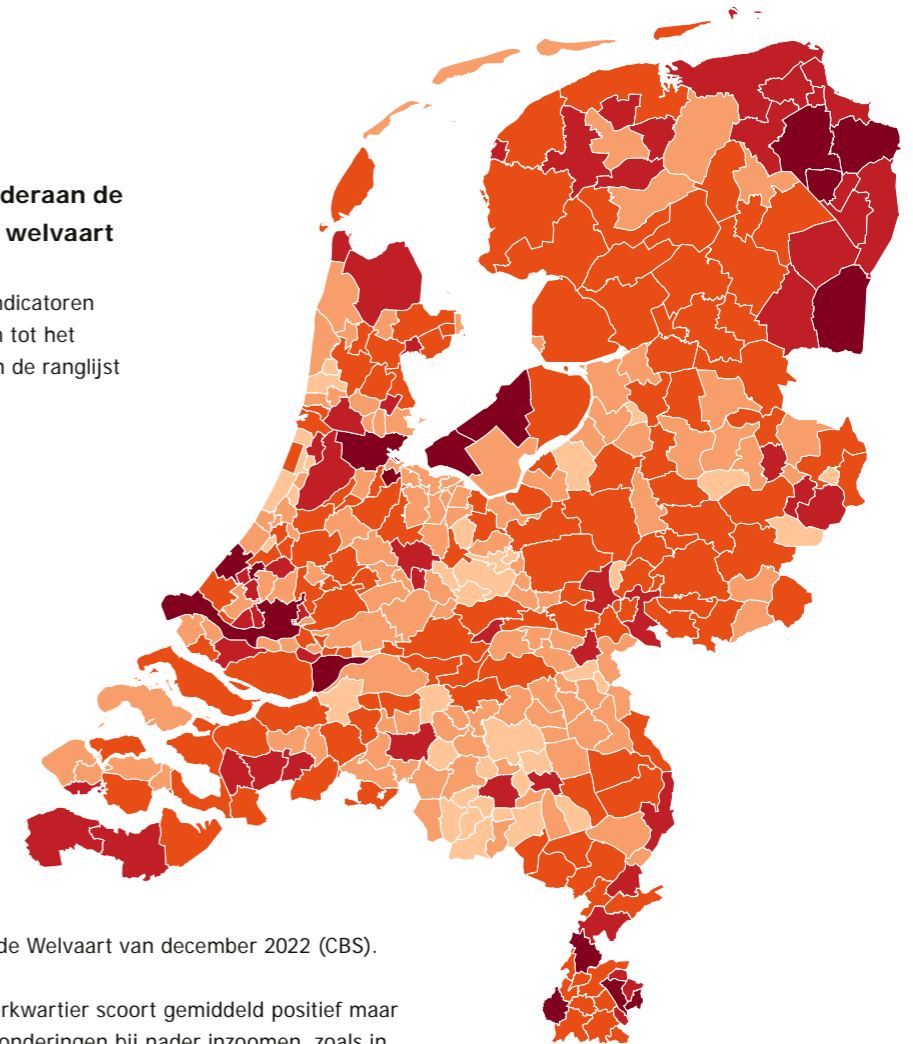
Op deze thema's scoren zij slechter:

- Ervaren gezondheid, overgewicht, levensverwachting;
- Inkomen;
- Werkgelegenheid, aandeel uitkeringen, baanzekerheid;
- Bereikbaarheid van werk en onderwijs;
- Het opleidingsniveau;
- Fysieke kwaliteit van woningen en de waardeontwikkeling;
- Leefbaarheidsscores in wijken in de regiocentra zelf;
- Imago.

Indicatoren onderaan de ranglijst brede welvaart

Aantal van de 42 indicatoren waarop gemeenten tot het onderste kwart van de ranglijst behoren.

- Meer dan 2
- 2 tot 5
- 5 tot 10
- 10 tot 15
- 15 of meer



Kaart: Monitor Brede Welvaart van december 2022 (CBS).

Nuance: het Westerkwartier scoort gemiddeld positief maar kent duidelijke uitzonderingen bij nader inzoomen, zoals in delen van de kern Leek en Tolbert. Zie de gemeentelijke pagina's voor meer kaarten naar thema.

BREDE WELVAART: FYSIEKE RANDVOORWAARDEN

Masterplan Regiocentra: focus op het fysieke

De provincie en de betrokken gemeenten bij dit masterplan wijzen erop dat sociaal en fysiek investeren hand in hand moeten gaan om structureel te bouwen aan de brede welvaart in het gebied. Met alleen fysieke maatregelen blijven sociale problemen bestaan maar andersom zijn ook stevige fysieke verbeteringen nodig om de brede welvaart te vergroten. De focus in dit document, behorende bij het masterplan, ligt op fysieke investeringen. Het zijn investeringen waarvan gemeenten aangeven dat zij randvoorwaardelijk zijn, in samenhang met de niet-fysieke investeringen waaraan gemeenten werken.

De fysieke uitdagingen zijn groot

De uitdagingen zijn deels meetbaar en vaak met het blote oog zichtbaar. Meetbaar zijn bijvoorbeeld het hoge aandeel woningen met een slechte energetische kwaliteit, achterblijvende waardeontwikkeling en extra risico op energiearmoede als gevolg van een hoog aandeel lage inkomens. Meetbaar

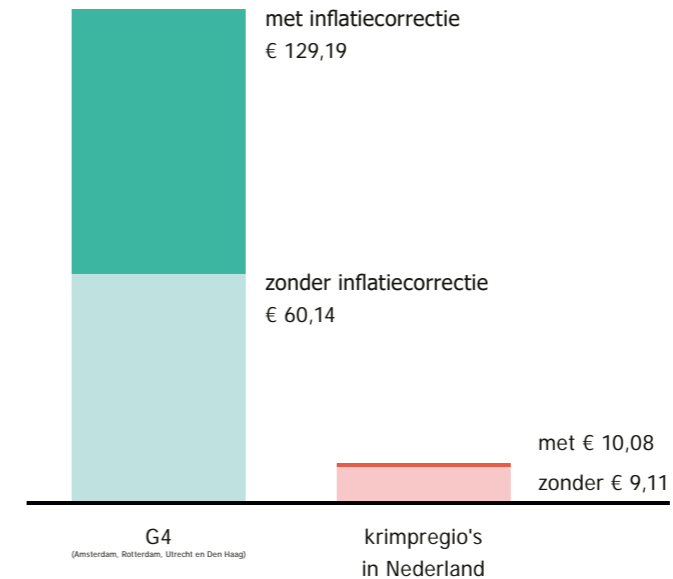
is ook het afnemend draagvlak onder maatschappelijke voorzieningen door afname van het aantal inwoners, vergrijzing en de algemene tendens van schaalvergroting. Met het blote oog zichtbaar is bijvoorbeeld de achterstand in de publieke ruimte in centra, woonwijken, entrees en bedrijventerreinen. Ter illustratie: alleen al om de fysieke achterstand van de woningvoorraad van de corporaties tot de gemiddelde Nederlandse kwaliteit te overbruggen, is een extra investering van €1,5 miljard in de Groningse voorraad nodig (1).

In Groningen is extra inspanning nodig

Gemeenten ervaren moeite om de benodigde fysieke investeringen met kwaliteit en in samenhang tot ontwikkeling te brengen. De benodigde investering wordt vertraagd en bemoeilijkt door:

- een bescheiden 'programma' om te kunnen inzetten, een lagere investeringsbereidheid, een beperkte waardeontwikkeling;
- beperkte expertise en capaciteit, beperkte financiële en organisatorische slagkracht van veel partijen.

Investeringen per inwoner (2)



Het artikel van Tialda Haartsen en Angelique van Wingerden en onderzoek van Evert Meijers (RuG) illustreren de achterstand die Groningen en andere randgebieden opliepen door eenzijdig op concentratie gericht landelijk ruimtelijk beleid.

BRONNEN

1) Onderzoek voor de Omgevingsagenda van de provincie Groningen door KAW, leunend op calculaties voor de noordelijke corporaties (KAW, Ortec Finance, 2020)

2) Inflatiecorrectie: Born van den Brink

ACHT FYSIEKE BOUWSTENEN VOOR DE REGIOCENTRA

Acht soorten investeringen in de regiocentra

Deze quickscan en de gesprekken zijn voor elk van de regiocentra door KAW vertaald tot acht terugkerende vormen van fysiek investeren. Die zijn terug te zien in het volgende deel van deze rapportage. Samen dragen zij bij aan een omgeving en structuur waarin brede welvaart een betere kans krijgt. Ze grijpen ineen, komen in sommige kernen sterker voor dan in andere, kunnen overlappen op één plek. Voor elk regiocentrum is er een eigen palet aan relevante potentiële ingrepen. We introduceren hier de acht vormen.



Het toevoegen van nieuwe knooppunten (waaronder stations Nedersaksenlijn en doorontwikkeling Wunderline) en het oplossen van verkeersknelpunten.



Gebiedsontwikkeling rondom clusters van maatschappelijke en/of commerciële functies, vaak bij knooppunten van mobiliteit, toevoegingen waaronder vaak ook wonen.



Concentratie van winkels in een compacter centrum, oplossen van leegstand, functieverandering tot wonen en maatschappelijke functies, herinrichten van de ruimte.



Transformatie tot andere functies zoals wonen, of vernieuwen tot een nieuw, toekomstgericht werk- en leergebied, verbinding met onderwijs.



Herschikken van diverse functies, zorgen voor toekomstbestendige accommodaties ter vervanging van verouderd vastgoed.



Vernieuwing van bestaande woningen en een betere woonomgeving in woonwijken, toevoegen van nieuw woonprogramma voor doorstroming.



Groene verbindingen tussen bebouwd gebied en omliggend landschap, groene kwaliteit binnen de kernen, met verblijfskwaliteit, klimaatadaptief.



Transformatie van zones die vernieuwingsgebieden onderling verbinden tot een hoogwaardig en samenhangend leefgebied.

Relevante potentiële ingrepen per regiocentrum

Bereikbaarheid verbeteren

Ontwikkeling rondom hubs

Revitalisering winkelgebied

Herontwikkeling bedrijfslocaties

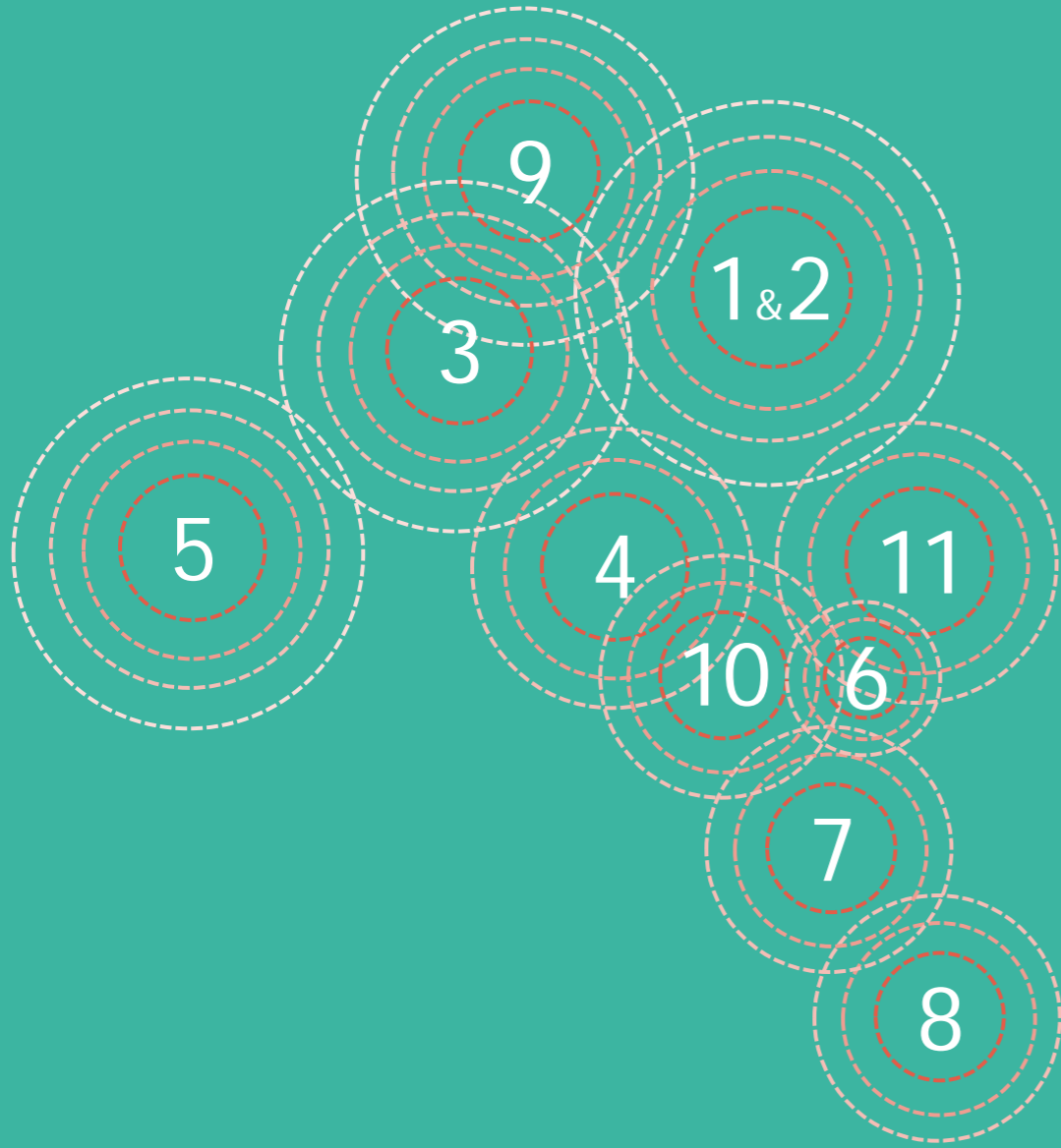
Maatschappelijk vastgoed

Woongebied vernieuwen

Groen verbinden

Verbinden van ontwikkelingen

	Delfzijl en Appingedam	Bedum	Hoogezand-Sappemeer	Leek Tolbert	Nieuwe Pekela	Stadskanaal Musselkanaal	Ter Apel	Uithuizen	Veendam	Winschoten
Bereikbaarheid verbeteren	White dashed	Red	Red	Red	Red	Red	Red	White dashed	White dashed	Red
Ontwikkeling rondom hubs	Purple	Purple	Purple	White dashed	White dashed	Purple	Purple	Purple	Purple	Purple
Revitalisering winkelgebied	Orange	Orange	White dashed	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange	Orange
Herontwikkeling bedrijfslocaties	White dashed	White dashed	Teal	Teal	Teal	Teal	White dashed	Teal	Teal	Teal
Maatschappelijk vastgoed	Light blue	Light blue	White dashed	Light blue	Light blue	Light blue	Light blue	White dashed	White dashed	Light blue
Woongebied vernieuwen	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow	Yellow
Groen verbinden	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green	Green
Verbinden van ontwikkelingen	Dark grey	Dark grey	Dark grey	Dark grey	Dark grey	Dark grey	Dark grey	Dark grey	Dark grey	Dark grey



C

Quickscan &
toekomstagenda
voor elf
regiocentra

EEN QUICKSCAN EN TOEKOMSTBEELD PER REGIOCENTRUM

De elf urgente regio centra langs de meetlat

Hierna behandelen we voor elk regio centrum de quickscan op kernniveau, lopende ontwikkelingen en zichtbare kansen, en een samenhangend toekomstbeeld. In volgorde van behandeling:

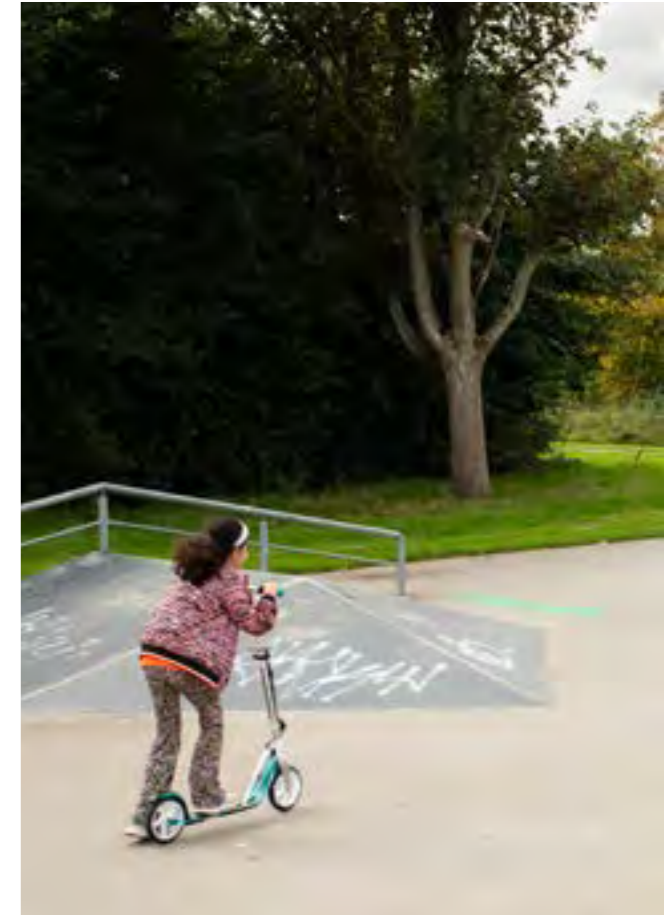
- 1 Appingedam* en
- 2 Delfzijl*
- 3 Bedum
- 4 Hoogezand-Sappemeer
- 5 Leek | Tolbert
- 6 Nieuwe Pekela
- 7 Stadskanaal | Musselkanaal
- 8 Ter Apel
- 9 Uithuizen
- 10 Veendam
- 11 Winschoten

* Delfzijl en Appingedam kennen een sterk samenhangende opgave

Opbouw: data, gespreksresultaat, visie

- Per kern is er een quickscan uitgevoerd, gelinkt aan de criteria voor brede welvaart. De analyses zijn niet uitputtend, maar illustreren de opgaven zoals die ook ervaren worden door inwoners en professionals in het gebied. Hiervoor benutten we onder meer de monitor Brede Welvaart en andere informatielagen over bijvoorbeeld de woningvoorraad.
- Daarna volgt een overzicht van kansen en ontwikkelingen: situaties en plekken die een houvast bieden voor het versterken van het regio centrum, en een overzicht van lopende (fysieke) ontwikkelingen die bijdragen aan de criteria van brede welvaart.
- Tot besluit volgt er een toekomstbeeld. Aan de hand van een beschrijving, een reeks bouwstenen voor de toekomst en een visualisatie geven we aan waar de investeringen in onderlinge samenhang zich op moeten richten.

Deze weergaven zijn het resultaat van enerzijds deskresearch en data-onderzoek, resultaten uit eerdere participatieprocessen en meerdere gesprekken met de gemeenten. In een volgende fase, waarin er per gemeente verdere uitwerking op de agenda staat, zal er ook speciale aandacht zijn voor directe participatie door bewoners en vertegenwoordiging vanuit maatschappelijke organisaties en bedrijfsleven.



Skatepark Delfzijl

ANALYSELAGEN EN BRONNEN

1. Brede Welvaart - Leefomgeving en Voorzieningen

De voorzieningenkaart toont de aanwezige dagelijkse voorzieningen op het gebied van zorg (apotheek en huisarts), onderwijs (basis- en middelbare school), supermarkten en dorpshuizen. Ook de centrum-winkelgebieden zijn weergegeven.

BRON: Open Street Map, Google Maps

2. Historie - Kenmerken

Twee kaarten uit verschillende jaren, van Topotijdreis, geven de ontstaansgeschiedenis van de kern weer. Dat geeft aan wat voor type dorp het is, en vaak zegt de periode waarin een kern sterk gegroeid is iets over het aandeel kwetsbare woningen.

BRON: Topotijdreis

3. Regionale functie - Belang van voorzieningen

Elk regiocentrum vervult een rol in zijn omgeving. Per omliggende kern geven we weer voor welke voorzieningen inwoners naar het regiocentrum gaan.

BRON: Open Street Map, Google Maps (handmatig)

4. Brede Welvaart - Arbeid, inkomen, uitkeringen

We gebruiken gegevens van het CBS om in een grid van 500x500 meter weer te geven wat het aandeel mensen is dat een uitkering ontvangt.

BRON: CBS 500x500 meter statistische gegevens 2018

5. Brede Welvaart - Gezondheid en Welzijn

Het percentage mensen dat zijn/haar gezondheid als 'goed' of 'zeer goed' ervaart, weergegeven op buurtniveau. Belangrijk om op te merken is dat sommige vlakken weinig inwoners hebben, terwijl de kleur net zo duidelijk wordt weergegeven.

BRON: RIVM Statline 2020

6. Brede Welvaart - Samenlevingskwaliteit

Deze laag meet sociale, maatschappelijke en politieke participatie en het vertrouwen in anderen en instellingen. Getoond wordt de afwijking t.o.v. het gemiddelde van Nederland.

BRON: Leefbaarometer.

7. Brede Welvaart - Wonen - Marktwaardering

De marktscan toont hoe gewild woningen zijn. Het is een combinatie van woningkwaliteit, m²-waarde (WOZ op adres), afstand tot voorzieningen en bereikbaarheid (afstand tot oprit snelweg, OV-haltes), en de soort kern (indeling KAW).

BRON: BAG, Netbeheerders, WOZ en CBS.

8. Brede Welvaart - Wonen - Woningkwaliteit

De woningkwaliteitskaart toont oppervlakte, bouwjaar en energetische kwaliteit (m³ gas per m³ woning). Die cijfers zijn beschikbaar op adres en PC6-niveau en geven we weer in een grid van 250x250 meter.

BRON: BAG en Netbeheerders.

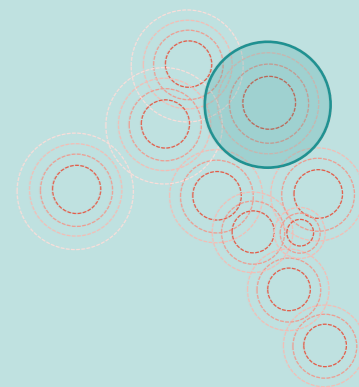
9. Brede Welvaart - Bereikbaarheid ov

Deze kaart toont hoe een locatie aangesloten is op het openbaarvervoernetwerk. Daarvoor nemen de afstand tot een treinstation of bushalte en de frequentie van de dienst.

BRON: PTAL analyse 2018, TU Delft. top10NL spoorlijnen



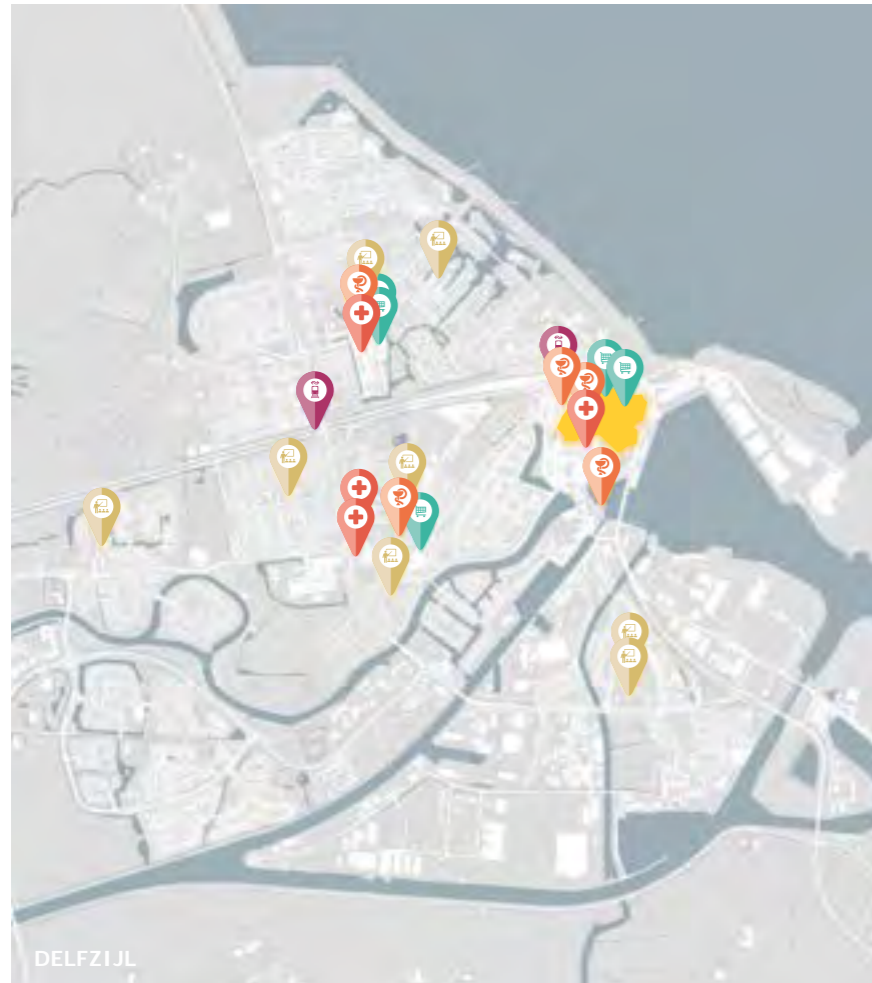
2024 MASTERPLAN REGIOCENTRA GRONINGEN











1 & 2

Appingedam en Delfzijl

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Twee steden, één stedelijk gebied

Delfzijl en Appingedam hebben zich door de eeuwen heen ontwikkeld als twee zelfstandige, unieke steden. Ze vullen elkaar aan door hun sterke karakterverschillen.

Naast een goede basis aan voorzieningen valt Delfzijl op als functionele havenstad met een grootschalig karakter en als de belangrijkste economische kern na de stad Groningen met veel werkgelegenheid. Appingedam vervult voor de regio een belangrijke functie met een fraai, toeristisch, cultuurhistorisch centrum. Met het ontstaan van één gemeente Eemsdelta is er steeds meer aandacht voor de kracht als regiocentrum in gezamenlijkheid. Daarbij gaat het niet alleen om investeren in de kernen maar ook in de kwaliteit van het omliggende gebied.

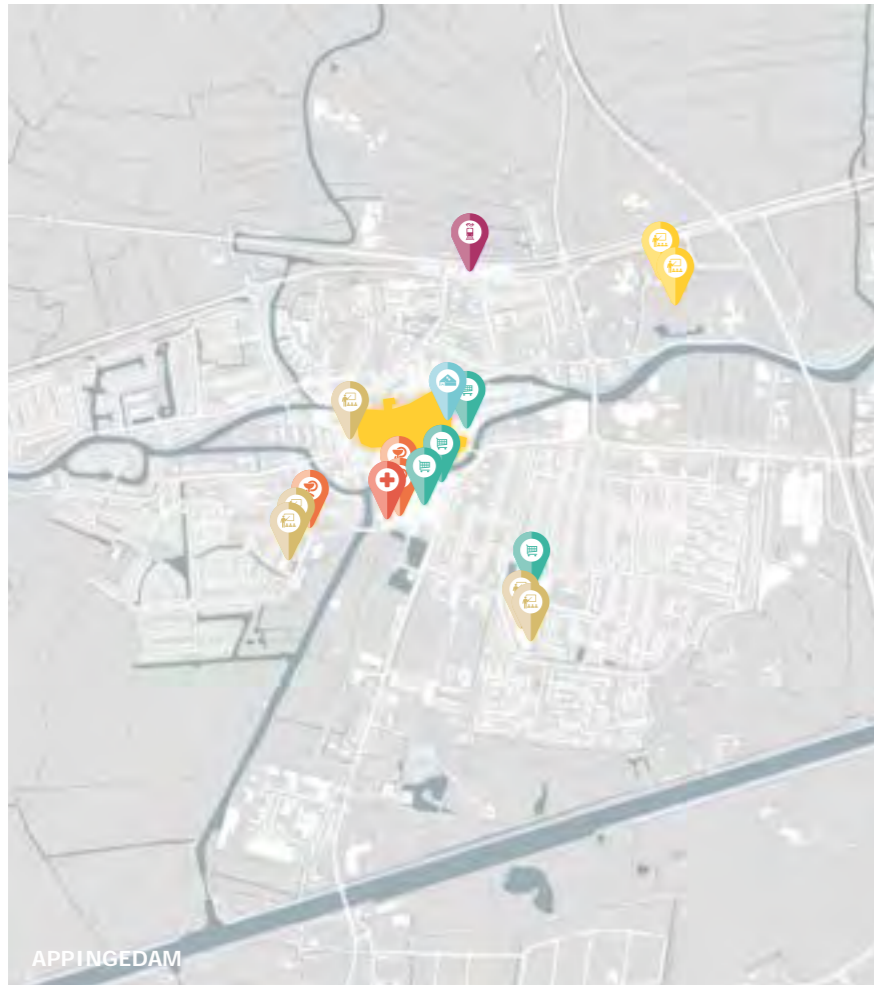
Delfzijl: veel veranderingen

Delfzijl ontstond als vesting aan het water. Tot in de 19e eeuw lagen in en om Delfzijl enkele kleine vestingdorpjes. Na de Tweede Wereldoorlog begon grootschalige ontwikkeling buiten de vestingmuren, gekoppeld aan een sterke industriepolitiek en sterke groei doelstellingen. Onder meer de oliecrisis en verscherpte milieueisen vanaf ongeveer 1975 zorgden ervoor dat de verwachte groei van









werkgelegenheid uitbleef. Delfzijl kwam terecht in een periode van economische teruggang en bevolkingsdaling. Vanaf de jaren 90 zijn er grote reconstructies geweest, gericht op het tegengaan van daadwerkelijke leegstand in zowel woningen als andere voorzieningen. Langzaam maar zeker komt Delfzijl in een nieuwe balans, kleiner dan eerder gepland, maar ruimtelijk samenhangend en met een betere uitstraling.

Appingedam als historische stad

Appingedam is ontstaan aan de dam bij het riviertje 'de Appe'. De plaats was door de ligging aan de 'Delf' (nu het Damsterdiep) een belangrijke handelsplaats. Doordat Delfzijl steeds meer industrie overnam van Appingedam werd het economisch belang van de stad kleiner. De spoorverbinding met Groningen eind 19e eeuw zorgde er ook voor dat de ligging aan het water minder relevant werd. De oudste woningen in Appingedam staan in de buurt van het Damsterdiep. Later is de stad naar het zuiden en westen toe gegroeid met buurten als Opwierde. Appingedam heeft zijn erfgoed weten te behouden en heeft mede daardoor een uniek cultureel karakter en een toeristische aantrekkingskracht.

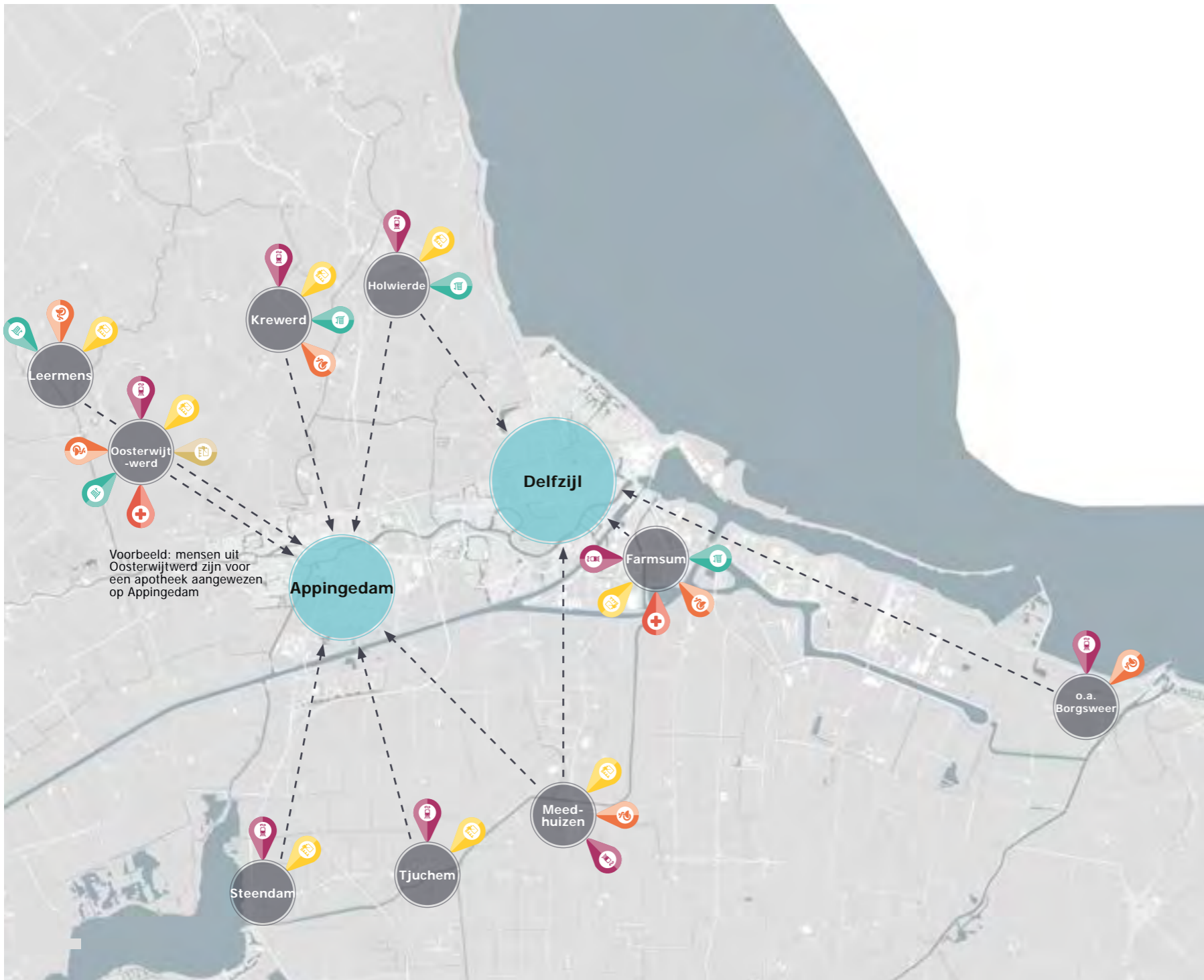


Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum










Twee kernen met een eigen geschiedenis, met het Damsterdiep als historische verbinder



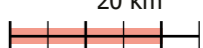
REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 30.000 inwoners

-  **Basisschool**
-  **Dorps huis**
-  **Middelbare school**
-  **Station**
-  **Apotheek**
-  **Supermarkt**
-  **Medisch**

Bereikbaarheid huisartsenpost 

Bereikbaarheid ziekenhuis 

ANALYSE BREDE WELVAART

Veel uitkeringen in de woonwijken aan de rand

Waar we bij veel regiocentra zien dat de randen van de kern sociaaleconomisch beter scoren, is dat in Delfzijl bijna tegenovergesteld. Wijken in het zuiden en noorden scoren hier slecht. De zone langs het Damsterdiep scoort sociaaleconomisch beter, en dat geldt ook voor het herontwikkelde gedeelte van Noord.

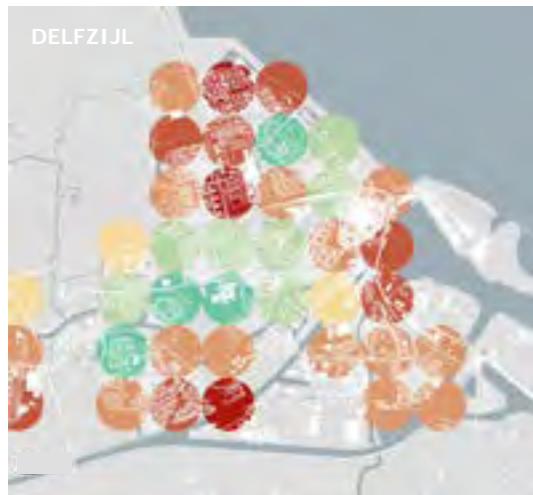
De kwetsbaarheid concentreert zich in Tuikwerd, Zandplatenbuurt, Bornholm en Farmsum. Vooral het zuidoosten van Appingedam – Opwierde – is een cluster waar veel mensen wonen met een uitkering.

Vrijwel overal een slechte gezondheidsscore
Vrijwel heel Delfzijl scoort slecht op ervaren gezondheid. Bovengemiddelde vergrijzing speelt hierbij een rol. Alleen de oude wierdendorpjes Uitwierde en Biessum scoren goed en de wijken met een hogere sociaaleconomische score. In heel Appingedam is de score laag.

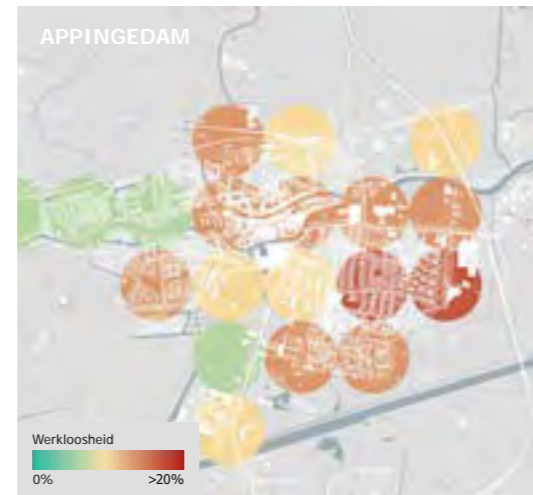
buurten en zones te verwachten waar de score hoger ligt, verband houdend met waarden zoals leeftijdsopbouw en inkomen. Op buurtniveau zijn er duidelijke verschillen, die op wijkniveau niet tot uiting komen.

Omdat het om gebiedsgemiddelden gaat, zullen de scores in overige, meer kwetsbare buurten des te uitgesprokener negatief zijn.

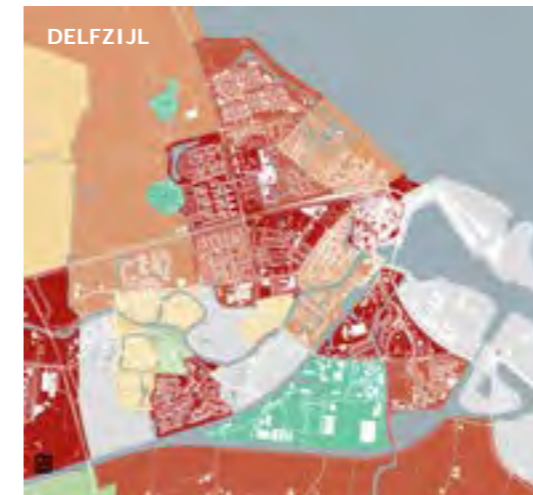
Nuancering ligt in de schaalgrootte van de metingen. In Delfzijl en Appingedam zijn er



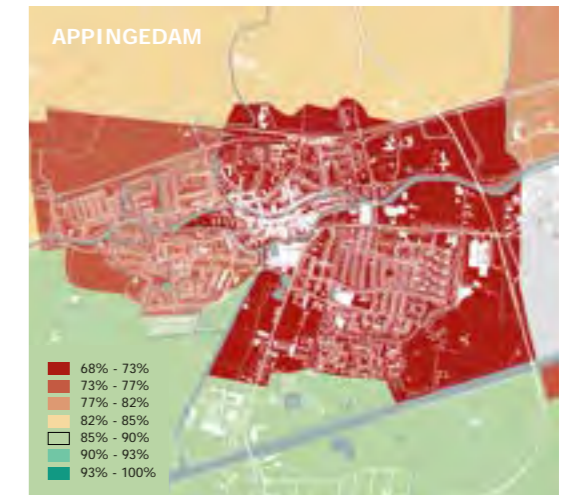
Op veel plekken hoog aandeel mensen met een uitkering



Vooral in Opwierde veel uitkeringen



Vrijwel overal een lage ervaren gezondheid in Delfzijl en Appingedam



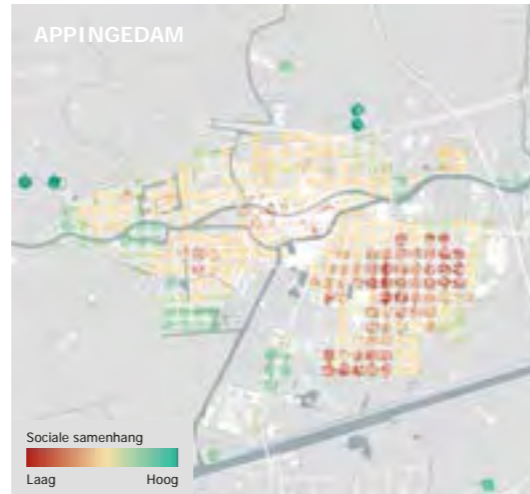
**In vroeg-naoorlogse wijken
lage sociale samenhang**

Tuikwerd, de Zandplatenbuurt en Bornholm in Delfzijl en Opwierde in Appingedam kleuren rood. Dit zijn gebieden waar het vertrouwen in instanties laag is, net als de sociale, maatschappelijke en politieke participatie.

De sociale samenhang staat onder druk, de eenzaamheid is groot en de mate van participatie in de wijken is laag.



Zandplatenbuurt, Bornholm en Tuikwerd: lage scores



Opwierde kent beperkte sociale samenhang

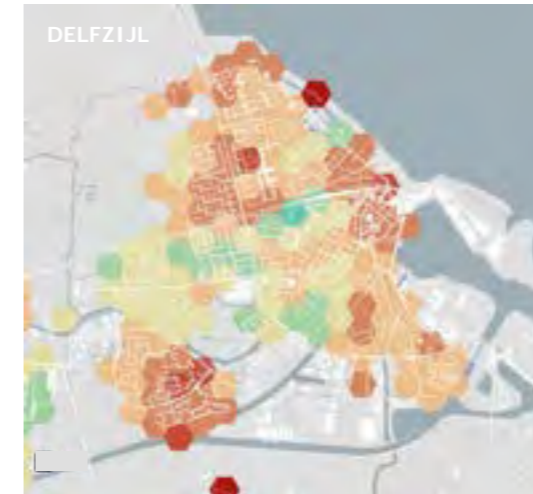
Woningmarkt: vooral Delfzijl kwetsbaar

Tot enkele jaren geleden was er sprake van overaanbod aan woningen in Delfzijl. Appingedam heeft dit minder sterk ervaren. Delfzijl scoort ook actueel kwetsbaarder dan Appingedam. Bij afnemende marktdruk ontstaan hier als eerste kwetsbaarheden in achterblijvende waarde of beperkte investeringsbereidheid.

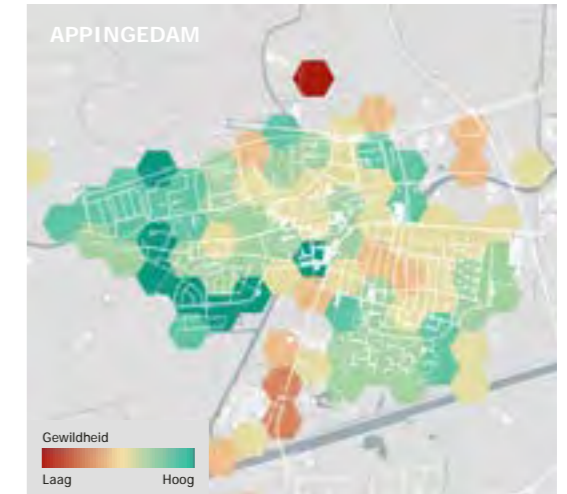
De kwetsbaarheid heeft mede te maken met een grote concentratie van gelijksoortige

(rij)woningen en appartementen uit vroeg-naoorlogse decennia. Dit is terug te zien in vierkantemeterwaarden van woningen.

Appingedam is als geheel gewilder, inclusief deze vroeg-naoorlogse woongebieden. In Delfzijl zijn de wijken Zandplatenbuurt, Bornholm, Tuikwerd en het dorp Farmsum kwetsbaar bij toekomstige daling in de vraag naar woningen, maar ook het centrum vertoont dit beeld.



De meeste wijken zijn matig gewild op de woningmarkt



Appingedam is juist vrijwel overal gewild

Kwaliteit: vooral in de oude wijken een probleem

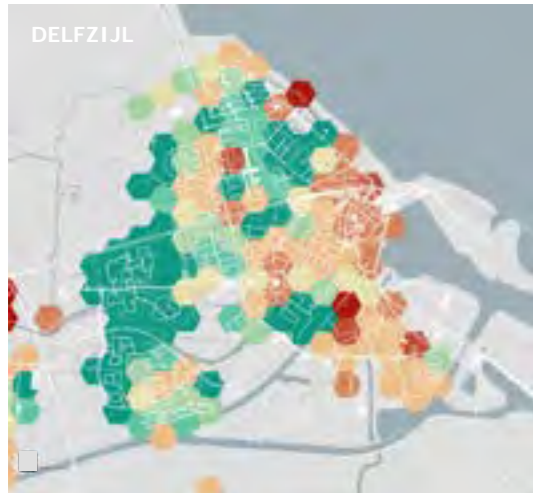
De woningen aan de randen van Delfzijl en Appingedam zijn energetisch relatief goed. Dat geldt ook voor de minder gewilde wijken: hier is vaak al veel vernieuwd. Gelet op de lopende versterkingsaanpak zullen in de wijken Zandplatenbuurt en Opwierde op afzienbare termijn nauwelijks nog energetisch slechte woningen voorkomen.

De stadscentra en de direct aangrenzende wijken scoren energetisch relatief slecht. In Appingedam strekt zich dat buiten het centrum uit naar de noordelijke stadsbuurten en langs de uitvalswegen. In Delfzijl gaat het om centrum, Oud-West, grote delen van het dorp Farmsum en delen van Tuikwerd en Bornholm, waar de versterkingsaanpak niet leidt tot vervanging van woningen.

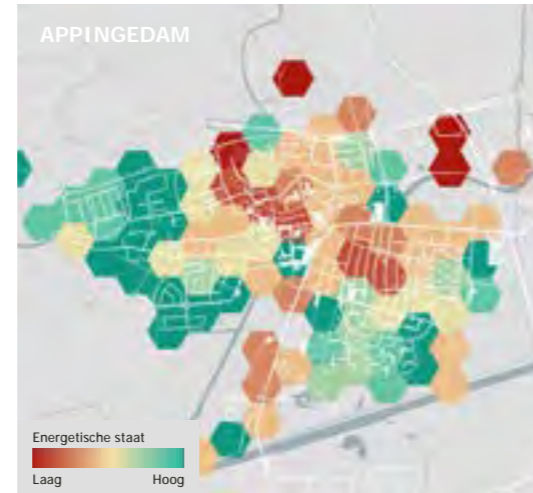
Drie stations op de route, toch matig bereikbaar

Op de spoorlijn Groningen-Delfzijl liggen drie stations in dit stedelijk gebied: station Appingedam, Delfzijl en Delfzijl-West. Hoewel beide stations voor een groot deel van de woonplaatsen op loopafstand liggen, is de frequentie van treinen laag.

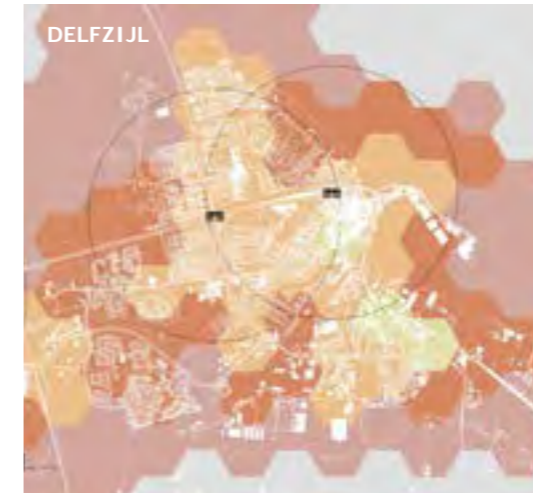
Ook is de frequentie van busverbindingen laag binnen de steden en met de omgeving zoals naar Loppersum, Uithuizen en de Eemshaven.



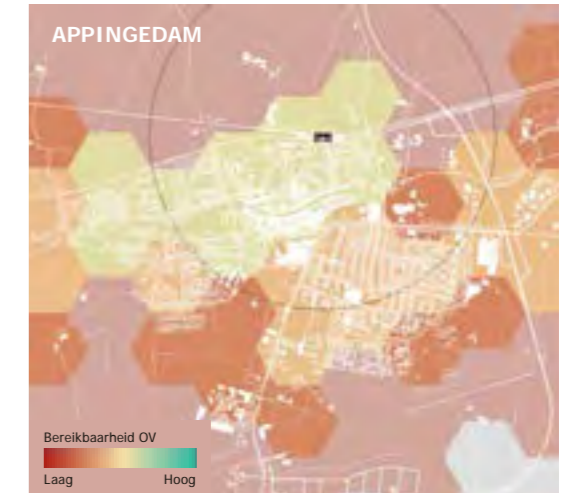
Energetisch betere woningen aan de randen van Delfzijl



Oude karakteristieke maar energetisch slechte woningen



Matige bereikbaarheid, ondanks twee stations



Iets betere bereikbaarheid van Delfzijl

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Twee steden, samen een groot regionaal centrum

Delfzijl en Appingedam liggen in elkaars directe nabijheid, delen voorzieningen, bieden tienduizenden mensen toegang tot werk, onderwijs, cultuur, detailhandel, recreatie. Beide steden zijn uniek, met een eigen geschiedenis en achtergrond, eigen opgaven.

De vroeg-naoorlogse modernisering van het centrum van Delfzijl heeft niet lang goed gewerkt. In de laatste jaren is er echter veel verbeterd, met de strandopgang als een van de meest zichtbare resultaten. Het karwei is niet af: er zijn stadsdelen, vooral langs het centrum die nog om verbetering vragen. In Appingedam is de historische structuur de drager, maar er is leegstand, onbenut potentieel qua cultuur en toerisme, de ontsluiting is matig.

Met name in Delfzijl leidde de snelle groei in de vroeg-naoorlogse decennia, en vooral de omslag daarna, tot grote opgaven in stadswijken, resulterend in grootschalige wijkvernieuwing waaruit veel onrust voortkwam. Gerelateerd aan het bevingsherstel worden nu

woningen vervangen, de stad wordt ruimtelijk 'aangeheeld'. De prioriteit op herstel betekent wel dat Bornholm, Tuikwerd en Farmsum te lang wachten. Ook daar spelen vraagstukken rond brede welvaart, zowel sociaal als fysiek. Appingedam kende een meer organische ontwikkeling, waarin opgeteld veel buurten zijn vernieuwd. Met name het grote stadsdeel Opwierde wordt nu herbouwd, aangejaagd door het noodzakelijke bevingsherstel. Fysieke vernieuwing daar leidt overigens niet automatisch tot brede welvaart.

Delfzijl en Appingedam maken sinds 2021 deel uit van de gemeente Eemsdelta. Ondanks dit samengaan, en de korte onderlinge afstand, is er nog weinig ruimtelijke en functionele samenhang tussen beide steden. Het potentieel complementaire karakter is onderbenut.

Voor Delfzijl gold lange tijd een zeer kwetsbare positie op de woningmarkt, waar Appingedam een uitzondering was. De opgave nu is om de recente positieve kentering in Delfzijl te bestendigen.



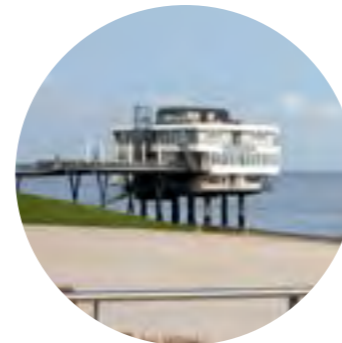
Leegstand in Appingedam



Matige entree in Delfzijl



Verbindingen met weinig kwaliteit



Kustlijn met onbenutte potentie



Stationsgebieden bieden kansen



Vaak stenige openbare ruimte

Ontwikkelingen en kansen

Er ligt in de steden Appingedam en Delfzijl een kans om in onderlinge samenhang toe te groeien naar een stedelijk gebied met een grotere kwaliteit en regionale betekenis dan nu het geval is. Als separate steden is hun kracht beperkt, als gezamenlijk functionerend stedelijk gebied juist groot. De duidelijke verschillen maken dit juist kansrijk: Appingedam en Delfzijl vullen elkaar van nature aan. De functionele kwaliteit van Delfzijl, de zee, de haven, en Appingedam met het erfgoed en toeristische karakter en sterke imago. En: opgeteld een aantal inwoners dat een stevig voorzieningenniveau kan dragen.

In beide steden zijn visies ontwikkeld, zoals de stadsvisie Appingedam en de centrumvisie voor Delfzijl. Denken vanuit één stedelijke visie biedt nieuwe kansen. Behalve in centra en de wijken daaromheen, biedt het tussenliggende gebied een grote kans. Het Damsterdiep werkt al eeuwen als drager voor ontwikkelingen en kan dat ook nu zijn, gericht op maatschappelijke functies, groen en sport.

Lopende stedelijke ontwikkelingen leiden tot betere woningen, op plekken die de stad stedenbouwkundig verbeteren. Het is ondertussen urgent om volgende wijkvernieuwingen voor te bereiden en in gang te zetten. Denk aan toegankelijke woningen in relatie tot vergrijzing, en een omgeving die ontmoeting en sociale samenhang stimuleert.

In samenhang met de goede economische perspectieven (Seaports, chemiecluster zuidoost) en goed onderwijs (Campus) kunnen woonmilieus worden toegevoegd aan Delfzijl en Appingedam waarmee vaker hogere inkomens en jonge mensen aan dit gebied te verbinden zijn. Het is daarbij overigens cruciaal dat industrie en de leefkwaliteit in goede balans blijven.

Als onderdeel van het Masterplan Campus en Masterplan Zeehavens wordt gewerkt aan verbinding tussen goed onderwijs en economische ontwikkelingen in onder meer de haven. De realisatie van deze campus tussen Appingedam en Delfzijl helpt de hele regio vooruit.



Strandopgang Delfzijl



Campus Eemsdelta



Seaports: economische motor



Integrale wijkvernieuwing



Historisch hart Delfzijl



Historisch hart Appingedam

TOEKOMSTBEELD

D&A, DNA

In de Eemsdelta liggen de steden Delfzijl & Appingedam: elk hun eigen DNA, samen één sterke stedelijke regio waar inwoners van alle leeftijden graag wonen en komen. Waar Delfzijl de motor is voor nieuwe werkgelegenheid, een stoere zeestad met haven en strand, bijzondere en beeldbepalende nieuwe functies aan zee, is Appingedam een bron van cultuur, een ontspannen historische stad, waar het hele jaar door mensen op afkomen.

Ondanks de prioriteit voor bevingsherstel in de jaren 10 en 20 is het gelukt om ook verder vooruit te blijven kijken. De vitalisering van stadscentra, woonwijken en dorpen heeft geleid tot een goed samenhangend voorzieningenniveau, sterke gemeenschappen en grote betrokkenheid. De afgelopen jaren hebben geresulteerd in een afronding van het bevingsherstel maar ook in het Delfzijlse Bornholm, Tuikwerd, Farmsum en kleinere buurten in Appingedam is intensieve wijkvernieuwing niet meer nodig. Hier is nu rust: buurten waar mensen fijn wonen, waar de sociale samenhang en binding groeit, met hogere en lagere inkomens.

En op nieuwe plekken zijn nieuwe woonmilieus ontstaan, zoals op kleine schaal langs de Damsterdiepzone, passend bij doelgroepen die afkomen op de nieuwe werkgelegenheid in de regio.

Beide stadscentra zijn plekken waar mensen graag komen en verblijven. Appingedam als trekpleister voor cultuur, toerisme, van binnen en buiten Nederland. Een mix van dynamiek en verstilde plekken. Het hele jaar door beleving, passend bij het kleinschalige en historische karakter van het centrum.

Delfzijl als dynamisch en modern regiocentrum met stevige functies zoals het nieuwe theater en stadsforum en functies die de verbinding met de zee maken. Stadgers en toeristen reizen door naar Stadsstrand Groningen, waardoor rondom het strand diverse functies floreren. Ook de randen van het centrum en de overgangen naar de woonwijken staan er goed bij: groener, voorkanten in plaats van achterkanten.

Door de samenwerking tussen Appingedam en Delfzijl zijn voorzieningen beschikbaar die meer bieden dan wat in een kleine stad normaal is. Met het Damsterdiep als verbindende factor. De krachtige onderwijscampus blijkt een aanjager voor de toenadering tussen Appingedam en Delfzijl. Langs het water en daaromheen ontstond een gebied vol sport, maatschappelijke functies, prettige groene verbindingen en verblijfsgebieden. De functies zijn waardevol voor inwoners van beide steden én omliggende dorpen. Inwoners in deze stadsregio ervaren de stedelijke zone Appingedam-Delfzijl nu als één geheel. Dat ook de N33 niet meer als barrière ervaren wordt, is daarin een belangrijke factor gebleken.

Waar decennia geleden beide steden hun eigen weg zochten, bieden zij nu samen meer kwaliteit dan ooit, juist door de eigen karakters te benadrukken. De complementaire functies van beide centra zijn maximaal benut en hebben gezamenlijk een sterke aantrekkingskracht voor de regio en bezoekers elders uit het land en Duitsland.



Boulevard Delfzijl

Bouwstenen voor het toekomstbeeld

De volgende bouwstenen zijn van belang om doelen te bereiken:

De volgende fase centrumontwikkeling

Voor beide centra is een (vervolg)visie nodig. Delfzijl: versterken van de economische functie, vervolg op bijvoorbeeld het Marconiproject, Eemszijlen, strandopgang en Boegkwartier. Een sterkere verbinding tussen wonen en het maritieme karakter en ontwikkeling van een nieuw cultuur- en bestuurscluster. Appingedam: investeringen in het teken van struinen, fietsen, varen door het cultuurhistorische centrum, een aantrekkelijk aanbod van winkels en voorzieningen gericht op beleving, kunst, cultuur, historie en recreatie. Aansluiten op bestaande ontwikkelingen zoals die van het NPG-programma, Gebiedsbiografie, Stadsbiografie Appingedam, Repair with Gold en andere.

Verbinden van beide steden

Plannen maken en werken aan verdere verbinding van Appingedam en Delfzijl, door het tussenliggende gebied kwaliteit mee te geven: een versterkte groenzone, goed verbonden, weggenomen barrières zoals de N33 en toegevoegde functies.

Naast onderwijs ook andere maatschappelijke functies, sport, kwalitatief wonen en specifieke werkfuncties.

Vernieuwen van overige woonwijken en herontwikkeling van oude bedrijfslocaties

Vanuit de versterkingsoperatie is ingezet op de ontwikkeling van urgente woonwijken en is de kans benut om deze wijken anders in te richten. Wijken als Bornholm, Tuikwerd, Farmsum en het oude Eemskanaal, kleinere buurten in Appingedam en bedrijfslocaties zitten niet in de versterkingsoperatie. Om deze te vernieuwen of herontwikkelen is integrale visie- en planvorming nodig samen met inwoners en partners, zodat naast fysieke en sociale verbetering ontstaat.

Ontwikkeling stations en bereikbaarheid

De brede bereikbaarheid voor iedereen verbeteren: minder overlast en uitstoot, veiliger en stimuleren van gezonde vervoerswijzen. Ook de bereikbaarheid van de centra verbeteren door ontwikkeling in de omgeving van de drie stations en het leggen van goede en prettige verbindingen naar trekpleisters en diverse functies in beide steden.

Ontwikkeling rondom hubs



Beter benutten van de bestaande stations in Appingedam en Delfzijl als knooppunten voor voorzieningen, verbindende schakels tussen delen van de steden.

Revitalisering winkelgebied



Concentratie van winkelfuncties, oplossen van leegstand, functieverandering tot wonen, herinrichten van de openbare ruimte, beter benutten van de karakters van beide centra.

Maatschappelijke functies vernieuwen



Het Damsterdiep als verbindingsofficier tussen Appingedam en Delfzijl, met daaraan gekoppeld maatschappelijke functies, sport en kleinschalig wonen.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van bestaande woningen in woonwijken, met speciale aandacht voor wijken die niet door bevingsproblematiek als zijn aangepakt.

Groen verbinden

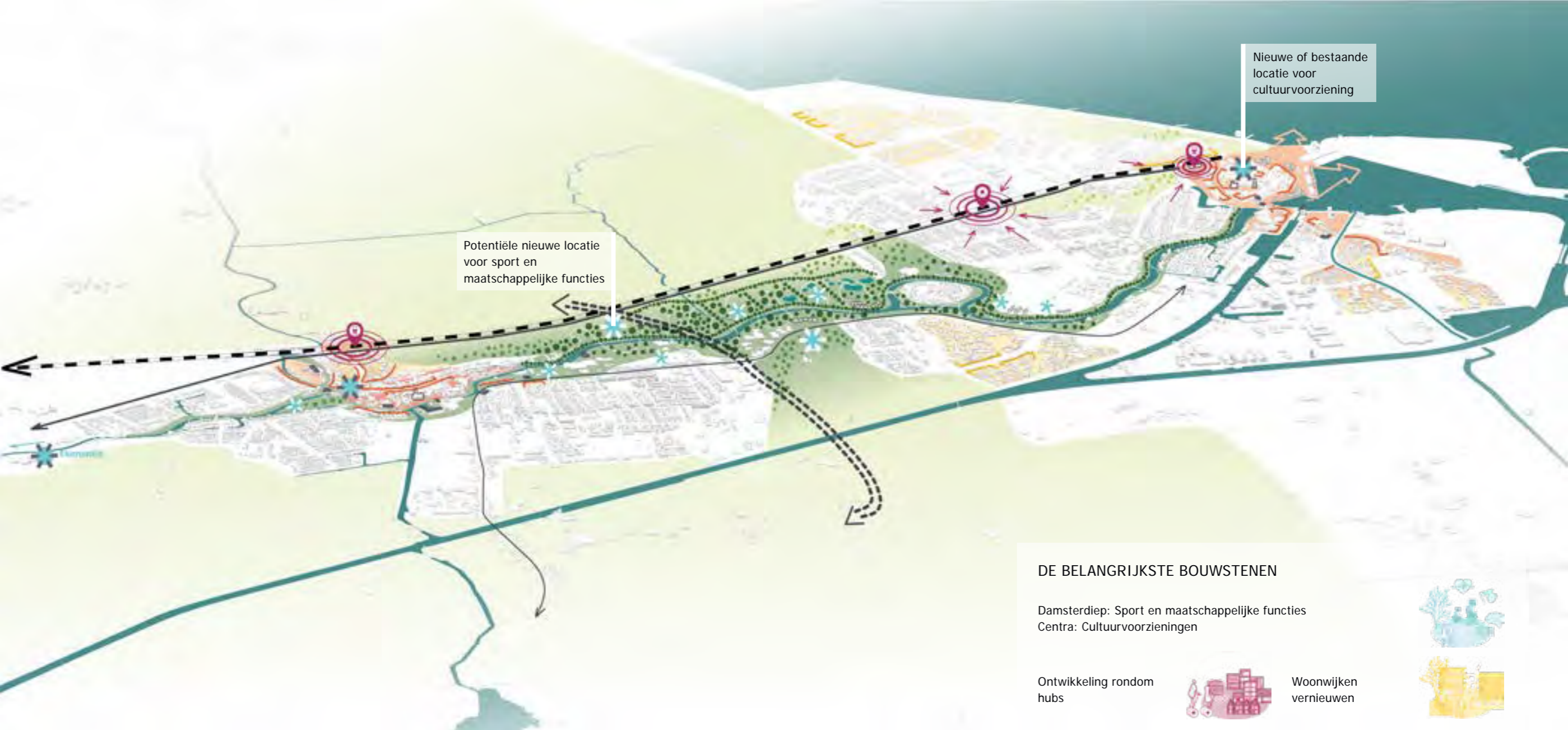


Het Damsterdiep als verbindingsofficier tussen Appingedam en Delfzijl, met daaraan gekoppeld maatschappelijke functies, sport en kleinschalig wonen.

Verbinden van ontwikkelingen



Het Damsterdiep als verbindingsofficier tussen Appingedam en Delfzijl, met daaraan gekoppeld maatschappelijke functies, sport en kleinschalig wonen.



Potentiële nieuwe locatie voor sport en maatschappelijke functies

Nieuwe of bestaande locatie voor cultuurvoorziening

DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

Damsterdiep: Sport en maatschappelijke functies
 Centra: Cultuurvoorzieningen

Ontwikkeling rondom hubs



Woonwijken vernieuwen

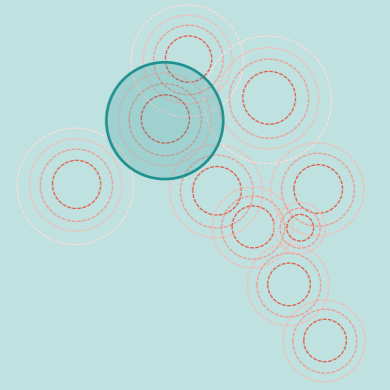


Versterken centra Delfzijl & Appingedam



Damsterdiep: Groen verbinden

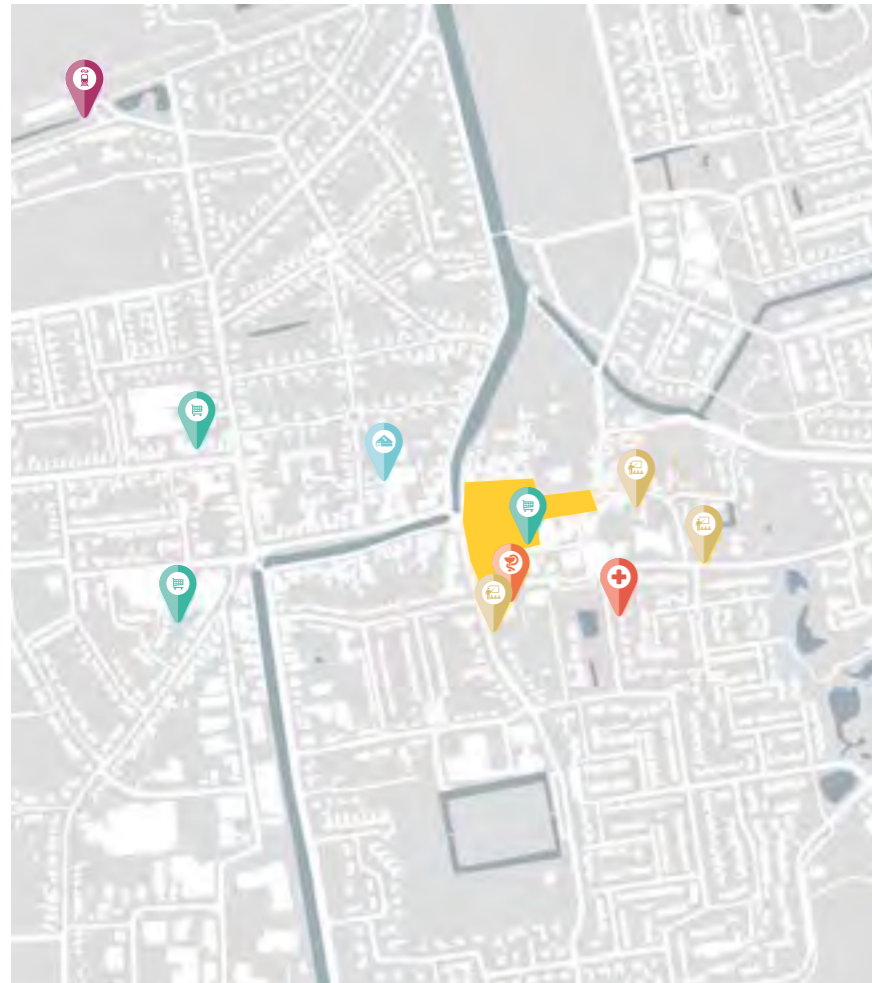




3

Bedum

KENNISMAKING



Legenda

- Middelbare school
- Basisschool
- Supermarkt
- Station
- Dorpshuis
- Medisch
- Apotheek
- Centrum

Sterke forenzenkern nabij de stad

Bedum is een middelgroot dorp met ongeveer 8.800 inwoners op tien kilometer afstand van de stad Groningen. Bedum heeft een vrij compleet voorzieningenaanbod met drie supermarkten, meerdere basisscholen en verschillende medische voorzieningen. Hiernaast zijn er meerdere kerken aanwezig in het dorp en is er een actief verenigingsleven.

Bedum heeft een bedrijventerrein in het zuiden van de kern dat goed gebruikt wordt. Tevens is in het noorden een grote zuivelfabriek, die al voor de Tweede Wereldoorlog aanwezig was. Momenteel is deze fabriek eigendom van Friesland Campina. Hiernaast is Bedum door de afstand tot Groningen een populair dorp om te wonen en is er sprake van veel woon-werkverkeer en (recreatief) fietsverkeer.

Oud dorp, in stapjes gegroeid

Bedum is een centrumdorp met een rijke geschiedenis. Al in 1214 was het 'centrumplaats' ten tijde van de kruistochten. De eerste bebouwing is op een langwierde gebouwd met de kenmerkende Walfriduskerk als middelpunt. In 1921 werd er, voor die tijd, al grote werkgelegenheid gecreëerd met de komst van de grote zuivelfabriek in het noorden van het dorp. Bedum heeft meerdere uitbreidingswijken, aan de noordoostkant de nieuwste. Door de verschillende uitbreidingen heeft Bedum niet meer een heel helder karakter, ruimtelijk is er te weinig samenhang.










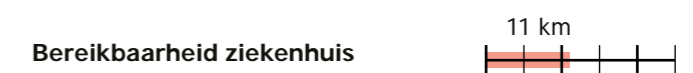


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 2.000 inwoners

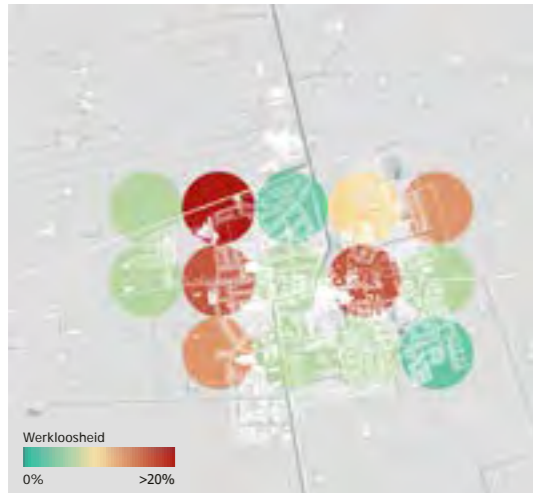
-  **Basisschool**
-  **Dorps huis**
-  **Middelbare school**
-  **Station**
-  **Apotheek**
-  **Supermarkt**
-  **Medisch**



ANALYSE BREDE WELVAART

Relatief weinig werkloosheid in Bedum

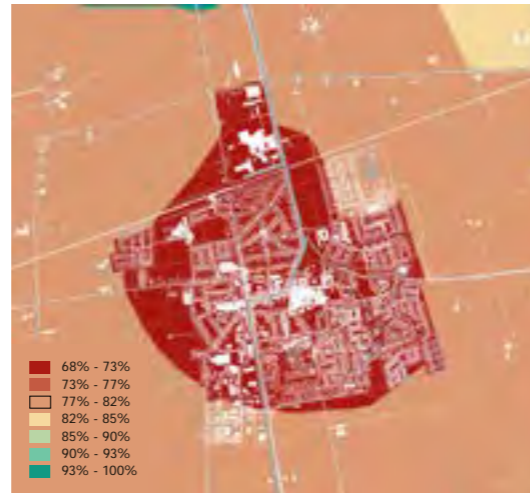
In Bedum is weinig sprake van werkloosheid. De meest in het oog springende rode bol is te verklaren door de aanwezigheid van een groot woonzorgcomplex. Verder is er verspreid over het dorp variatie.



Vooraf in buurtjes met sociale huur relatief meer uitkeringen

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.



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid

Lagere sociale samenhang in west Bedum

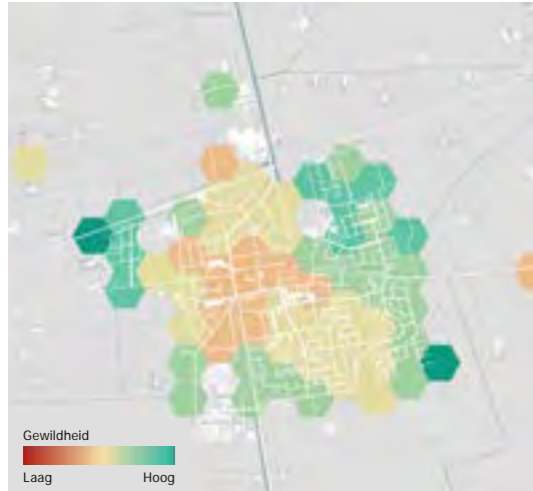
Over het algemeen is er in Bedum sprake van een gemiddelde sociale samenhang. In het westen is die lager. Daar is ook de werkloosheid hoger en is de woningkwaliteit lager. Dat hangt vaak met elkaar samen.



Westen van de kern heeft een lagere sociale samenhang

Bedum is gewild

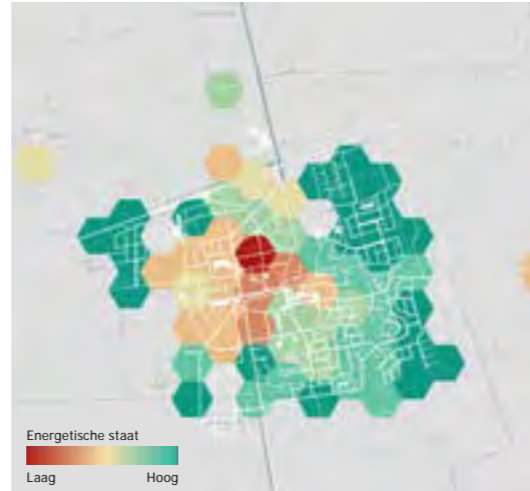
De woningen in Bedum zijn relatief gewild. Met name de nieuwbouwwoningen (oostkant van de kern), maar ook de authentieke bebouwing in het oude centrum is gewild. De nabijheid van de stad Groningen helpt hierbij. Op de schaal van de hele provincie scoren alleen delen van de gemeenten Groningen en Westerkwartier vaak hoger.



Relatief hoge gewildheid in grote delen van Bedum

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 Stationsstraat en de oude arbeiderswoningen nabij de Walfriduslaan moeten nog gerenoveerd worden. De kwaliteit van de woningen komt in grote mate overeen met de gewildheid.



Vooroorlogs en vroeg-naoorlogs heeft een grote opgave

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.



Bereikbaar per trein, maar niet alle gebieden even goed ontsloten

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Belangrijke infrastructurele opgave

Er spelen in Bedum met name grote fysiek-ruimtelijke opgaven: Bedum bestaat uit losse elementen. Bovendien spelen de veroudering van het dorpshuis, de verplaatsing van de bibliotheek en de herbestemming van het gemeentehuis tegelijkertijd. Ook is er een bedrijventerrein dat op sommige plekken getransformeerd wordt naar wonen. Dit zorgt ook voor vraag naar nieuwe bedrijfsruimte.

Het centrum en voorzieningen daarbuiten zijn autocentrisch ingericht, waardoor lopen en fietsen minder aantrekkelijk zijn. Het oude dorpse karakter van Bedum is mede daardoor onderbenut. Verschillende mooie elementen zijn slecht te vinden, ook omdat ze worden afgewisseld met minder mooie naoorlogse toevoeging. Ook beschikt Bedum over een treinverbinding waardoor je binnen 13 minuten in centrum Groningen bent. Deze kracht wordt momenteel onderbenut omdat het station onvoldoende verbonden is met de rest van de kern. Dit alles vraagt om een meerjarige integrale aanpak met een visie op uitbreiding van wonen in relatie tot mobiliteit en daaraan gekoppelde borging van werkgelegenheid.

Kansen en ontwikkelingen

Er speelt veel tegelijkertijd in Bedum. Er is vraag naar nieuwe woningen vanuit Groningen-stad. Tegelijkertijd worstelt de centrale as in Bedum (Stationsstraat – 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 komt 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.



Stenige centrumstraten



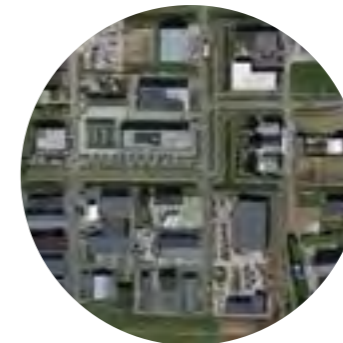
Onderbenut stationsgebied



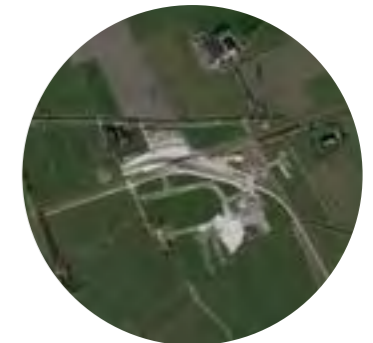
Veel auto's in het dorpscentrum



Verouderde dorpsvoorzieningen



Bedrijvigheid uitbreiden



Ontsluitingswegen

TOEKOMSTBEELD

Bedum, het bereikbare woondorp voor iedereen

In 2035 is het centrale gebied van Bedum af en toekomstbestendig. Bewoners kunnen te voet, te fiets en via het water veilig van en naar het centrum, over de nieuw ingerichte Molenweg en de zuidzijde van het Boterdiep. Het centrumplan is afgerond, de nieuwe bibliotheek heeft er zijn plek gevonden en het oude gemeentehuis is herontwikkeld tot een passend (woon)product en maatschappelijke functies. De bewoners van Bedum kunnen terecht in een goed dorpscentrum: het bestaande cultuurcentrum De Meenschaar is vernieuwd en geactiveerd of elders in het dorp is een passende oplossing gemaakt.

Het stationsgebied staat centraal in nieuwe dorpsontwikkelingen. Het is (vooral met de fiets) vanuit heel Bedum goed bereikbaar. Ook bij nieuwe woonontwikkelingen heeft bij de ontsluiting van de nieuwe locatie niet enkel de auto voorrang. Het gebied rond het station is uitgebreid tot een hub met trein en bussen naar omliggende dorpen en Groningen. Hiernaast is gekozen om een deel van de nieuwbouwoopgave te realiseren in het nieuwe stationsgebied.

Dit schept een nieuw woonproduct, en maakt een betere aansluiting (binnen Bedum en naar elders) mogelijk. Ruimtelijk sluiten station, bushalte en de route naar het centrum beter op elkaar aan. De doorgaande verkeersroute door het dorp is veranderd naar hoogwaardig verblijfsgebied.

Het 'Groene Hart' van Bedum klopt krachtiger dan ooit. Het gebied ten noorden en oosten van de ijsbaan is geactiveerd en een volwaardig parkgebied geworden. Zo slaat dit hernieuwde gebied een brug tussen het oosten en westen van Bedum en sluit aan op de groenzone richting het zuiden.

Fysiek losse elementen zijn aan elkaar verbonden, de samenhangende ruimtelijke kwaliteit is versterkt en daardoor herkenbaar geworden. Bedum speelt een hoofdrol als een van de regionale centra tussen Stad en het Hogeland.



Nieuwbouw Molenweg aan het Boterdiep

Bouwstenen voor het toekomstbeeld

Om van Bedum een bereikbaar, gezond en levendig woondorp te maken zijn de volgende bouwstenen van centraal belang:

1 | Goed verbonden Bedum

Brede bereikbaarheid is voor iedereen verbeterd, zowel voor bewoners van Bedum als van omliggende dorpen. Het station is een ov-hub geworden, waar trein-, bus- en fietsverbindingen gecombineerd zijn. Een deel van de nieuwbouwcapaciteit is aangewend om het stationsgebied een boost te geven. De verbinding met het dorpscentrum en uiteindelijk de stad is sterk verbeterd.

2 | Autoluw centrum

De fiets heeft meer plaats gekregen, autoverkeer wordt om het centrum heen geleid. Dit heeft geleid tot een levendiger, veiliger centrum met divers winkelaanbod. Er is minder overlast en gezonde vervoerswijzen worden gestimuleerd, met aantrekkelijke verbindingen naar het centrum en trekpleisters in de omgeving. De kwaliteit van het centrum is hierdoor beter ontsloten, zodat het meer benut wordt.

3 | Woonbuurten vernieuwd en gedifferentieerd

Woonbuurten zijn vernieuwd waar dat het hardst nodig was. Daarbij zijn bestaande woningen

verduurzaamd en waar nodig vervangen door nieuwbouw. Er is er meer plaats gekomen voor specifieke doelgroepen zoals ouderen en jongeren.

4 | Connectie met het water verbeterd

Bedum heeft een groen en waterrijk centrum gekregen doordat de kades van het Boterdiep beter benut worden voor recreatie en verblijf. Er is meer plek voor watertoerisme, oude industrie is vervangen door aantrekkelijke woningen of er is een maatschappelijke functie gerealiseerd.

5 | Groen het dorp in trekken

Het weilandgroen dat om de dorpskern heen ligt, is uitgebreid en versterkt. Er zijn in meerdere richtingen groene verbindingen met de omgeving aangebracht, ook langs waterwegen. Deze plekken dagen uit tot wandelen, spelen en uitrusten.

6 | Krachtig en verbonden centrum

Bedum concentreert haar voorzieningen in het oude centrum. We hebben de zorginfrastructuur nauw verbonden met de centrumontwikkeling. Samen met onze partners hebben we de zorg in een breed gezondheidsplein geconcentreerd in het centrum, zodat winkels, zorg en andere (maatschappelijke) voorzieningen elkaar versterken. Verschillende maatschappelijke functies hebben we bij elkaar gebracht en verbonden met het hart van Bedum.

Bereikbaarheid verbeteren



Oplossen van verkeerskundige knooppunten, betere ov-verbindingen, buslijnen langs het station richting omliggende kernen.

Ontwikkeling rondom hubs



Een logische verbinding tussen centrum en station. Het stationsgebied (her)ontwikkelen, zodat het bijdraagt aan de leefkwaliteit van Bedum en bereikbaarheid voor iedereen.

Revitalisering winkelgebied



Concentratie van winkelfuncties, oplossen van leegstand, functieverandering tot wonen en voorzieningen, herinrichten van de openbare ruimte, verbinden van groen.

Maatschappelijke functies vernieuwen



Het Boterdiep als levensader van Bedum. Het water heeft een nieuwe functie: van industrie naar maatschappelijke functies, sport en wonen.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van enkele bestaande woonwijken, rondom het centrum. Toevoegen van nieuw woonprogramma voor doorstroming.

Groen verbinden



Groene verbindingen tussen bebouwd gebied en omliggend landschap, groen in de kern versterken.

Verbinden van ontwikkelingen



Verbinden van centrum en omliggende buurten, in het bijzonder het stationsgebied.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

Betere verbindingen in dorp en naar omgeving



Verbinden ov-hub met nieuwe woonvormen



Concentreren winkels en toevoegen wonen



Maatschappelijke functies vernieuwen

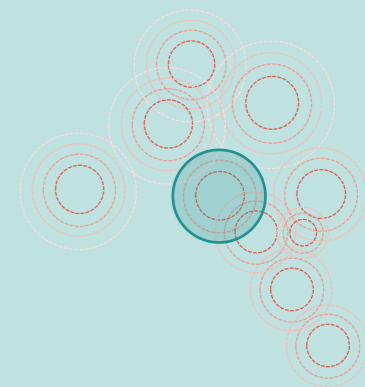


Vernieuwen van woonwijken



Groen verbinden en toevoegen: Parkstad 2.0

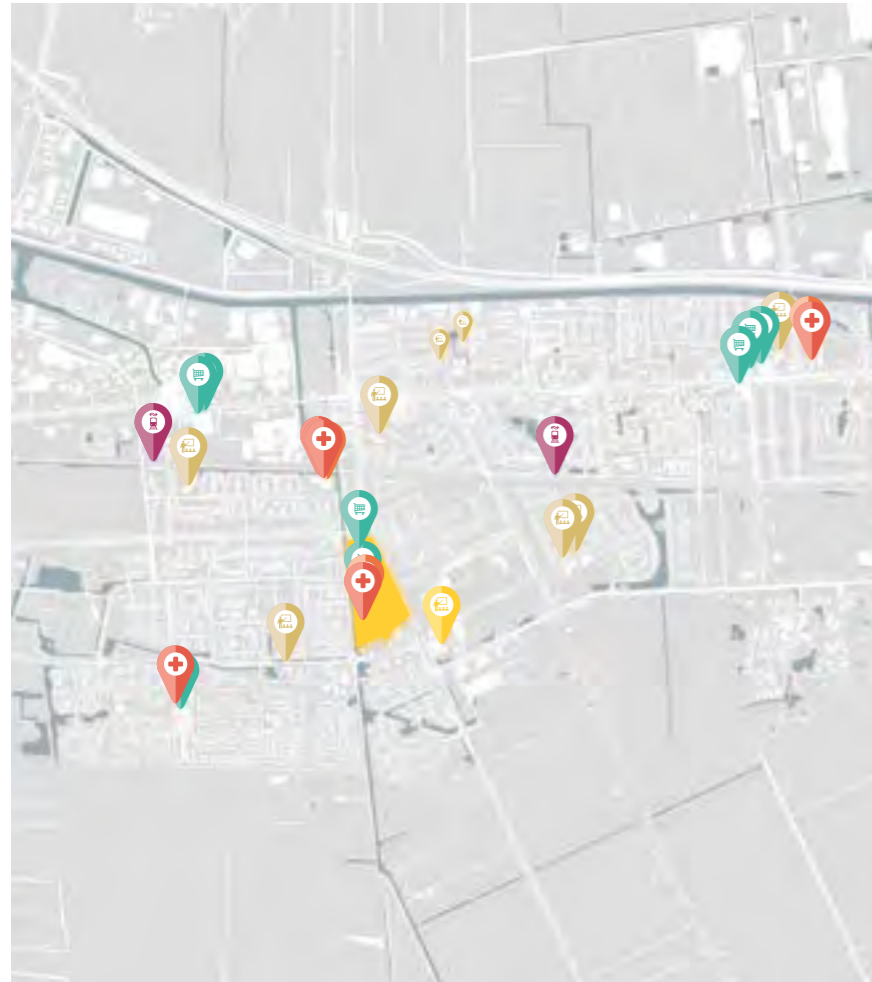












4

Hoogezand- Sappemeer

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Zelfstandig centrum dicht bij de stad

Hoogezand is samen met Sappemeer en Foxhol als stedelijk gebied van groot belang in de provincie. Samen met Sappemeer en Foxhol vormt het één stedelijk gebied. De kernen zijn ruimtelijke verbonden in één agglomeratie.

Met name de dorpen ten noorden van Hoogezand-Sappemeer zijn erop aangewezen voor hun voorzieningen. Dit overstijgt de dagelijkse voorzieningen; er zijn grote winkels, een theater en middelbare school. Tevens is er veel bedrijvigheid, met name in de industrie. In het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer wonen bij benadering 34.000 inwoners.

Hoogezand-Sappemeer: een lint en een centrum

Hoogezand is ontstaan als veenkolonie langs het oude Winschoterdiep. Sappemeer is vernoemd naar het vroegere Sappemeer. Beide dorpen zijn aaneen gegroeid, met een sterke oost-west-oriëntatie tussen Winschoterdiep / snelweg en spoorlijn. Hoogezand koos in de jaren 70 voor een stedelijk centrum ten zuiden van het lint, in plaats van voorzieningen aan het lint. Er is tot op de dag van vandaag veel ruimte tussen lint en centrum en daaromheen, deels niet ingevuld, deels vrijgekomen in de tijd. Veel woongebieden zijn ook sinds de jaren 70 ontstaan, en deels vernieuwd.



1950










2022

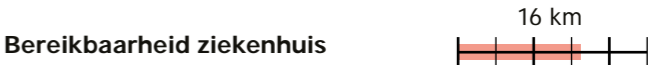


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 40.000 inwoners

-  **Basisschool**
-  **Dorpshuis**
-  **Middelbare school**
-  **Station**
-  **Apotheek**
-  **Supermarkt**
-  **Medisch**



ANALYSE BREDE WELVAART

Veel lage inkomens in naoorlogse wijken

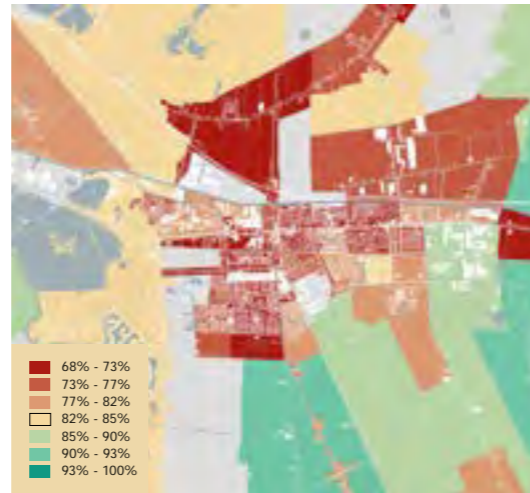
Met name in Hoogezand is het aandeel inwoners met een uitkering hoog. Dit speelt vooral in de naoorlogse wijken met veel meergezinswoningen. In het oudste gedeelte van Hoogezand, tussen het spoor en het oude Winschoterdiep is dit minder het geval. Vooral de wijken Gorecht en Spoorstraat-Kieldiep scoren rood.



Op veel plekken hoog aandeel mensen met een uitkering

Weinig inwoners ervaren hun gezondheid positief

In het centrum, omliggende wijken én de oude linten (ook buiten de kern) is de hoogste concentratie van kwetsbare groepen mensen. Het buitengebied scoort gunstiger.



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid

Lage sociale samenhang

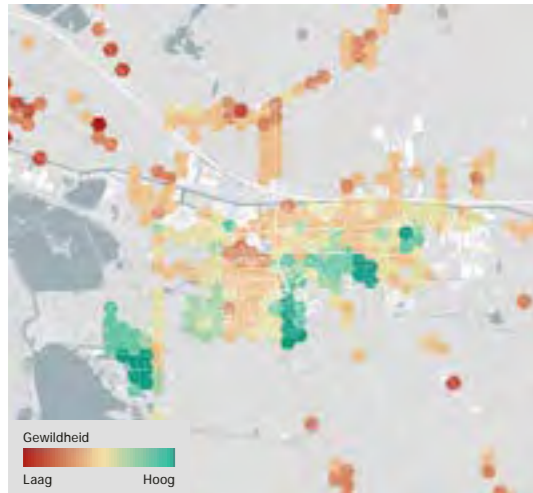
Grote delen van Hoogezand-Sappemeer scoren rood op de kaart. Dat betekent dat er weinig plekken zijn waar positieve sociale samenhang ervaren wordt. Het duidt op lage sociale, maatschappelijke en politieke participatie.



In oudere, grote wijken is de sociale samenhang vaak laag

Grote contrasten binnen stedelijk gebied

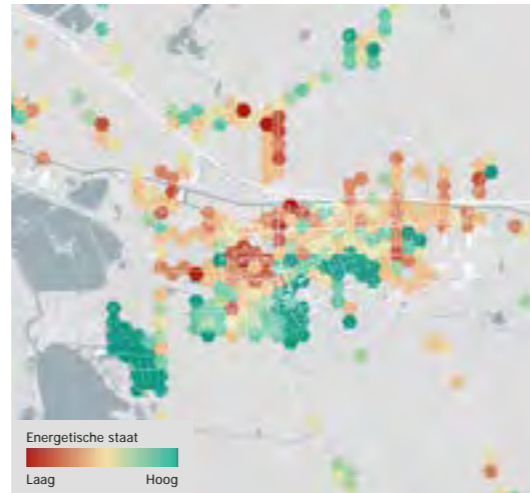
De woningen in Hoogezand die na 1990 zijn gebouwd zijn relatief gewild. Ze liggen in een groene omgeving, scoren goed op woningkwaliteit en het betreft gewilde woningtypes. Vooral de naoorlogse wijken met veel sociale huur en goedkope koop en verouderde woningen, en het oude lint waarlangs Hoogezand-Sappemeer is ontstaan, zijn minder gewild.



Grote verschillen tussen naoorlogs sociale huur en nieuwbouw

Goede woningen niet altijd gewild

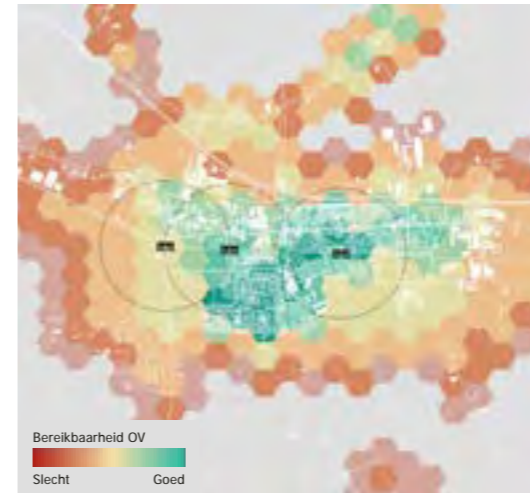
Het patroon van deze kaart is vergelijkbaar met die van de marktscan hiernaast (die de totale gewildheid van woningen laat zien), maar verschilt toch op enkele vlakken. Langs het oude lint staan woningen die slechter scoren op woningkwaliteit, maar in veel wijken is de energetische kwaliteit gemiddeld redelijk. Gewildheid gaat om meer dan alleen energetische kwaliteit.



Rondom het centrum en aan het lint een grote opgave

Goede ov-verbinding, met auto problematisch

Hoogezand-Sappemeer heeft meerdere stations, waardoor Groningen goed bereikbaar is. Dit is echter anders wanneer we kijken naar de auto-bereikbaarheid. Door meerdere obstakels (water, spoor) en de spreiding van voorzieningen zijn grote delen van Hoogezand niet altijd goed bereikbaar.



Goede ov-bereikbaarheid rondom stations

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Hoog voorzieningenniveau maar kwetsbaar

In Hoogezand-Sappemeer is de fysieke vernieuwingsopgave sterk zichtbaar. Het gaat om de entrees die weinig uitnodigend zijn, zowel per auto als per ov, meerdere woonwijken die om vernieuwing vragen van zowel woningen als ruimte, een karakteristiek maar rommelig lint, meerdere bedrijventerreinen en wijkwinkelcentra die om een antwoord vragen, lege plekken en een gebrekkige onderlinge ruimtelijke samenhang. De kern wordt doorsneden door infrastructuur (spoor, veel autoverkeer) waardoor de ruimtelijke samenhang en verblijfskwaliteit laag is. Deze barrière wordt door bewoners gevoeld en niet gemakkelijk overgestoken. Aantrekkelijke en onaantrekkelijke plekken wisselen elkaar op korte afstand onderling af.

Naast de fysieke opgaven kent Hoogezand-Sappemeer uitdagende sociale opgaven, die om andere aandacht vragen dan alleen fysiek investeren.

Kansen en ontwikkelingen

De gemeente Midden-Groningen is al bezig met het vernieuwen van het entreegebied bij de Knijpsbrug, een van de belangrijkste toegangswegen van Hoogezand. Het Winschoterdiep wordt daarin meer omarmd: de nu rommelige bedrijvenzone wordt getransformeerd naar een waterfront voor wonen en werken. Ook worden de routes richting centrum vergroend, net als de openbare ruimte.

Al wel afgerond is de bouw van het Huis voor Cultuur en Bestuur, een prominent gebouw waar het gemeentehuis, de bibliotheek en het Kielzog met theater en kunstencentrum in gecentreerd zijn. Dit is een voorbeeld van het vernieuwen van huisvesting voor voorzieningen, die daarmee een sterkere functie kunnen vervullen. Ten slotte bieden goede bereikbaarheid en betaalbaarheid Hoogezand-Sappemeer ook een potentieel als forenzenlocatie.



Onaantrekkelijke entrees



Te herontwikkelen gebied tussen station en centrum



Te vernieuwen woningen



Vitale wijkfuncties



Lint: aandacht nodig



Ontmoeting, kwaliteit

TOEKOMSTBEELD

Hoogezand-Sappemeer:

lint en centrum: één hoogwaardig gebied

In 2035 ziet Hoogezand-Sappemeer er anders uit dan vandaag. De entrees, het lint en het centrum zijn sterk met elkaar verbonden en hebben elk een eigen kwaliteit gekregen, met wonen en diverse andere functies. Zij vormen samen één geheel, waarbij de ontwikkeling van de spoorzone met een centraal liggend station een bepalende verbetering is geweest. Samen met het Huis voor Cultuur en Bestuur geeft dat Hoogezand-Sappemeer een stedelijker karakter.

Langs het lint zijn de beeldbepalende panden in ere hersteld, zijn rotte kiezelen veranderd in nieuwe hoogwaardige plekken, en hier hebben zich bijzondere, hoogwaardige functies gevestigd. De zware druk van het autoverkeer is verlegd via een nieuwe ontsluiting, de fietser en de voetganger hebben een prominente plek gekregen waardoor het lint de verblijfskwaliteit kon terugkrijgen die het verdient. Het lint is in ere hersteld.

Hoogezand-Sappemeer investeerde doorlopend in bestaande woonwijken die op leeftijd zijn geraakt: nieuwe of verbeterde woningen, een gezonde en groene woonomgeving, bijpassende voorzieningen. Hoogezand-Sappemeer groeide door toevoeging van woningen in bestaande buurten, met bekende vormen van wonen aan de rand van de kern, en bijzondere nieuwe woonmilieus waarmee een nieuwe groep bewoners het wist te vinden. Een voorbeeld is het herontwikkelde gebied aan het Winschoterdiep tot gevarieerd woon-werkmilieu.



Huis voor Cultuur en Bestuur in Hoogezand-Sappemeer

Bouwstenen voor het toekomstbeeld

Het doen van fysieke ingrepen op specifieke locaties in het gehele stedelijke gebied van Hoogezand-Sappemeer, maar ook in zaken als promotie, veiligheid, ondermijning en het verbeteren van de sociaaleconomische positie van inwoners en de sociale samenhang in woonbuurten.

1 | Een centraal station in plaats van de huidige stopplaatsen. De daaraan gekoppelde ontwikkeling van het ontstane stationsgebied verbindt het oude lint en het stadscentrum, en bevat diverse voorzieningen en woningen. Er zijn rechtstreekse treinverbindingen met Duitsland en de regio Enschede.

2 | Knelpunten en overlast: opgelost

De toegangswegen zijn aangepakt, verbindingen verlegd met veel aandacht voor fietsen en wandelen waardoor de dominantie van het autoverkeer op de huidige entrees en aan het lint verdween. Ook overlastgevend bedrijven zijn verplaatst naar logischer plekken. De groene verblijfskwaliteit van Hoogezand vaart er wel bij.

3 | Het karakteristieke lint in ere herstellen

Oplossen van de dominantie van de auto in het lint en de aansluitende wegen maakt letterlijk

de weg vrij voor een nieuwe toekomst voor het lint. Dit valt samen met het opwaarderen van karakteristieke gebouwen, het terugbrengen van een vaste woonfunctie en voorzieningen. En: het vervangen van verloederd vastgoed, oplossen van rotte kiezen. Voor functies die niet passen in deze omgeving, is een andere plek nodig.

4 | Woonbuurten: een tweede jeugd

Voor meerdere wijken is een langjarig, intensief vernieuwingsprogramma nodig. Daar wordt al op voorgesorteerd, maar er is nog veel werk te doen. Het gaat niet alleen om de woningen, maar ook om een hoogwaardige, groene en verbonden openbare ruimte, en investeren in sociale voorzieningen en samenhang.

5 | Bedrijfslocaties:

knelpunten oplossen en transformeren

Aansluitend op het lint vragen enkele bedrijfslocaties, zoals Martenshoek, om een nieuwe toekomst. Wonen en werken komen daar nu op een ongewenste manier samen. Door knelpunten op te lossen en delen van het bedrijventerrein te transformeren naar wonen, vervalt overlast en ontstaat de kans om de entrees naar het lint een goede uitstraling te geven, en nieuwe woonmilieus toe te voegen aan Hoogezand.

6 | Hoogezand als één geheel

De voorgaande bouwstenen zijn verbonden. Ze leiden ertoe dat het stedelijk gebied Hoogezand, inclusief Foxhol en Sappemeer, als één geheel

wordt ervaren: een lint, een centrum, een stationsgebied, aangrenzende vitale woonwijken en aantrekkelijke entrees.

Bereikbaarheid verbeteren



Minder dominantie voor de auto binnen Hoogezand, goede ontsluiting daaromheen, daardoor een betere verbinding tussen de delen van Hoogezand.

Ontwikkeling rondom hubs



Eén stationsgebied, als motor voor wonen en voorzieningen, als centrale plek voor Hoogezand, als verbinder van lint en centrum.

Herontwikkeling bedrijfslocaties



Oplossen van knelpunten, bedrijfsverplaatsing, herontwikkeling tot aantrekkelijke (vernieuwende) woongebieden.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van bestaande woningen en een betere woonomgeving in woonwijken, toevoegen van nieuw woonprogramma voor doorstroming.

Groen verbinden



Door afschalen autoverbinding lint en noord-zuidas, oplossen via nieuwe rondweg, ruimte voor groene kwaliteit en verbinding aan het lint en de entrees.

Verbinden van ontwikkelingen

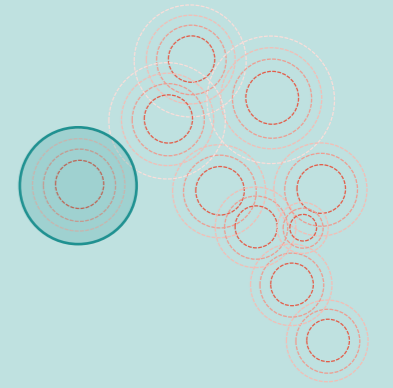


Verbinden van centrum en omliggende buurten, in het bijzonder het stationsgebied.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

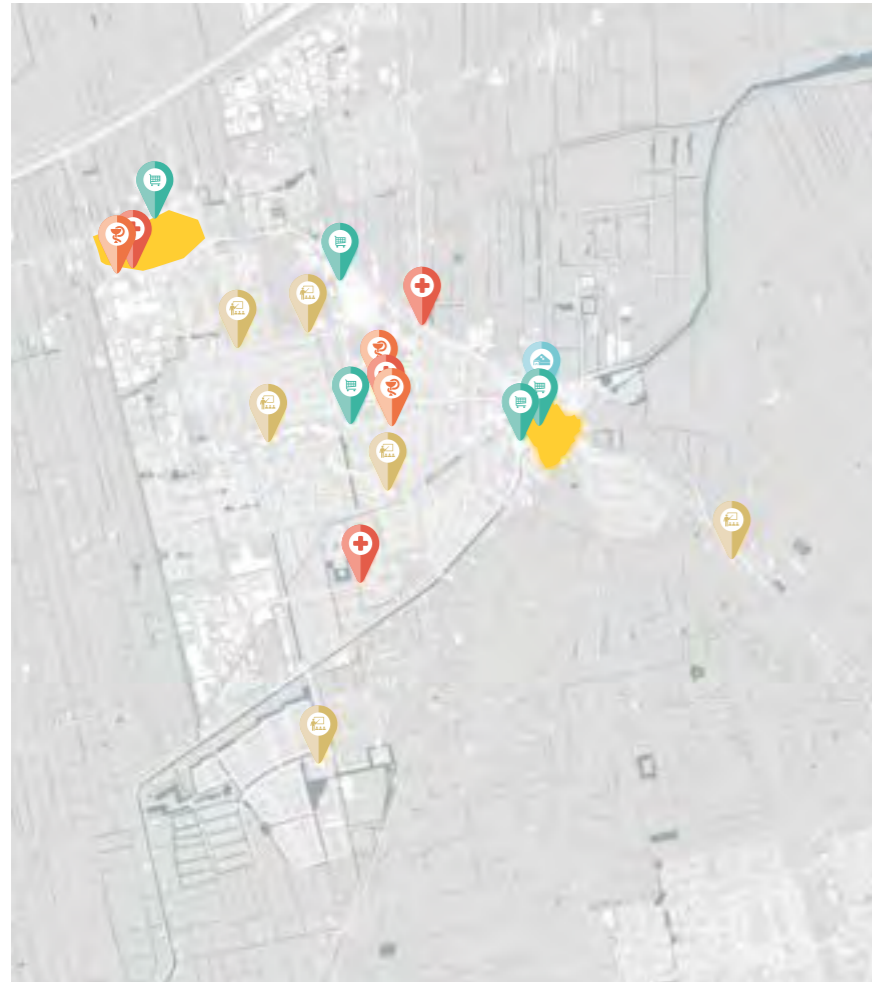
- | | | | |
|----------------------------------|---|----------------------------------|---|
| Bereikbaarheid verbeteren |  | Woonwijken vernieuwen |  |
| Ontwikkeling rondom hubs |  | Groen verbinden, lint herstellen |  |
| Herontwikkeling bedrijfslocaties |  | | |











5

Leek- Tolbert

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Kern van Zuid-Groningen

Leek vormt samen met Tolbert een van de grotere voorzieningskernen ten westen van de stad Groningen, op de route naar Drachten, Flevoland en Randstad. Het is van oudsher een cluster van wonen, werk, middelbaar onderwijs, detailhandel en zorg voor een reeks omliggende kernen en het ligt in het kenmerkende landschap van het zuidelijk Westerkwartier. Anders dan in veel kernen in Noord- en Oost-Groningen is er beperkt risico op wegvallen van voorzieningen. Leek-Tolbert groeit, en worstelt met de manier waarop die groei kan leiden tot toekomstbestendige oplossingen, op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, maatschappelijke functies, ruimtelijke verbetering.

Dorp dat om zijn eigen industrie heen groeide

Vanaf de jaren 50 zijn Leek en Tolbert flink (naar elkaar toe) gaan groeien. Toen ontstond er industrie op een kruising van enkele grote wegen tussen de provincies Groningen, Drenthe en Friesland. Nu is Leek-Tolbert een dorp waar langs de hoofdweg grote winkel- en industriepanden liggen, met daarachter woonwijken uit verschillende fases, met Oostindie in het zuiden als meest recente uitleglocatie. De westwaartse groei hangt samen met de ligging van Landgoed Nienoord aan de oostkant en de Drentse grens direct ten zuiden van het centrum.



1950










2022

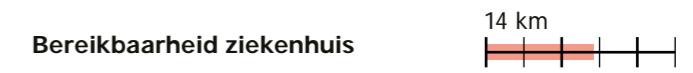


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 30.000 inwoners

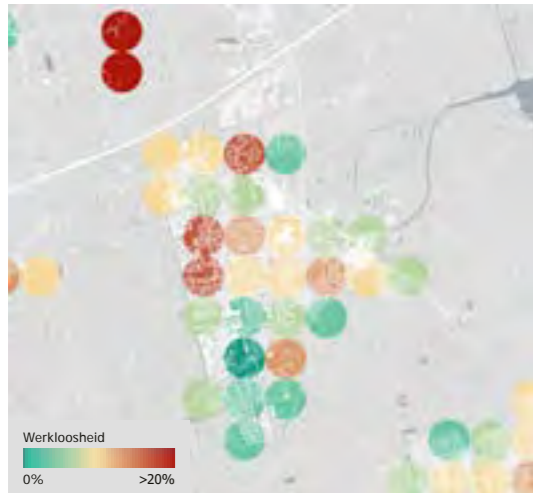
-  **Basisschool**
-  **Dorpshuis**
-  **Middelbare school**
-  **Station**
-  **Apotheek**
-  **Supermarkt**
-  **Medisch**



ANALYSE BREDE WELVAART

Specifieke buurten met lage inkomens

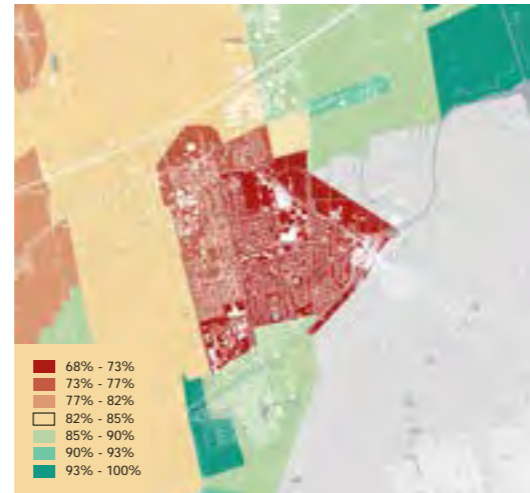
Leek-Tolbert kent veel vitale buurten maar ook een reeks buurten met een hoog aandeel uitkeringen. Het gaat om buurten die in de jaren 50 tot 90 zijn ontwikkeld, met veel rijwoningen. Dit zijn plekken waar energiearmoede aandacht vraagt, mede gelet op het hoge aandeel koopwoningen. Inkomensonderzoek uit 2018 wees al op dezelfde wijken met dezelfde risico's.



In enkele buurten een hoog aandeel uitkeringen

Opvallend lage ervaren gezondheid

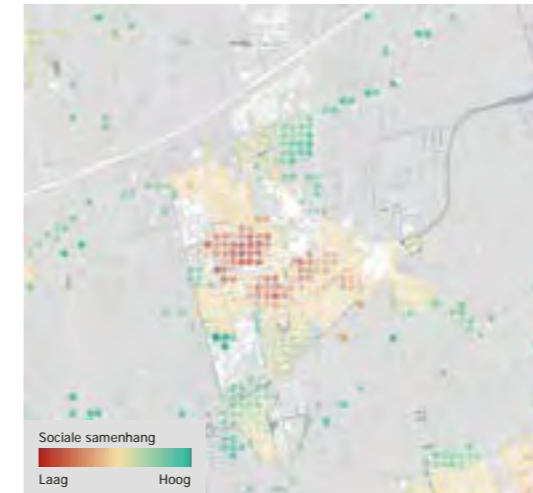
De ervaren gezondheid is opvallend laag. Alleen in de meest recente uitbreidingswijk in het zuiden van de kern ervaren mensen hun gezondheid vaak als goed of zeer goed.



Lage ervaren gezondheid, behalve in de recente nieuwbouw

Enkele clusters met lage sociale samenhang

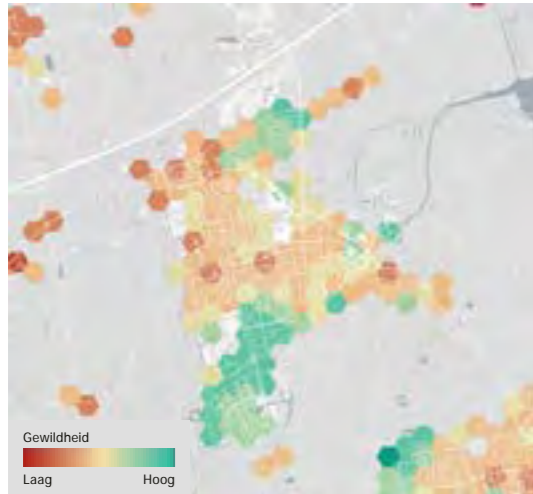
Vooraf ten westen van het centrum zijn enkele clusters te herkennen met een slechte sociale samenhang. Dit zijn ook de gebieden waar meer sociaaleconomische problematiek is.



In enkele buurten een lage sociale samenhang

Oudere wijken zijn minder gewild

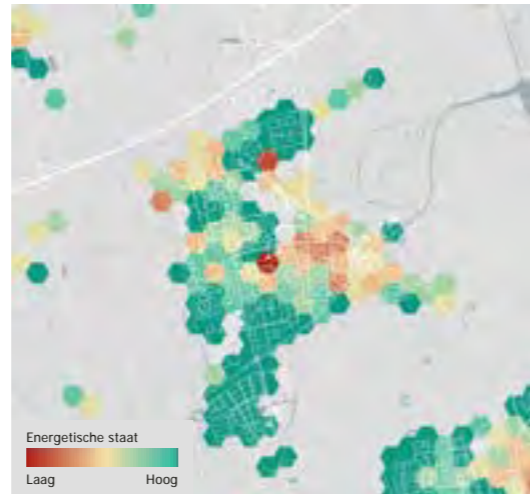
In de jaren 60, 70 en 80 groeiden Leek en Tolbert snel, met veel relatief eenvoudige woningen. Dat aanbod is nu ruim, met relatief lage waarden als resultaat. Recente uitbreiding en enkele buurten met villa's of historische lintbebouwing scoren hoger. Hier is overlap te zien met lagere inkomens en lagere sociale samenhang.



Eenzijdig aanbod uit de jaren 60 tot 90 leidt tot lage waarden

Goede kwaliteit van woningen

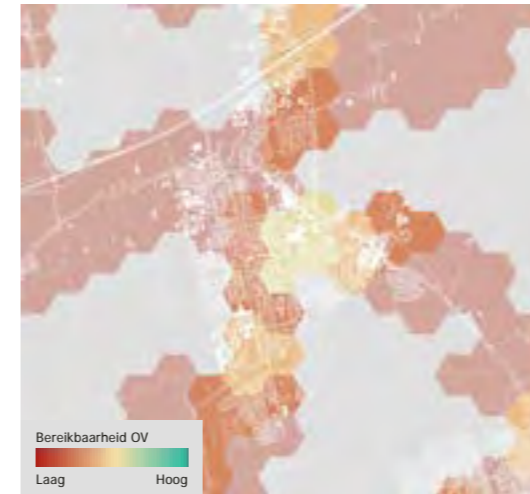
De woningvoorraad staat er in Leek, zeker vergeleken met andere regiocentra, energetisch relatief goed voor. Rondom het centrum zijn woningen urgent aan verbetering toe. In uitbreidingswijken gaat het om clusters van woningen.



Relatief goede woningvoorraad

Wegcapaciteit loopt tegen grens aan, en geen trein

De ligging van Leek ten opzichte van West-Nederland en Groningen is gunstig. De A7 heeft echter haar capaciteitsgrenzen bereikt en de afritten bij Leek zijn nu al overbelast. Ook de noord-zuidverbinding regionaal per auto is matig. Er is een snelle busverbinding met Groningen, maar andere bestemmingen zijn matig verbonden. Een Lelylijn-station zou een grote impuls bieden.



Slechte ov-bereikbaarheid, goede verbinding per auto

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Vooraf een fysieke opgave in Leek-Tolbert

In Leek-Tolbert speelt sociale en economische problematiek op buurtniveau. Groter zijn de fysieke vraagstukken, die wel randvoorwaardelijk zijn voor behoud van brede welvaart. Er spelen vraagstukken rond verouderde huisvesting van onderwijs- en sportvoorzieningen en er zijn bedrijventerreinen die verouderd zijn en overlast geven. Meerdere functies hebben een betere toekomst als zij (elders) nieuw onderkomen krijgen, er zijn verkeerskundige knooppunten en de entrees en openbare ruimte vragen om een impuls.

De opgaven concentreren zich in hoge mate in de zone Nietap-centrum-Tolbert. Afzonderlijke aanpak van al deze opgaven leidt tot een suboptimaal resultaat - een integrale aanpak biedt Leek-Tolbert in potentie veel grotere kwaliteit op bovengenoemde onderwerpen.

Kansen en ontwikkelingen

De 'centrale as' van Leek-Tolbert biedt een uitgelezen kans om opgaven tegelijk en integraal aan te pakken vanuit een

overkoepelende ambitie. De woonvraag kan er grotendeels bediend worden, mits er een oplossing is voor verouderde sportvoorzieningen, herhuisvesting van bedrijven en onderwijs, complexe ontwikkellocaties, verkeerskundige druk die nu al te hoog is en waarvoor een rondweg nodig is. Leek-Tolbert kan hier inspelen op de veranderende woonvraag en voorkomen dat onnodig in natuurgebied gebouwd wordt. Zo kan een groot gebied ontstaan waarin wonen en verblijven centraal staat. Deze fysieke ingrepen dragen ook bij aan sociaaleconomische vooruitgang en versterking van Leek-Tolbert als regiocentrum.

In 2009 is de intergemeentelijke structuurvisie gemaakt, met Noordenveld en recent de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen. De gemeente Westerkwartier heeft - aansluitend hierop - een sterke wens om tot een uitvoerbaar masterplan te komen. Daarvoor schieten middelen en mankracht tekort.



Verouderde bedrijfslocaties



Een vitaal winkelcentrum



Gebieden met matige uitstraling



Het unieke landgoed Nienoord



Autogerichte, overbelaste entree



Potentie bij de ov-hub

TOEKOMSTBEELD

Leek: centrum voor wonen, winkelen en recreëren

In 2035 is de centrale as van Leek-Tolbert getransformeerd van een lint met verouderde bedrijventerreinen, grote winkelpanden en verouderde sportvoorzieningen, naar een aantrekkelijk woon- en winkelgebied dat beide dorpscentra verbindt.

De oost-west-as en de entree vanaf de A7 hebben een nieuw aanzicht gekregen. Risicovolle en overlastgevende bedrijven (categorie 3 en hoger) zijn verplaatst, er zijn aantrekkelijke woonbuurten voor in de plaats gekomen. Passend bij de dorpse schaal is er een combinatie van appartementen - voor jongeren en ouderen - en gezinswoningen ontwikkeld langs de hele as.

Het winkelcentrum van Leek is versterkt door winkels en restaurants meer te clusteren, meer groen toe te voegen en gebruik te maken van het aanwezige water, en de verbinding met het aangrenzende Nienoord en Nietap beter te maken.

Parkeren is beter opgelost, zodat er ruimte ontstond voor extra wonen. De verbinding met Nienoord is al vanuit het centrum uitnodigend.

De bredewelvaartsbasis van Leek-Tolbert is versterkt omdat sport en onderwijs vernieuwd zijn. Zij genieten nieuwe huisvesting, op goed bereikbare locaties. Voor bedrijven is er de ontwikkeling van een duurzaam bedrijventerrein langs de A7. De onderwijs- en sportvoorzieningen zijn ook met het openbaar vervoer goed bereikbaar en bedienen zo de grotere regio.

Essentieel voor de ontwikkeling in Leek-Tolbert was de verbetering van de infrastructuur, in en om de kern. Er zijn nu twee volwaardige afslagen aan de A7, het achterliggende gebied (Roden e.o.) rijdt niet langer dóór Leek, de ov-verbindingen zijn in alle richtingen beter en er is een station in ontwikkeling van de Lelylijn.



Er zijn nieuwe woonmilieus ontwikkeld in Leek-Tolbert

Bouwstenen Masterplan Leek-Tolbert

Om werkelijk resultaat te boeken op thema's van brede welvaart én in de fysieke omgeving, bundelt Leek-Tolbert een reeks bestaande ambities / projecten met aanvullende. In onderlinge samenhang maken zij het verschil.

1 | Aantrekkelijk woon- en leefgebied aan de centrale as en de entree

Herontwikkelen van de as Nietap - centrum - Tolbert tot een binnendorps woon- en leefgebied. Met doorstromingsgerichte woningen voor jong en oud in een aantrekkelijke woonomgeving.

2 | Toekomstbestendige maatschappelijke functies

Verplaatsing en herhuisvesting van de nu kwetsbare scholengemeenschap RSG De Borgen, clusteren en vernieuwen van meerdere versleten sportvoorzieningen en medische voorzieningen. Zo weet Leek-Tolbert haar belangrijke regionale rol in onderwijs en sport te behouden.

3 | Ontsluiting in balans

Verbetering van ontsluiting en verbindingen in de regio, auto, ov en fiets. Waaronder de Lelylijn met een station. Betere ontsluiting, druk

verlichten op de dorpsentree door bypasses, versterken van de ov-hub. Randvoorwaardelijk voor woningbouw.

4 | Tweede jeugd voor bestaande buurten

Investeren in de buurten ten westen van het centrum van Leek – energetisch beter (en daarmee minder energiearmoede), betere uitstraling, gezonde groene woonomgeving. Werken aan een warmtenet in bestaande wijken, mede gedragen door de herontwikkeling van de centrale as met wonen.

5 | Oplossen van hinder en onveilige situaties

Verplaatsen van bedrijven (categorie 3 en hoger). Deels vanwege overlast en veiligheidsrisico's. Het gaat om bedrijven in de circulaire economie die toekomstwaarde hebben voor dit gebied.

6 | Een aantrekkelijker winkelcentrum, beter verbonden met de wijken én met Nienoord

Stedenbouwkundige verbeteringen, waarbij over de provinciegrens heen gekeken is en meer gebruikgemaakt wordt van de kansen die liggen in Drenthe.

Bereikbaarheid verbeteren



Oplossen van verkeerskundige knooppunten, betere ov-verbindingen, op termijn de Lelylijn.

Revitalisering winkelgebied



Concentratie van winkelfuncties, oplossen van leegstand, functieverandering tot wonen, herinrichten van de openbare ruimte, centrum beter laten aansluiten op Nietap.

Herontwikkeling bedrijfslocaties



Herhuisvesting van bedrijven die groei ruimte zoeken, en/of overlast veroorzaken, zorgt voor economisch perspectief, leefbare buurten, ruimte voor woningbouw.

Maatschappelijke functies vernieuwen



Sport en onderwijs krijgen een impuls door bundeling van accommodaties, vernieuwd onderkomen, op goed bereikbare plekken.

Woongebied vernieuwen



De oudere buurten ten westen van het centrum krijgen een impuls in energetische kwaliteit en in de kwaliteit van de openbare ruimte: groener, aantrekkelijker.

Groen verbinden



Eenzijds langs de ontwikkelingsas van Nietap – Leek-centrum, Tolbert, anderzijds de connectie met Landgoed Nienoord.

Verbinden van ontwikkelingen

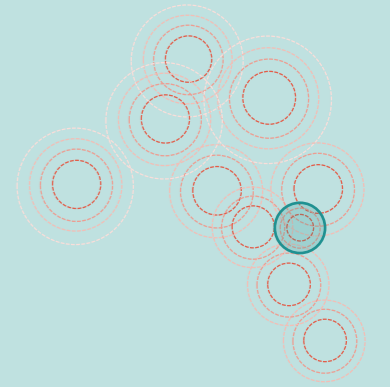


Waar de woonbuurten nu doorsneden worden door diverse verouderde andere functies, ontstaat er meer eenheid in Leek-Tolbert.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

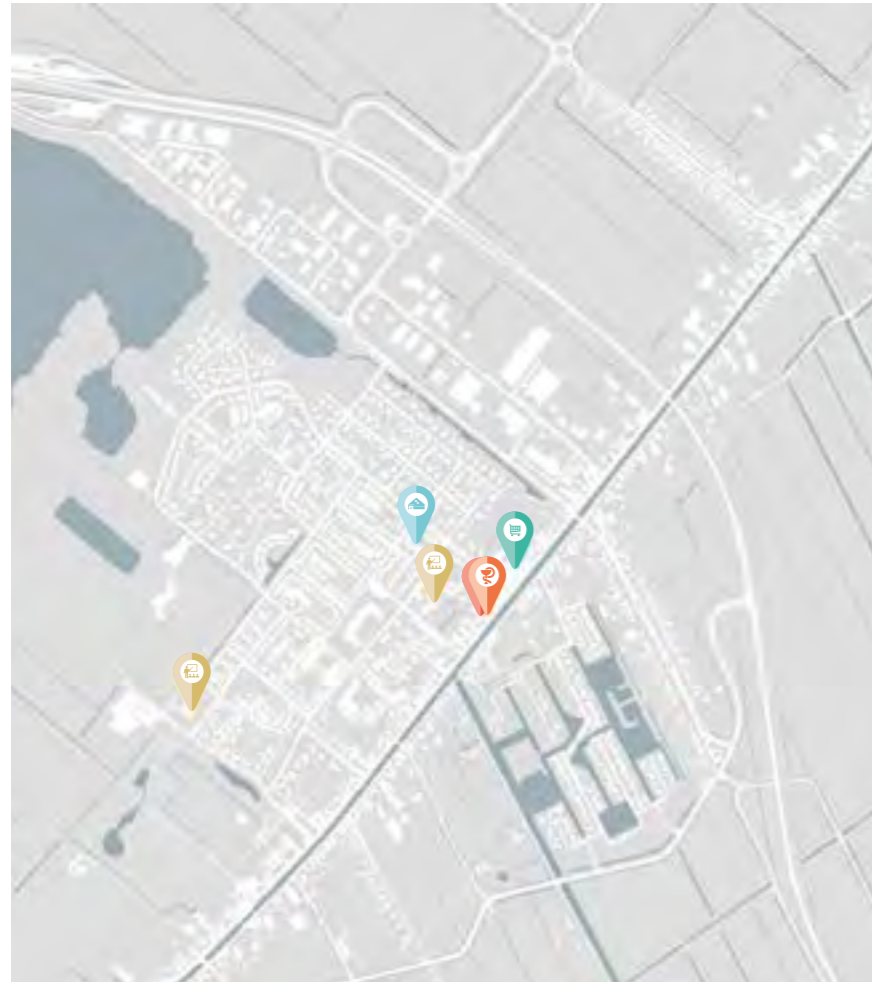
- Bereikbaarheid verbeteren 
- Revitalisering winkelgebied 
- Transformatie bedrijven en maatschappelijke functies 
- Maatschappelijke functies 
- Woonwijken vernieuwen 
- Groen verbinden 











6

Nieuwe Pekela

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Nieuwe Pekela: een verbindend lint

De gemeente Pekela bestaat uit de hoofdkernen Oude en Nieuwe Pekela, samen één lang lint. Op oude schoolkaarten al is Pekela een van de dragers van Oost-Groningen. Oude Pekela is de grootste van de twee kernen, maar is onlosmakelijk verbonden aan Nieuwe Pekela. Samen verzorgen zij een gebied met bijna 15.000 inwoners.

In heel Pekela spelen problemen op het gebied van brede welvaart, sociaal, economisch en fysiek. In met name Oude Pekela is al veel vernieuwd of gepland, in Nieuwe Pekela nog beduidend minder. Het is van groot belang dat het hele lint vitaal blijft, met basisvoorzieningen als een supermarkt en huisarts, omdat het een uitgestrekt gebied is, waar ook verderop gelegen kernen als Zuidwending, Boven Pekela en Alteveer van afhankelijk zijn. Deze analyse richt zich primair op Nieuwe Pekela. De gemeente Pekela werkt aan een visie op het dorp, met focus op het centrum, als eerste fase. Speciale aandacht krijgt, naast fysiek ingrijpen, de sociale structuur en het zelf- en samenredzaam zijn in het dorp.

Een uitbreidend lintdorp, met altijd bedrijvigheid

Tot 1950 bestond Nieuwe Pekela voornamelijk uit buurten langs het water, als middenstandsdorp. Tussen 1950 en 1980 breidde het dorp zich uit naar de noordkant van het water. Nieuwe Pekela is vooral gegroeid in de periode 1980-2000 en daarna vlakke de groei af. Pekela en omgeving is altijd een bron van bedrijvigheid en werkgelegenheid geweest. Als de ene sector verdween, kwam er een nieuwe voor terug, tot en met de strokartonindustrie. Daarna volgde er geen nieuwe grote bron van werkgelegenheid, wat een deel van de actuele problematiek verklaart.










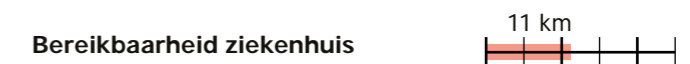


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 15.000 inwoners

-  **Basisschool**
-  **Dorps huis**
-  **Middelbare school**
-  **Station**
-  **Apotheek**
-  **Supermarkt**
-  **Medisch**



ANALYSE BREDE WELVAART

Veel uitkeringen in het centrum

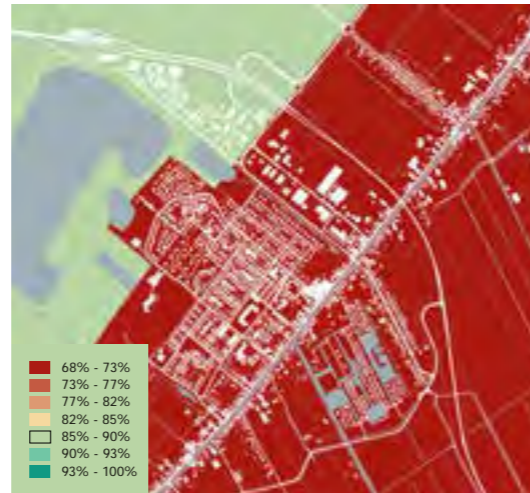
Het aandeel uitkeringen is hoog in grote delen van Nieuwe Pekela: vooral het centrum langs het kanaal, en de oudere wijken. Het eventueel verdwijnen van lokale voorzieningen raakt hen extra hard.



In en rond het centrum veel mensen met een uitkering

Lage ervaren gezondheid in de oudere buurten

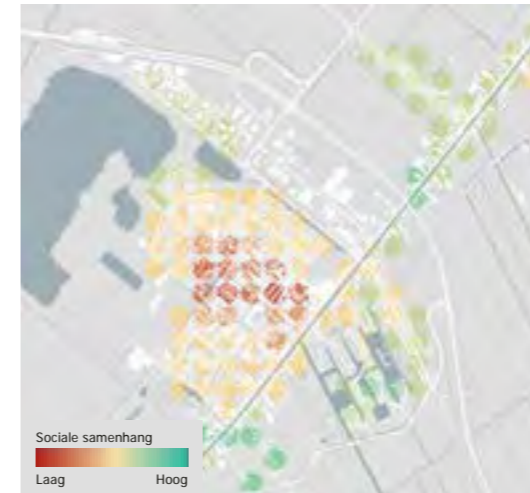
Een relatief laag aandeel van de inwoners ziet zijn/haar gezondheid als goed of zeer goed. De meting betreft het gemiddelde van vrijwel het hele dorp, waarbij we verwachten dat de score in nieuwere buurten gunstiger is, en in de oudere buurten des te lager. Doorgaans hangt dit samen met de sociaaleconomische kracht van inwoners. Zie daarvoor ook de andere kaarten.



Ervaren gezondheid - Nieuwe Pekela scoort gemiddeld ongunstig

Lage sociale samenhang in de oudere buurten

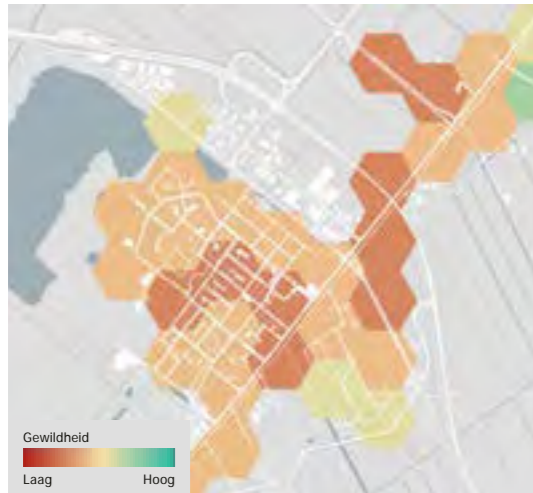
Met name het midden van het dorp - buurten uit de jaren 50 en 60 - scoort slecht op samenlevingskwaliteit. Daar speelt intergenerationele armoede en veel werkloosheid. Er ligt een uitdaging om hier nieuw perspectief te bieden.



In oudere, grote wijken is de sociale samenhang laag

Marktpositie van woningen is kwetsbaar

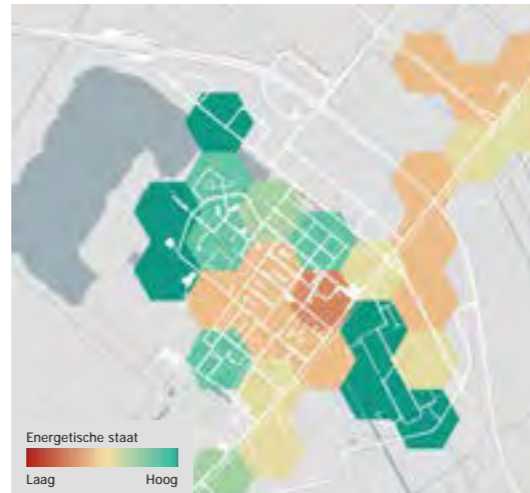
Veel woningen in Nieuwe Pekela zijn beperkt gewild. Dat komt niet door de slechte kwaliteit van woningen. Lage scores op bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en voorzieningenniveau zijn zeker van invloed op de marktpositie. De lage woningwaarde sluit wel aan bij een gemiddeld laag inkomen en/of vermogen van veel inwoners.



Vrijwel alle wijken zijn matig gewild op de woningmarkt

Nieuwere buurten scoren energetisch veel beter

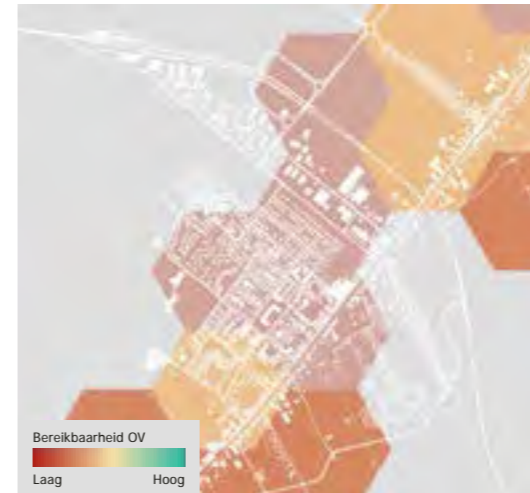
Aan de noord- en zuidkant van Nieuwe Pekela staan de nieuwste woningen. De energetisch slechtste woningen staan in het centrum en in de eerdere uitbreiding ten noorden van het kanaal. Een groot deel hiervan is particulier bezit, maar zowel huur als koop zijn nog nauwelijks verduurzaamd. Hier is energiearmoede een grote, reële dreiging.



Rondom het centrum een energetische opgave

Nieuwe Pekela is matig bereikbaar met ov

Er is geen treinstation in Pekela. Veendam en Winschoten zijn het dichtstbij. Wel rijdt er een uurlijkse busdienst door het dorp. De matige ov-bereikbaarheid bestempelt het belang van het behoud van dagelijkse voorzieningen. Het centrum van Oude Pekela is ongeveer vier kilometer verderop; ook Nieuwe Pekela zelf moet dus voorzieningen behouden.



Slechte bereikbaarheid, binnen de kern, en naar andere kernen

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Klein voorzieningenaanbod, wel essentieel

In Nieuwe Pekela is het aantal voorzieningen beperkt, maar ze hebben wel een belangrijke functie in het langere lint. Van Nieuwe naar Oude Pekela is het namelijk ruim vier kilometer en andere kernen zijn moeilijk met ov bereikbaar en de fietsroutes zijn matig van kwaliteit. Een vitaal Pekela betekent: zowel investeren in Oude als Nieuwe Pekela.

Het gaat in Nieuwe Pekela om fysieke veroudering van woningen en een eenzijdige voorraad, accommodaties op ongeschikte plekken, sociale vraagstukken, gebrek aan groen en een woonomgeving die niet meer aansluit op de wensen van nu en slechts is. Het leidt tot een kwetsbare bevolking waar intergenerationele armoede vaak voorkomt, het wantrouwen jegens instanties soms een probleem is, met hoge druk op de zorg en voorzieningen die onder druk staan.

Kansen en ontwikkelingen

Pekela is zowel 'achterstand, armoede en verpaupering' als 'trots, voor elkaar klaarstaan en aanpakkers', zoals in de Toekomstvisie van de gemeente staat. Er zijn kansen om het tweede te laten domineren. Er zijn plannen voor 'verdorping': ruimte creëren in de kern (vervanging, verdunning) en toevoeging van nieuwe woonvormen richting het Heeresmeer. De huisartsenpraktijk en de gemeente werken momenteel aan een gedeelde visie, gericht op de organisatie van de zorg en preventie. Op gebouwniveau zijn er plannen voor herbestemming / herontwikkeling, zoals het buurthuis De Kiepe.



Herbestemming / herontwikkeling van bestaande panden draagt bij aan het sociale weefsel, zoals buurthuis De Kiepe.



Verouderde woningen



Verbinden van beide dorpen



Nieuwe accommodaties nodig



Verbinden met water



Beter groen in het centrum



Verbinden met parken

TOEKOMSTBEELD

Nieuwe Pekela: verdorpen

Nieuwe Pekela vormt een cruciale schakel in het lint van 'Groot Pekela', met een functie voor omliggende dorpen. Op het gebied van werk, onderwijs, gezondheid en zorg, sport, en dagelijkse boodschappen zijn aantrekkelijke en vitale basisvoorzieningen beschikbaar. Deze hebben een goed onderkomen, op een goede plek in het dorp. De Pekela's vullen elkaar aan qua voorzieningen.

Nieuwe Pekela is een plek waar inwoners uit het eigen dorp en uit de regio een passend en vaak betaalbaar huis vinden, jong en oud, hogere en lagere inkomens. Inwoners zien Pekela als een prettige, eigenzinnige gemeenschap, een dorp dat er goed uitziet en verbonden is met de omgeving: het water en de parken. Het is gelukt om het historische karakter van het lint en het kanaal te versterken. Mensen herkennen dit.

Lokale werkgelegenheid bleef in stand, door een impuls aan lokale bedrijventerreinen. Nieuwe Pekela is nu beter verbonden met omliggende centra. Winschoten, Veendam en Stadskanaal zijn bereikbaar met frequente ov-verbindingen en veilige wegen. Het lange lint van heel Pekela is onderling goed verbonden, groen en aantrekkelijk als route, ook voor langzaam verkeer.



Het historische karakter van het lint is een kwaliteit om te versterken

Bouwstenen voor het toekomstbeeld

Om van Nieuwe Pekela een vitale schakel in het lint te maken, zijn de volgende investeringen het belangrijkste:

1 | Differentiatie in woningaanbod en -segmenten

In buurten bij het centrum wordt de woningvoorraad vernieuwd, met ook meer verschillende woningtypen. Daarvoor is sloop van sommige woningen nodig en ruimer opgezet het terugbouwen nieuwe woningen, ook voor kleine huishoudens. Daarnaast zijn nieuwe woonmilieus richting het Heeresmeer een kans.

2 | Centrumvisie: geclusterd, groen

Voorzieningen, die onder druk staan, en niet passend gehuisvest zijn, hebben nieuwe huisvesting nodig, geclusterd bij andere voorzieningen. Denk aan ontmoeting, zorg, winkels. Bij voorkeur in combinatie met hergebruik van karakteristieke panden. Op dit moment wordt op gebouwniveau nagedacht over kansen. Wat nodig is, is een visie op het centrum als geheel. Dit is belangrijk om ook in Nieuwe Pekela een compact, knus en aantrekkelijk centrum te maken.

3 | Een groen dorp, verbonden met het landschap

Binnen het dorp is behoefte aan meer verbonden en hoogwaardiger groen. Er zijn bovendien plannen om het groeiende Heeresmeer echt te verbinden met de kern en ook wonen toe te voegen bij het dorp, zo een logische verbinding aan te gaan. Daarnaast ligt er een kans om het historische karakter van het lint te versterken, in combinatie met groen, aantrekkelijke verbindingen en verblijfsplekken. Zo wordt het waterrijke, open landschap van de veenkoloniën ingezet als kracht van de regio.

4 | Verbindingen met de omgeving versterken

Oude en Nieuwe Pekela functioneren gezamenlijk - als Pekela - als regiocentrum. Er is behoefte aan goede ov-verbindingen tussen andere regiokernen, en veilige en aantrekkelijke (door)fietsroutes naar omliggende kernen, zowel langs het lint, als dwars daarop richting Veendam en Stadskanaal. Zo wordt het hele lint verbonden.

5 | Een vitaal bedrijventerrein

Het onderwijs- en werkaanbod moeten op niveau zijn, om mensen te binden en aan te trekken. Voor de vitaliteit van bedrijven is de aansluiting op de nieuwe energie-infrastructuur belangrijk, zoals waterstof.

Bereikbaarheid verbeteren



Beter lokaal ov, betere fietsverbindingen langs het hele lint. Zo het hele lint intern en met omliggende plaatsen verbinden.

Revitalisering dorpscentrum



Concentratie van functies door herhuisvesting. Een compact, samenhangend dorpscentrum.

Vernieuwen bedrijfslocaties



Investeren in behoud van lokale werkgelegenheid op het bedrijventerrein van Nieuwe Pekela maar ook elders aan het lint.

Maatschappelijke functies vernieuwen



Herhuisvesten van maatschappelijke functies in goede accommodaties geclusterd met andere voorzieningen.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van bestaande woningen in woonwijken, vaak grenzend aan de centra. Toevoegen van nieuw woonprogramma voor veranderende woonvraag.

Groen verbinden



Aantrekkelijke openbare ruimte, verbinden van het landschap met het dorp, functie in waterberging, koeling, met het uit te breiden Heeresmeer.

Verbinden van ontwikkelingen

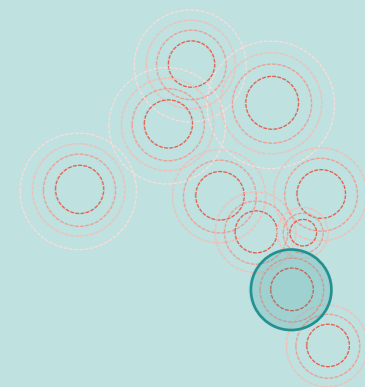


Transformatie van zones die vernieuwingsgebieden onderling verbinden tot een hoogwaardig en samenhangend leefgebied.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

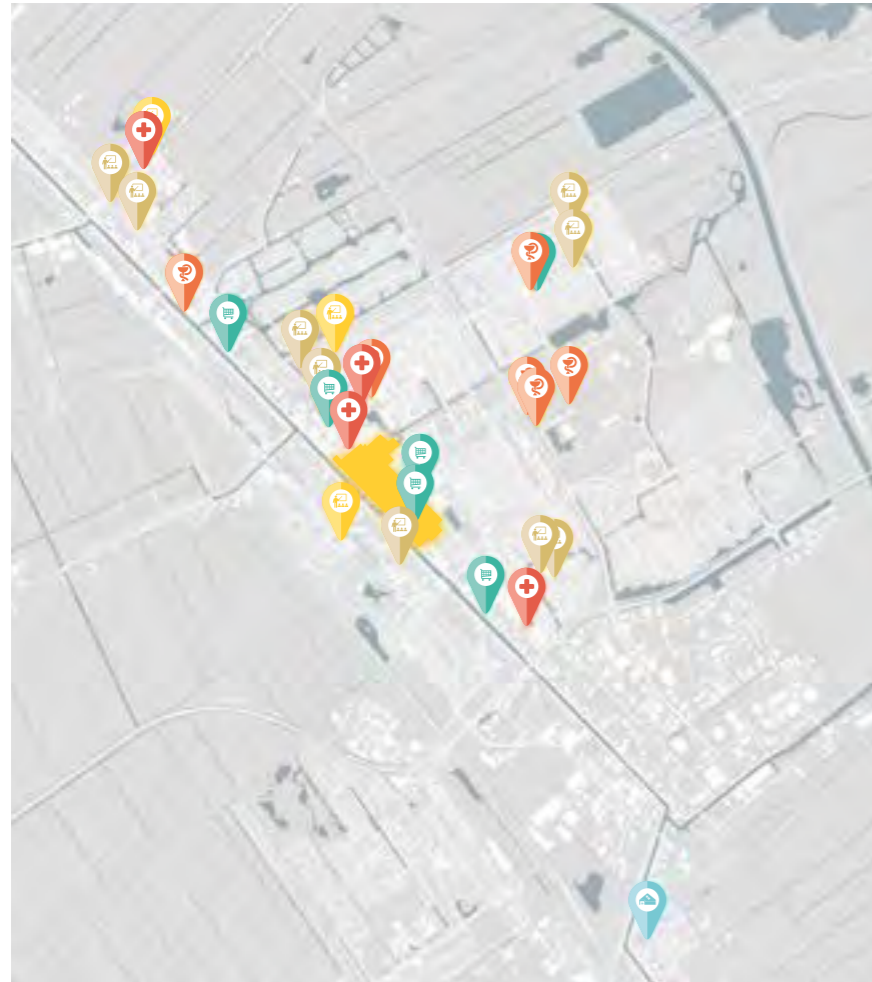
- Bereikbaarheid verbeteren 
- Vernieuwen dorpscentrum en centrumlint 
- Vernieuwen van het bedrijvenpark 
- Maatschappelijk vastgoed 
- Woonwijken vernieuwen en meer variëren 
- Groen beter verbinden: lint en landschap 











7

Stadskanaal Musselkanaal

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Hoofdkern van Oost-Groningen en -Drenthe

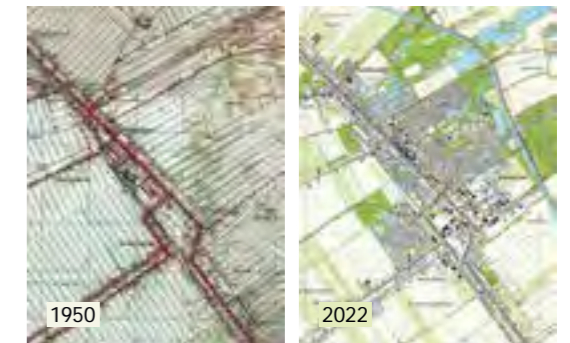
Stadskanaal is een van de grotere voorzieningencentra van de provincie, en heeft een grote rol in wonen, werken, voorzieningen, cultuur, recreatie, horeca, zorg, onderwijs en meer, in Zuidoost-Groningen en delen van Drenthe. Via het kanaal gaat Stadskanaal geruisloos over in Musselkanaal, de tweede verzorgende kern van de gemeente. Net als Stadskanaal heeft Musselkanaal een groot verzorgingsgebied richting de Monden en het oosten van de provincie. Kenmerkend hiervoor is het grote aantal supermarkten. Een vitale regiokern Stadskanaal-Musselkanaal is cruciaal in een omgeving waar voorzieningen onder druk staan.

Stadskanaal functioneert als centrum voor niet alleen omliggende Groningse kernen maar ook voor een deel van het Drentse veenkoloniale gebied, waar het met name voor het 'Mondengebied' een belangrijke rol vervult. De analyse richt zich op Stadskanaal met een doorkijk naar Musselkanaal. Reden hiertoe is dat meerdere belangrijke ontwikkelingen plaatsvinden in het gebied tussen Stadskanaal en Musselkanaal. Die ontwikkelingen verbinden beide kernen, waardoor ze beide versterkt worden.

Van lintdorp naar regiokern

De groei van Stadskanaal vond eerst vooral plaats langs het kanaal. Vanaf 1950 is Stadskanaal snel gegroeid en kwamen er ook steeds meer voorzieningen, die relatief verspreid zijn gesitueerd in de kern. Het lint bestaat uit veel oude vrijstaande woningen en rondom het lint is een meer stedelijk woonmilieu, met tussen de diverse gebieden opvallend veel groen. Stadskanaal is aaneengegroeid met Nieuw-Buinen, samen goed voor bijna 25.000 inwoners.

Ook Musselkanaal is ontstaan en gegroeid langs het kanaal, in het verlengde van Stadskanaal. Groei vond hier - op kleinere schaal - plaats vanaf de jaren 60. Tegenwoordig wonen er 7.200 mensen.










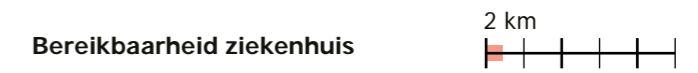


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 35.000 inwoners

- | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------|
|  | Basisschool |  | Dorpshuis |
|  | Middelbare school |  | Station |
|  | Apotheek |  | Supermarkt |
|  | Medisch | | |



ANALYSE BREDE WELVAART

Veel uitkeringen in centrum en langs linten

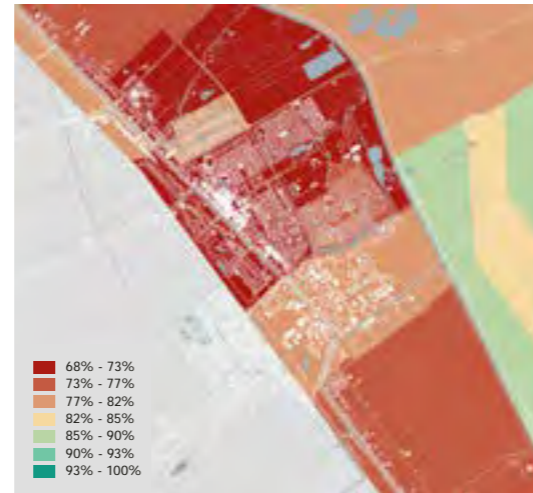
In veel wijken woont een hoog aandeel inwoners met een uitkering. De nieuwere wijken aan de randen vormen een uitzondering. In en om het centrum zijn er buurten waar mensen in (intergenerationele) armoede leven.



Op veel plekken hoog aandeel mensen met een uitkering

Ervaren gezondheid vrijwel overal laag

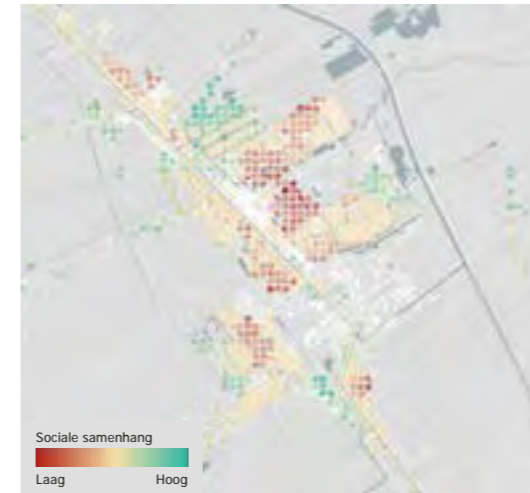
Het aandeel mensen in dat zijn of haar gezondheid als (zeer) goed ziet, is laag.



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid

Naoorlogse wijken: minder sociale samenhang

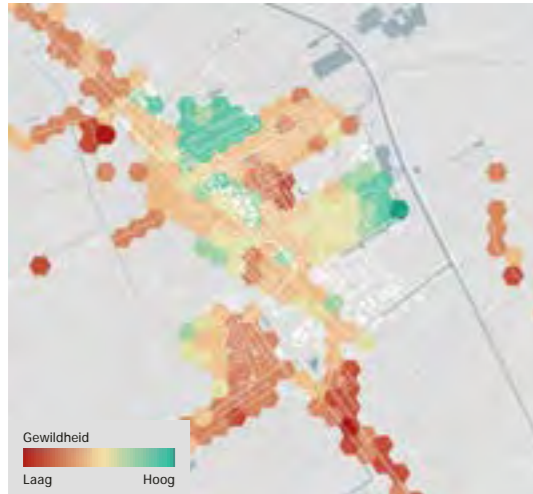
In de grotere uitbreidingswijken, vanaf de jaren 60, is de sociale samenhang (erg) laag. De mutatiegraad is vaak hoog in deze buurten. Ook is het vertrouwen in instellingen hier vaak lager. De randen van Stadskanaal scoren juist beter op dit thema. Dit zijn meer welvarende wijken, met gemiddeld meer binding.



In oudere, grote wijken is de sociale samenhang vaak laag

Recente wijken - gewilde woningen

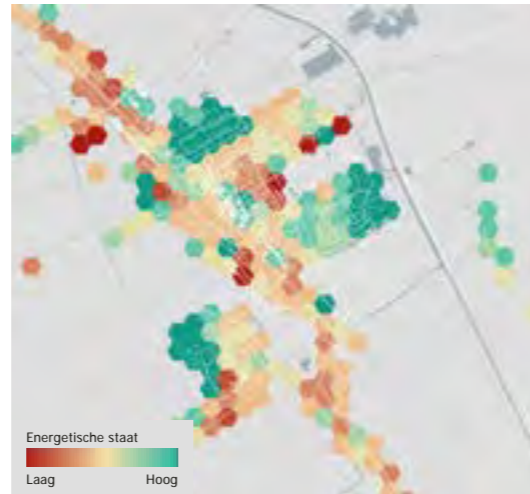
De meest recente nieuwbouwwijken, met grote woningen in een groene en waterrijke omgeving, zijn relatief gewild. Dat geldt ook voor de oudere, karakteristieke woningen langs het oude lint.



Relatief veel wijken zijn matig gewild op de woningmarkt

Vernieuwingsopgave wijken rond het centrum

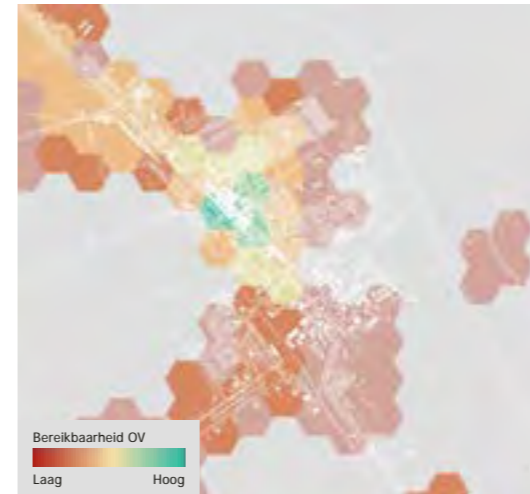
Er is een grote behoefte aan woningverbetering, aan het lint en in de vroeg-naoorlogse uitbreidingswijken. Opvallend is dat ook enkele buurten wél energetisch goed scoren, maar toch matig gewild zijn.



Rond het centrum en aan het lint: grote vernieuwingsopgave

Nedersaksenlijn kan grote impuls geven

Stadskanaal en Musselkanaal zijn onvoldoende bereikbaar met ov. De bus gaat naar Assen, Winschoten en Veendam, waar de trein genomen kan worden. De bus stopt slechts op enkele plekken. Fase 1 van de Nedersaksenlijn (gereed 2025) verbindt Stadskanaal weer via het spoor met Groningen. In fase 2 ook met Emmen, Zwolle en Duitsland. Dan wordt mogelijk ook Musselkanaal verbonden.



Slechte bereikbaarheid, binnen de kern en naar andere kernen

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Brede functie maar kwetsbaar

Stadskanaal-Musselkanaal is een grote kern met een nog groter verzorgingsbied: veel mensen zijn afhankelijk van het aanbod van dagelijkse, maar vooral niet-dagelijkse voorzieningen.

- De afgelopen jaren zijn de winkelcentra verbeterd, met minder leegstand en meer groen en levendigheid.
- Daaromheen zien we een groot gebied dat is ontstaan in de jaren 60 en daarna, met meerdere opgaven. Er wonen veel mensen zonder werk, een slechte gezondheid, in energetisch verouderde woningen (hier zit koppeling met masterplan Oost-Groningen).
- Maatschappelijke voorzieningen zijn verspreid over de kernen en voldoen vaak niet meer aan de eisen van vandaag en zijn daardoor kwetsbaar.
- De entree en meerdere binnenstedelijke bedrijfslocaties vormen in de huidige vorm geen goed visitekaartje.
- De bereikbaarheid is slecht voor een grote kern en een gebied waar veel mensen wonen. Dat belemmert de vitaliteit en ontwikkeling - de Nedersaksenlijn wordt gezien als must. Een groot gebied profiteert hiervan.

Kansen en ontwikkelingen

Stadskanaal maakte een toekomstschets die inspeelt op een nieuw station als onderdeel van de Nedersaksenlijn, verdere versterking van het centrum, in combinatie met de ontwikkeling van Makeport Mercurius, gericht op het stimuleren van de maakindustrie (hierin zit samenhang met masterplan Campussen). Er is ook oog voor nieuwe vormen van mobiliteit. Deze schets vormde inspiratie voor dit Masterplan, dat zich echter primair richt op de binnenstedelijke ontwikkelingen. De ontwikkelingen concentreren zich op de gebieden tussen station / makeport en het centrum, en zuidoostwaards richting Musselkanaal.



Zoekgebieden Stadskanaal - kaart bevat gedachten over woningbouw, deze kent geen formele status



Te vernieuwen woongebieden



Winkelgebied: gerevitaliseerd



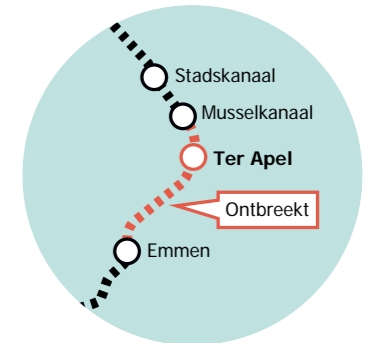
Lint activeren en transformeren



Makeport Mercurius



Accommodaties: verouderd en verspreid



Straks goed verbonden?

TOEKOMSTBEELD

Stadskanaal en Musselkanaal: verbonden regio

Stadskanaal is in 2035 een gewild en krachtig centrum - samen met Musselkanaal - voor leren, werken, innoveren en wonen. Stadskanaal werd groot, als pionierskern in een ontginningsgebied, als industrialisatiekern in de tweede helft van de vorige eeuw, en vandaag de dag als centrum van innovatie en maakindustrie. De coöperatie Makeport Mercurius is een motor hierachter, met nieuwe leer- en ervaringsplekken, meer werkgelegenheid in het midden- en kleinbedrijf met een nadrukkelijke focus op de maakindustrie.

Het succes van Makeport gaat hand in hand met grote sprongen vooruit in de brede welvaart. Stadskanaal is een centrum voor opleiding en werk geworden in sectoren waar Nederland om zat te springen.

- Mbo en de maakindustrie zijn volop aanwezig op Makeport. Jonge mensen in de omgeving genieten hier hun opleiding en hebben carrièreperspectief. Zij zien hun toekomst juist in de regio zelf;
- Het station - onderdeel van de Nedersaksenlijn - hielp Makeport in haar succes, hbo en Universiteit zijn dichterbij

dan eerder, en was een aanjager voor een veel bredere golf van investeringen.

- Het gebied tussen station en centrum is getransformeerd tot verbindende schakel tussen station en stadshart. Hier zijn binnenstedelijk nieuwe woonvormen ontstaan; voor jongeren, ouderen, gezinnen. En dat met plek voor nieuw werken, onderwijs en - belangrijk - bundeling van vele, voorheen verspreide, verouderde en kwetsbare voorzieningen.
- Het gebied tussen Stadskanaal en Musselkanaal, het tweede lint, is gerevitaliseerd. Er is ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid. Musselkanaal heeft meegeprofiteerd van de ontwikkelingen.
- Meer mensen bleven, meer mensen kwamen wonen in Stadskanaal, meer mensen ook met werk en een goed inkomen, die gebruikmaken van de voorzieningen in Stadskanaal. Cruciale regionale functies als secundair onderwijs, hoogwaardige zorg, cultuuraanbod als theater en bioscoop, maken zich geen zorgen meer over hun voortbestaan.

- De binnenstad zelf profiteerde ook merkbaar: de centrumaanpak combineert compactheid met meer levendigheid, een toekomst voor lokale ondernemers in detailhandel en horeca, geen leegstand, een aantrekkelijke uitstraling, een groene aantrekkelijke plek om te verblijven.
- In de jaren 60 tot en met 80 groeiden Stadskanaal en Musselkanaal snel. De woonwijken uit deze tijd zijn begonnen aan een tweede jeugd: vergroend en verduurzaamd, met deels vervangende woningen waardoor mensen konden doorstromen in eigen wijk.
- Musselkanaal werd met de komst van de Nedersaksenlijn een goed gewaardeerde woonkern. Ook daar is geïnvesteerd in de woningvoorraad en is het centrum levendig geworden.

Na het succesvol afronden van de centrumvisie omstreeks 2020 en gebiedsontwikkeling in Musselkanaal is het hierna met het masterplan gelukt om ambities aan elkaar te verbinden. Met extra inzet van mensen en middelen lukte het om Stadskanaal de impuls te geven waarmee het opnieuw kon groeien, vooral in kwaliteit.

Bouwstenen Masterplan Stadskanaal

Om resultaat te boeken op thema's van brede welvaart én in de fysieke omgeving, bundelt Stadskanaal een reeks bestaande ambities / projecten met nieuwe projecten.

1 | Makeport Mercurius biedt mensen toekomst

Creëren van werkgelegenheid door onderwijs en het bedrijfsleven te helpen met het uitvoeren van uitdagende innovatie-opdrachten, start-ups redenen geven om in Stadskanaal door te groeien.

2 | Een aantrekkelijk leefgebied langs het kanaal

Het gebied tussen kanaal en de groenzone Navolaan - Luxemburglaan heeft potentie om winkelhart en station te verbinden.

Dus: (her)ontwikkelen tot een woon-, winkel-, werk-, leer- en recreëergebied, ook richting Musselkanaal. Ook daar wordt het lint langs het kanaal geïntensiveerd met ruimte voor woningbouw en bedrijvigheid.

3 | Toekomst voor maatschappelijke functies

De groei van eerdere decennia maakte een compleet voorzieningenaanbod mogelijk, verspreid over wijken. Hun toekomst wankelt nu: de doelgroepen veranderden, de behoeften ook, het vastgoed is versleten. Wens: bundelen,

samengaan, vernieuwen, als onderdeel van herontwikkeling van de kanaalzone.

4 | Een groene, gezonde stadsontwikkeling

Bij de ruimtelijke veranderingen is er de kans om van Stadskanaal een groene en gezonde omgeving 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 aangrenzende ontwikkeling van de gebieden Makeport en kanaalzone maken van Stadskanaal en Musselkanaal een compleet verbonden stad met de rest van Nederland, in het bijzonder Groningen, Emmen en Oost-Nederland.

6 | Woonbuurten vernieuwen

Rondom het centrum van Stadskanaal en in de kern Musselkanaal is een impuls nodig in bestaande woningen. Nieuwbouw kan aanvullend werken om veranderende woonbehoeften te bedienen en om stedenbouwkundig meer samenhang aan te brengen tussen buurten en het centrum.

Bereikbaarheid verbeteren



De Nedersaksenlijn verbindt Stadskanaal met de rest van Nederland.

Ontwikkeling rondom hubs



Bij het station wordt gewerkt aan innovatieve maakindustrie: Makeport Mercurius.

Revitalisering winkelgebied



Een sterk dorpscentrum heeft als basis een levendig winkelgebied, sterke maatschappelijke voorzieningen en geclusterde winkels.

Herontwikkeling bedrijfslocaties



Transformatie van het gebied tussen centrum en station, tot gemengde gebieden voor wonen, werken en maatschappelijke functies.

Maatschappelijke functies vernieuwen



Herschikken van diverse functies, zorgen voor toekomstbestendige accommodaties ter vervanging van verouderd vastgoed.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van bestaande woningen in woonwijken, grenzend aan de centra en toevoegen van nieuw woonprogramma voor doorstroming.

Groen verbinden



Groene verbindingen en toevoegen van verblijfskwaliteit tussen buurten, en het omliggend landschap.

Verbinden van ontwikkelingen



Transformatie van kanaalzone verbindt het centrum en het stationsgebied tot een hoogwaardig en samenhangend leefgebied.

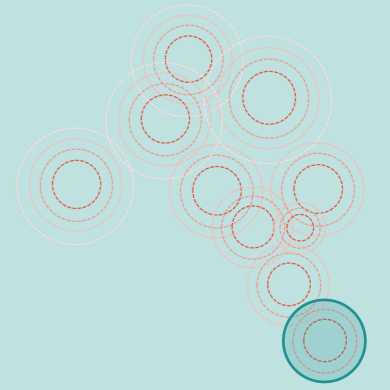


DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

- Bereikbaar station 
- Hub: Makeport Mercurius 
- Vernieuwen dorps-centrum Musselkanaal 
- (Her)ontwikkelen tot leefgebied: kanaalzone 
- Maatschappelijke functies concentreren 
- Woonwijken vernieuwen 
- Groen verbinden: de stad in en als ontwikkelas 

Musselkanaal

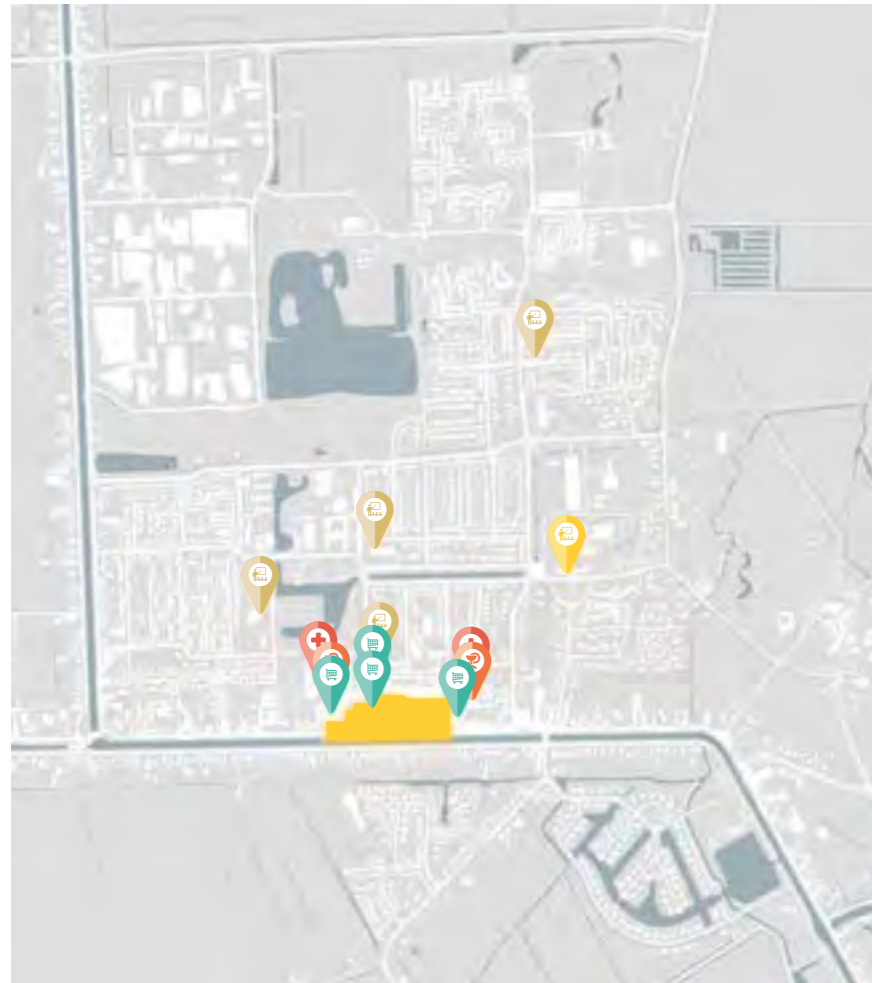












8

Ter Apel

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

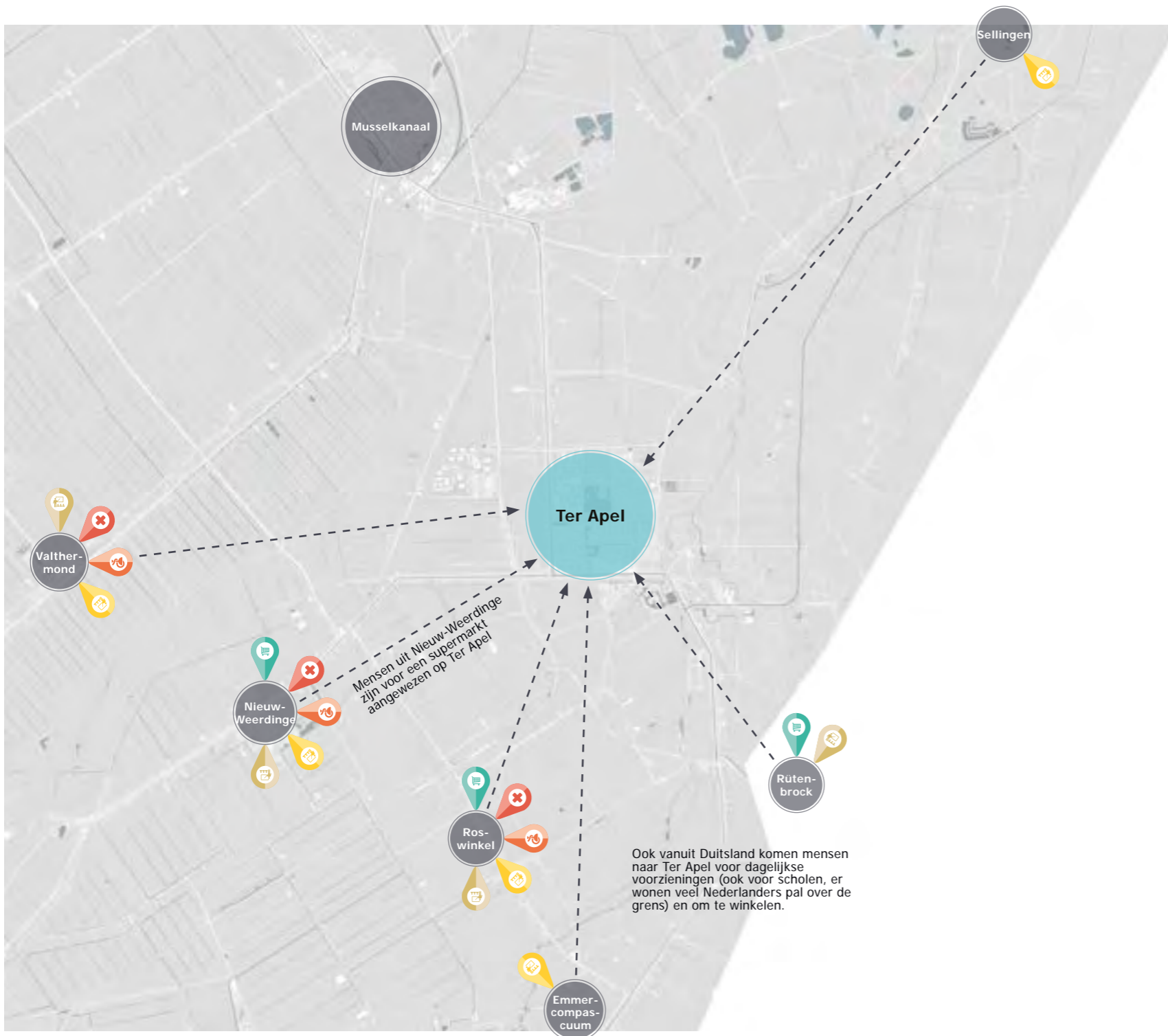
Grootste kern van Westerwolde

Ter Apel is in regionale context een van de kleinere voorzieningenkernen, maar heeft voor de gemeente Westerwolde en de omliggende dorpen en gehuchten een grote rol. Meerdere supermarkten, apotheek, huisarts en scholen (ook middelbaar) zijn voor een groot geografisch gebied van belang. Unieke kans is het beter benutten van de mooie omgeving en historisch waardevolle elementen zoals het unieke klooster.

Kenmerkend naoorlogs dorp

Ter Apel kent twee duidelijk verschillende delen. Het authentieke lintdorp is grotendeels vooroorlogs en had voor de Tweede Wereldoorlog al een groot belang in de omgeving. Na de oorlog kende Ter Apel een explosieve groei naar het noorden, waarbij veel groene buurten zijn gebouwd. Na het verdwijnen van het spoor in 1990 is er minder uitgebreid. De waterrijke buurt ten zuiden van het kanaal is het grootste wapenfeit. Ter Apel is tegenwoordig vooral bekend van het grote asielzoekerscentrum, maar het kent hiernaast ook andere goed functionerende industrie, mkb en landbouwgebieden. Ook de vrijetijdseconomie is van grote waarde voor Ter Apel, met bezoekers uit Nederland en Duitsland.










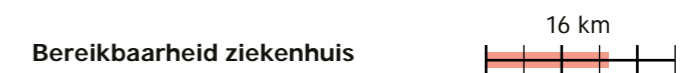


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 15.000 inwoners

- | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------|
|  | Basisschool |  | Dorpshuis |
|  | Middelbare school |  | Station |
|  | Apotheek |  | Supermarkt |
|  | Medisch | | |



ANALYSE BREDE WELVAART

Aandeel uitkeringen hoger in uitbreidingswijken

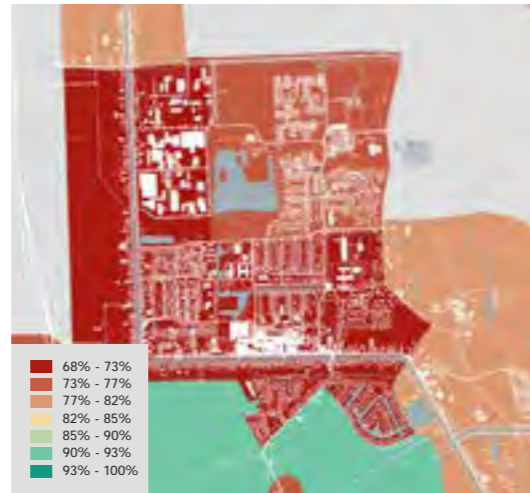
In de wijken centraal in Ter Apel, veelal gebouwd in de periode 1950-1980, wonen de meeste mensen met een uitkering. Langs de linten zijn minder huishoudens met uitkeringen.



Op veel plekken hoog aandeel mensen met een uitkering

Ervaren gezondheid erg laag in Ter Apel

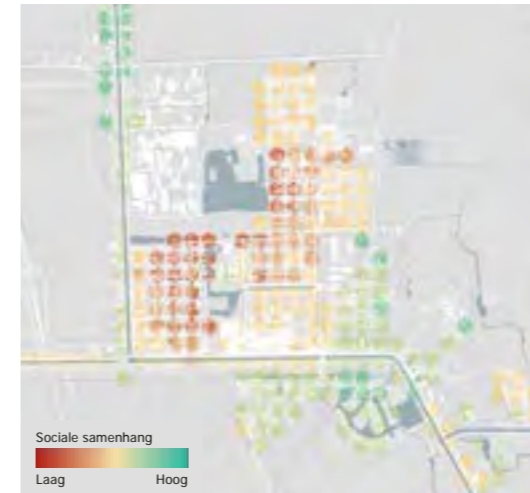
Het aandeel mensen dat zijn of haar gezondheid als (zeer) goed ziet, is relatief laag. Dit beeld is vergelijkbaar met dat van de gehele provincie Oost-Groningen: in meerdere kernen behoren grote delen tot de slechtst scorende wijken van Nederland. Belangrijk om op te merken is dat sommige vlakken weinig inwoners hebben, terwijl de kleur net zo duidelijk wordt weergegeven.



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid

Naoorlogse wijken: minder sociale samenhang

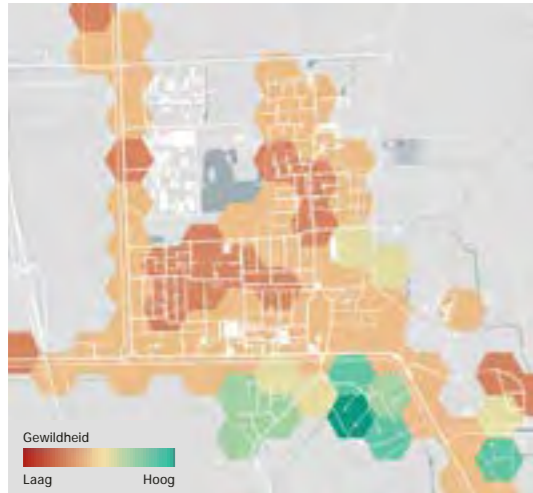
In de grotere uitbreidingswijken, vanaf de jaren 70, is de sociale samenhang (erg) laag. De mutatiegraad is vaak hoog in deze buurten, het vertrouwen in instellingen juist vaak lager. Langs de linten en ten zuiden van het kanaal is de samenhang positiever.



In oudere, grote wijken is de sociale samenhang vaak laag

Nieuwbouw gewild, rest kwetsbaar

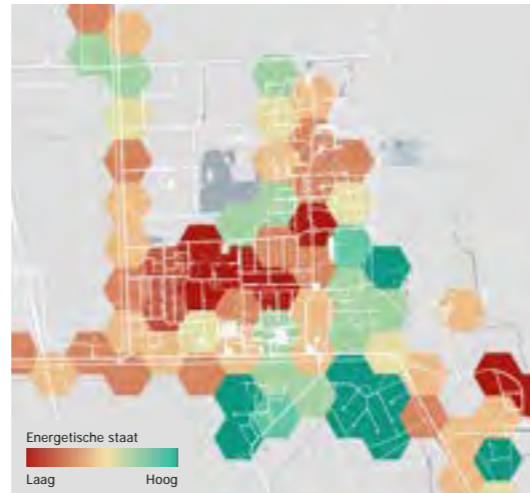
De grotere, nieuwere woningen liggen nog goed in de markt, maar duidelijk is dat die maar een klein aandeel vormen. De meeste woningen zijn kwetsbaar: vanwege hun matige bouwkundige en energetische kwaliteit, maar ook hun lage waarde.



Relatief veel wijken zijn matig gewild op de woningmarkt

Vernieuwingsopgave verspreid door kern

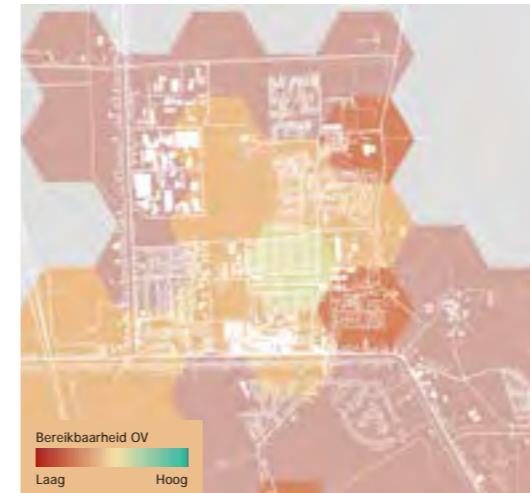
De nieuwere wijken zijn die met technisch de beste woningen. Op sommige plekken zijn vooroorlogse woningen ook van goede kwaliteit, hier scoren ook de oudere woningen niet goed. De opgave is hier complexer dan alleen verduurzamen: er is vaak eerst achterstallig onderhoud dat ingehaald moet worden.



Rondom het centrum en aan het lint een grote opgave

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 station ontbreekt. Het maakt de auto-afhankelijkheid groot: Westerwolde is de gemeente met de grootste auto-dichtheid van de provincie. Juist goede ov-verbindingen dragen bij aan bereikbaarheid voor iedereen.



Slechte bereikbaarheid, binnen de kern en naar andere kernen

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Belangrijk, veel potentie, nu eenzijdig bekend

Ter Apel is bekend van het asielzoekerscentrum en de problematiek hieromheen. Tegelijkertijd heeft het veel voorzieningen, zeer groene woonwijken en in potentie enkele unieke (toeristische) trekpleisters.

- De afgelopen jaren is begonnen met een centrumvisie. Deze is echter voornamelijk objectgericht - er is geen integraal plan voor winkels, wonen, openbare ruimte, klimaatadaptatie, etc. Samenwerking met lokale ondernemers is hierin aandachtspunt.
- Het huidige centrum is stenig met weinig groen, terwijl groen en water in potentie dichtbij zijn.
- Voorzieningen zijn aanwezig, maar deels verouderd (sport, jeugd) - deze vragen om vernieuwing en antwoord op de huidige behoeften.
- Ter Apel is een groene plek om te wonen, met diverse trekpleisters, maar in de zones waar de meeste mensen samenkomen is dit maar beperkt te ervaren.

- De bereikbaarheid is slecht. Het belemmert de vitaliteit en ontwikkeling, een nieuw treinstation is nodig.
- In meerdere wijken is de voorraad woningen verouderd en daar is vernieuwing nodig.

Kansen en ontwikkelingen

De kloosterenclave is een grote trekpleister. Die verbinden met een nieuw station – via het centrum – is de grootste en meest ingrijpende kans voor Ter Apel. In Ter Apel wordt al enige tijd gewerkt aan het centrum. Er zijn wensen om het centrum meer een verblijfsplek te maken en minder een plek om enkel je boodschappen te halen. Hiermee wordt verbinding gezocht met het kanaal en het met park ten noorden van het centrum. Het centrumplan dat nu bestaat heeft een terechte focus op de staat en aantrekkelijkheid van de panden, maar om maximale waarde te halen moet er breder gekeken worden.



Onderdeel van het centrumplan is gevelherstel



Centrum: nieuwe elementen, veel steen



Unieke trekpleisters, beter benutten



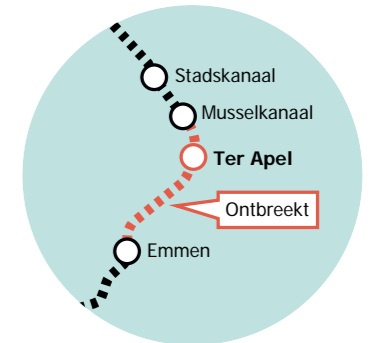
Voorzieningen die om vernieuwing vragen



Groen en water nabij



Woningrenovatie is nodig



Straks goed verbonden?

TOEKOMSTBEELD

Ter Apel: een plek om te zijn

In 2035 is Ter Apel een aantrekkelijke, goed bereikbare kern voor wonen, werken, leren en recreëren. Méér dan alleen een functioneel centrum. Mensen komen en verblijven er graag. Om nuttige dingen te combineren met het aangename, zoals een bezoek aan het Kloostermuseum, een terrasje in het centrum, winkelen, een wandeling in het bos of langs de Ruiten Aa. Het is het centrum van het populaire Westerwolde. Functioneel speelt Ter Apel een hoofdrol voor dorpen in een straal van ruim tien kilometer met zeker 13.500 inwoners, ook tot in Duitsland. Ter Apel is de plek waar al deze voorzieningen beschikbaar en van goede kwaliteit zijn. Inwoners zijn in betere gezondheid dan in 2020, hebben vaker werk, voelen zich meer dan toen trots op hun woonplek en zijn tevreden over hun woning

De gemeente begon aan een reeks verbeteringen, in de woningvoorraad, het centrum en de woonomgeving. Door een integrale, vasthoudende aanpak lukte het om de ontwikkelingen onderling te verbinden en aan te vullen met ontbrekende schakels. Meer dan alleen de som der delen. De komst van de Nedersaksenlijn speelde een grote rol.

- Innovatieve lokale bedrijven bleven in Ter Apel om het ondernemersklimaat en betaalbare ruimte.
- Het bond jonge, talentvolle mensen: werknemers, stagiairs, studenten voor wie hbo en wo in Emmen, Enschede en Groningen haalbaar werd.
- Ook meer kapitaalkrachtige inwoners blijven in Ter Apel en de (lommerrijke) omgeving. Dat leidde tot meer investeringen in (karakteristieke) woningen, meer bestedingen in de detailhandel, steun onder maatschappelijke en culturele functies en sport. Primair en secundair onderwijs bleef op niveau.
- Er was grootschalige en intensieve verbetering (vervanging en renovatie) van wijken, met name ten westen en noorden van het centrum. Het woningaanbod is nu veelzijdiger, zoals levensloopgeschikte woningen.
- De woonomgeving is klimaatbestendig gemaakt en nodigt uit om te verblijven.

- De groene zones van Ter Apel zijn onderling verbonden en werken als corridors voor 'trage mobiliteit', waardoor inwoners meer fietsen en wandelen. De toeristische trekpleisters zijn nu beter bereikbaar voor eigen inwoners en mensen van buiten.

Mensen kennen Ter Apel niet alleen uit de aardrijkskundeles maar ook in het echt. De sociale samenhang is versterkt mede dankzij fysieke ingrepen.



RSG Ter Apel

Bouwstenen Masterplan Ter Apel

Om resultaat te boeken op thema's van brede welvaart én in de fysieke omgeving, bundelt Ter Apel een reeks bestaande ambities / projecten met nieuwe projecten.

1 | Sterk en verbonden dorpscentrum

Het winkelgebied is in de jaren 70 omgevormd van voorzieningen aan het lint tot een winkelgebied. Met een ingrijpende vernieuwing, herschikking, fysieke ingreep weer meer oriëntatie op het kanaal en verblijfskwaliteit, met nieuwe mogelijkheden voor ondernemers. Essentieel: verkeerskundige autoluwe maatregelen tussen centrum en kanaal, zodat een groene fiets- en wandelcorridor ontstaat.

2 | Bundeling maatschappelijke functies

Op vrijkomende plekken in en om het centrum investeren in nieuw of vernieuwd onderdak voor maatschappelijke functies, passend bij de veranderde doelgroepen en behoeften. Hierbij kiezen voor bundelen om ze toekomstbestendig te maken.

3 | Groene verbinding van karakteristieke plekken

Het dorpscentrum, het lint, het klooster en de Ter Apelerbossen, de Ruiten Aa, Agodorp en het nieuwe station op groene, klimaatbestendige

wijze verbinden als drager van recreatief bezoek en een positief imago. Een verbeterlag in openbare ruimte, structuren en vastgoed.

4 | Wijkaanpak en oplossen energiarmonoede

Een belangrijk deel van de woningen is toe aan energierenovatie of vervanging en dit is urgent om mensen uit een spiraal van energiarmonoede te krijgen. Het gaat om honderden woningen (overeenkomstig de hernieuwde aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds 2023). Naast fysieke verbetering is ook een persoonlijk begeleidingstraject nodig. Het leidt tot lokale werkgelegenheid in de energietransitie.

5 | Woon-werkcampus bij het station

De komst van het station – deel van de Nedersaksenlijn – betekent een impuls voor lokale bedrijven, een reden voor bedrijven en inwoners tot vestiging of om Ter Apel en omgeving trouw te blijven. In de omgeving van het stationsgebied is een ontwikkeling van wonen en werken gewenst, plus groene verbinding met het centrum. Het station is op de kaart ten oosten van de N366 ingetekend. Dat is ruimtelijk gezien de beste locatie. De exacte plek is onderwerp van nader onderzoek.

Bereikbaarheid verbeteren



De Nedersaksenlijn verbindt Ter Apel met de rest van Nederland.

Ontwikkeling rondom hubs



Bij het station wordt gewerkt aan nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van lokale bedrijven. Ook krijgt wonen hier een plek.

Revitalisering winkelgebied



Een sterk dorpscentrum heeft als basis een levendig winkelgebied met groot verzorgingsgebied. De sterke mkb'ers van Ter Apel krijgen hier ook een plek.

Maatschappelijk vastgoed



Herschikken van diverse functies, zorgen voor toekomstbestendige accommodaties ter vervanging van verouderd vastgoed.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van bestaande woningen in woonwijken, grenzend aan de centra en toevoegen van nieuw woonprogramma voor doorstroming.

Groen verbinden



Groene verbindingen en toevoegen van verblijfskwaliteit tussen buurten, en de bereikbaarheid te voet of per fiets verbeteren. Met name van de kloosterenclave.

Verbinden van ontwikkelingen



Transformatie van kanaalzone verbindt het centrum en het stationsgebied tot een hoogwaardig en samenhangend leefgebied.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

Bereikbaar station



Hub: stationsgebieden met wonen en werken



Revitalisering winkelgebied



Maatschappelijke functies vernieuwen

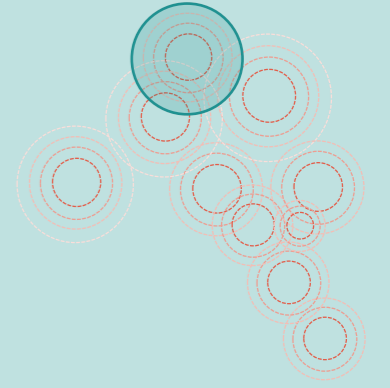


Vernieuwen van woonwijken



Groen verbinden: kanaal, wijken, trekleisters en landschap

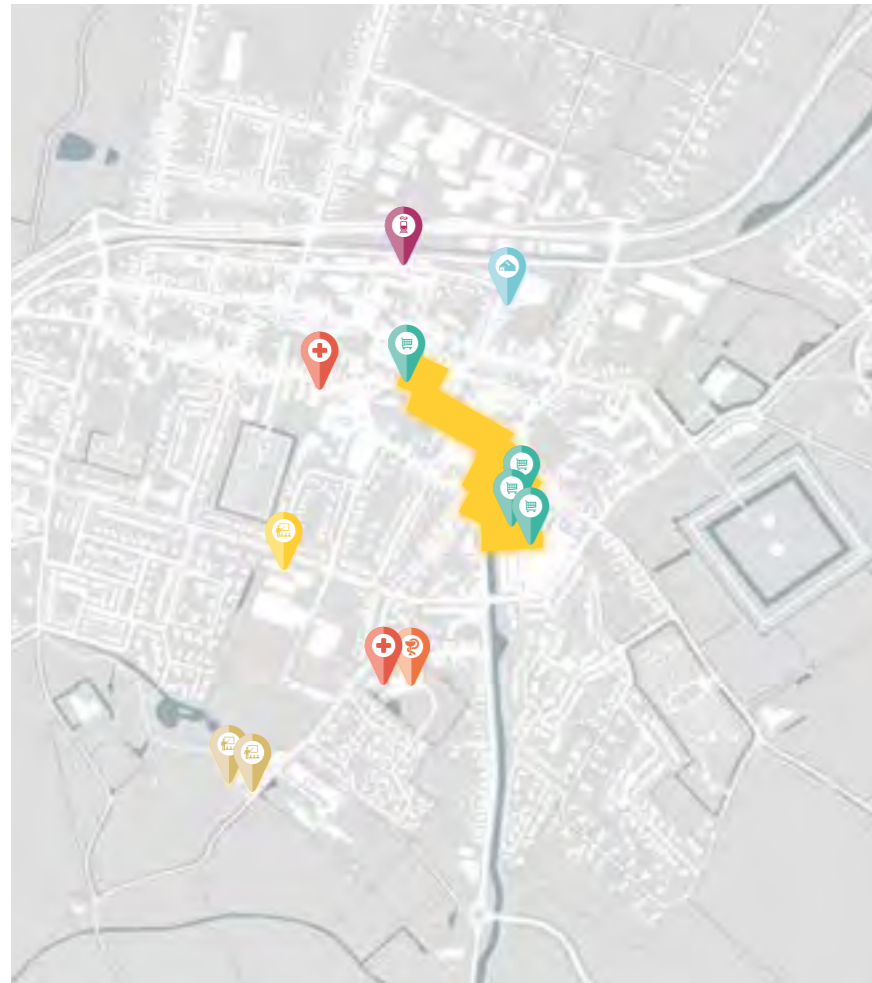












9

Uithuizen

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Uithuizen belangrijk voor omliggende dorpen

De gemeente Het Hogeland strekt zich uit over een gebied van 40 kilometer breed, en heeft meerdere kernen met een regionale betekenis. Bedum, Winsum en Uithuizen zijn de grootste en meest dragende. Kleinere kernen zoals Leens en Uithuizermeeden bedienen een subregionale vraag. Met name Uithuizen bedient een groot gebied, heeft een relatief breed voorzieningenniveau, waar veel inwoners in meerdere omliggende dorpen van afhankelijk zijn. Momenteel is het voorzieningenniveau nog op basisniveau: drie supermarkten, een warenhuis, apotheek, basis- en middelbare school en enkele restaurants. De afstand tot niet-dagelijkse voorzieningen (ziekenhuizen, pinautomaten, zwembaden, podia, een overstapstation) is echter groot. Wegvallen van functies leidt direct tot ongewenst grote reisafstanden voor veel inwoners en aantasting van de brede welvaart. Daarnaast zijn er bestaande opgaven, zowel sociaaleconomisch als fysiek.

Sterke groei tussen 1950 en 2000

Uithuizen is naast een wierde gebouwd. Het dorp mist daardoor de karakteristieke 'huisjes om de kerk'-vorm die we in Noord-Groningen vaak zien. Ten zuiden van de spoorlijn ligt het accent op wonen, ten noorden meer op bedrijvigheid. Uithuizen is vooral een functionele kern. Met name in de jaren 1950 - 2000 groeide de kern, tot 5.500 inwoners vandaag. Resultaat is dat veel woningen, woongebieden en werkgebieden op leeftijd raken, maar niet de aantrekkingskracht hebben van historische dorpen. In het centrum zijn wel meerdere verbeteringen in de fysieke omgeving uitgevoerd, als individuele projecten, minder vanuit een overkoepelende visie.










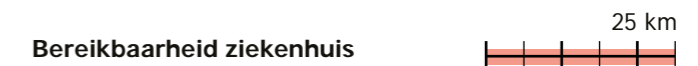
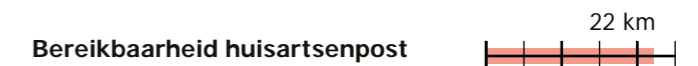


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 15.000 inwoners

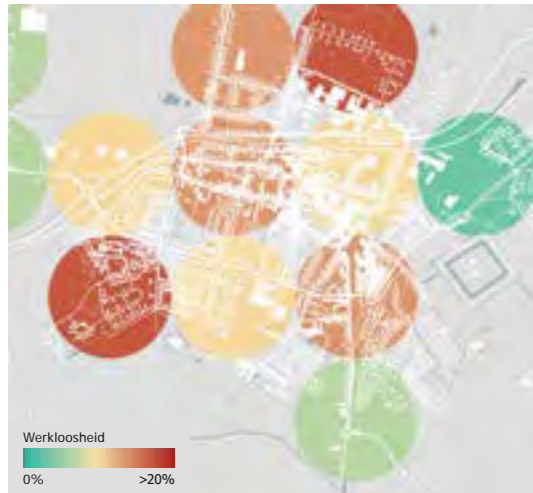
- | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------|
|  | Basisschool |  | Dorps huis |
|  | Middelbare school |  | Station |
|  | Apotheek |  | Supermarkt |
|  | Medisch | | |



ANALYSE BREDE WELVAART

Relatief hoog aandeel uitkeringen

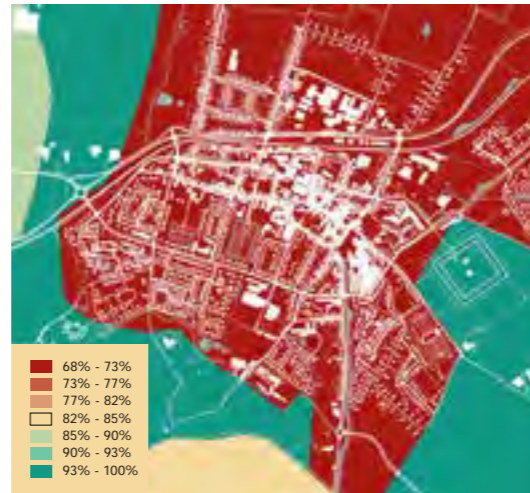
In Uithuizen is een relatief groot deel van de beroepsbevolking aangewezen op een uitkering. Dit is ook hoog vergeleken met andere voorzieningenkernen in de gemeente, zoals Winsum en Bedum. Mensen met hogere inkomens trekken vaak weg, waardoor daar sociaaleconomisch zwakkere groepen overblijven.



Op veel plekken hoog aandeel mensen met een uitkering

Ervaren gezondheid scoort laag

Het aandeel mensen dat hun gezondheid als goed of zeer goed ervaart, is in de kernen in Noord-Groningen laag. In Uithuizen woont een nog hoger aandeel kwetsbare mensen, mede door een vergrijsde bevolking, met relatief veel zorgvraag en voor wie goed bereikbare (zorg)voorzieningen dus belangrijk zijn.



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid

Sociale samenhang in orde

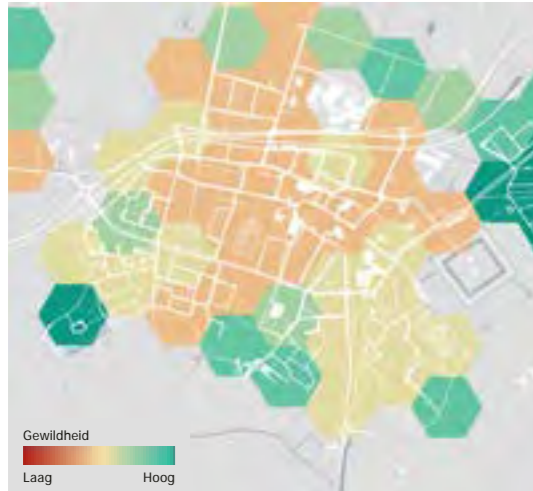
Deze meting over sociale samenhang zegt iets over de sociale, maatschappelijke en politieke participatie, het vertrouwen in anderen en in instellingen. Alleen in het westen van Uithuizen scoort de kaart lichtrood. De oostkant scoort juist erg goed.



Bovengemiddelde sociale samenhang in de meeste buurten

In oudere buurten risico op lagere gewildheid

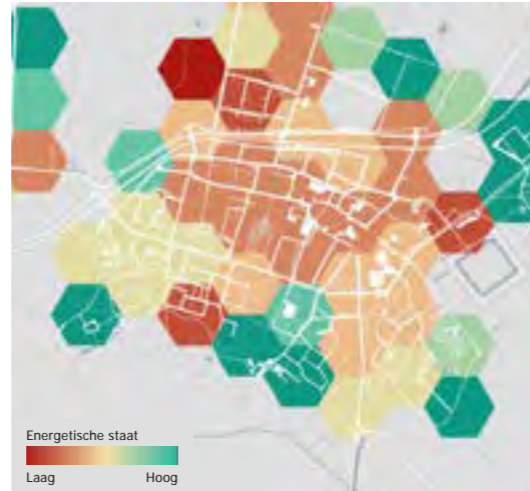
Aan de randen van Uithuizen staan de nieuwste, meest duurzame woningen, vooral vrijstaand. Binnendorps is het beeld tweeledig: meer recente woongebouwen voor ouderen, en een verouderde maar betaalbare voorraad kleine gezinswoningen. Deze hebben potentie mits gerenoveerd, zowel de woning als soms ook de omgeving.



Recente, energetisch goede huizen zijn gemiddeld gewilder

Veel kwetsbare woningen, verbetering lastig

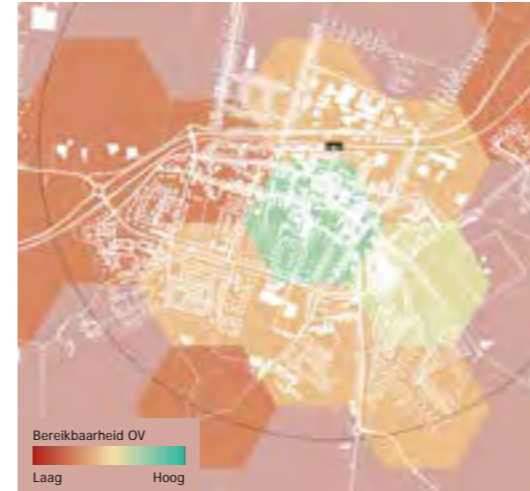
Er zijn investeringen nodig in veel woningen. Deels gebeurt dat al in wijken waar sloop-nieuwbouw plaatsvindt vanwege aardbevings schade. Vooral de woningen uit de periode 1950-1985. Vaak hebben particuliere eigenaren niet de middelen om zelf te verduurzamen, ondersteuning hiervoor is nodig.



Kwetsbare woningen in oudere buurten

Goede ligging tussen Groningen en Eemshaven

In Uithuizen is het centrumgebied - dicht bij een treinstation en bushaltes - goed bereikbaar, ook met de stad Groningen en de Eemshaven, voor werk en onderwijs. Achterliggende gebieden kennen een slechtere bereikbaarheidspositie.



Uithuizen is goed verbonden met Groningen en Eemshaven

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Brede functie maar kwetsbaar

Uithuizen is belangrijk is voor een groot gebied maar tegelijkertijd kwetsbaar. De sociale samenhang is relatief hoog, maar meerdere opgaven komen samen:

- Een kwetsbare voorzieningenstructuur voor een groot gebied, terwijl alternatieven ver weg zijn.
- Relatief lage scores op thema's werk en inkomen en gezondheid.
- Een aantal woonbuurten rondom het centrum waar vernieuwing nodig is, deels aardbevingsgerelateerd, maar ook vanwege de tand des tijds.
- Een centrum en stationsgebied waar stedenbouwkundige verbetering urgent is. Sommige panden verstoren het aanzicht, functies vragen soms om een andere plek, de openbare ruimte is sleets, kans blijven onbenut.

Kansen en ontwikkelingen

Uithuizen heeft potentie om meer dan nu als regiocentrum haar rol te pakken, en dat ook toekomstig te blijven doen.

- Er ligt een kans om het centrum, het stationsgebied te verbeteren, zowel stedenbouwkundig als qua vastgoed op diverse plekken.
- De Eemshaven groeit. Met een aantrekkelijker centrum, geschikt woningaanbod en voldoende werkgelegenheid op niveau, spreekt Uithuizen in potentie een nieuwe groep inwoners aan.
- Verbinden van de Menkemaborg met het centrum en het stationsgebied is een kans;
- Binnen de gemeente Het Hogeland is het beleid er op gericht om voorzieningen te centreren in Uithuizen.
- Er is een visie gemaakt en een plan uitgevoerd voor de Blink: het terugbrengen van de haven, waarmee er een sfeervol verblijfsgebied ontstond.



Stationsgebied met investeringsurgentie



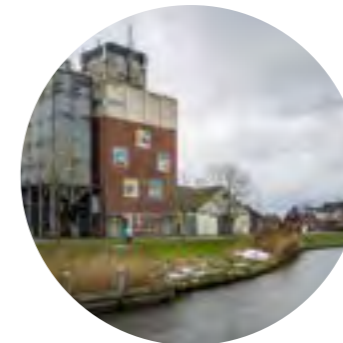
Voortzetten centrumverbetering



Woonbuurten met bevingsschade



Kansen voor nieuwe woonmilieus



Slechte entrees



Benutten van trekpleisters

TOEKOMSTBEELD

Het vitale centrum van de streek Hoogeland

Functioneel speelt Uithuizen een hoofdrol voor dorpen in een straal van ruim tien kilometer, op het gebied van werk, onderwijs, gezondheid en zorg, sport, dagelijkse voorzieningen. Uithuizen is de plek waar al deze voorzieningen beschikbaar en van goede kwaliteit zijn, waarbij ook de toekomst er zonnig uit ziet.

Uithuizen is méér dan een functioneel centrum. Mensen komen er graag en wonen er graag. Om nuttige dingen te combineren met aangename zoals een bezoek aan de Menkemaborg, een terrasje in het centrum van het dorp, een rondje winkelen.

Uithuizen is een plek waar inwoners in de regio een passend huis vinden, jong en oud, hoge en lage inkomens. Het is inmiddels ook een centrum waar nieuwe mensen zich vestigen als resultaat van de groeiende werkgelegenheid

op alle niveaus. De sterke ontwikkeling van de Groninger Zeehavens en de spin-off daarvan heeft het uiterste noordoosten van Groningen in een nieuwe, sterkere positie gebracht. Van daaruit ontstond de kans om met het toevoegen van nieuwe woonmilieus en het verbeteren van de algehele uitstraling van het dorp ook mensen aan te trekken die anders elders waren gaan of blijven wonen.

Bestaande ontwikkelingen zijn onderling verbonden en aangevuld met nieuwe ambities, die er samen toe leidden dat Uithuizen er goed voor staat. De uitvoering van de centrumvisie en versterking en vervanging van woningen is verbonden aan het opwaarderen van het stationsgebied, het verder clusteren van voorzieningen, het bieden van nieuwe perspectiefrijke plekken voor bedrijven en op de plekken die zij achterlieten, het toevoegen van nieuwe woonmilieus.



Het centrale plein De Blink met de nieuwe "oude" haven

Bouwstenen voor het toekomstbeeld

Investeren in de rol als regiocentrum kan de belangrijke maar nu kwetsbare positie bestendigen. Het gaat om concentratie van functies vanuit meerdere dorpen tot een krachtiger centrumgebied.

1 | Revitaliseren winkelgebied

Door het terugbrengen van de haven is al een sfeervoller verblijfsgebied ontstaan. Ondertussen is de uitstraling van het vastgoed nog ondermaats en zijn functies versnipperd. Daar is investeren nodig.

2 | Vernieuwen van woongebieden

Er ligt een vernieuwingsopgave in de woningvoorraad, deels door veroudering, deels door aardbevingsproblematiek. Een relatief groot aandeel huishoudens heeft moeite om rond te komen. Deze problemen concentreren zich in en om het centrum.

3 | Ontwikkelen hub, met nieuwe woonmilieus

Het stationsgebied biedt kansen voor nieuwe woonmilieus voor een doelgroep die nu nog niet in Uithuizen zoekt. De Eemshaven groeit, en woningzoekenden kunnen ook terecht komen in Uithuizen, met een aantrekkelijker centrum en geschikt woningaanbod.

4 | Herontwikkelen bedrijfslocaties

De bedrijvigheid die nu rondom het station ligt, moet een nieuwe locatie krijgen op een andere, goed bereikbare plek (hier betrekken we ook andere verouderde en te saneren bedrijfslocaties bij). Dat biedt ruimte voor een nieuwe inrichting met andere functies en meer openheid. Het gebied rond het station nodigt onvoldoende uit om Uithuizen te bezoeken. Aan beide kanten liggen bedrijventerreinen en van een stationsplein is geen sprake.

5 | Verbinden binnen de kern en naar buiten

Uithuizen heeft karakteristieke plekken in het centrum en vlak buiten de dorpskern ligt de Menkemaborg. De verbinding tussen centrum en borg is onvoldoende. Toeristen bezoeken vaak de borg, waarna ze weer doorgaan. Dit willen we verbeteren. Door het betrekken van de Tocamaheerd als cultuurcluster bij deze verbinding creëren we een mooie overgang van borg naar centrum.

Ontwikkeling rondom hubs



Kansen in het stationsgebied voor nieuwe woonmilieus, een betere openbare ruimte en een aantrekkelijke entree.

Revitalisering winkelgebied



Concentratie van winkelfuncties, verder verbeteren van de openbare ruimte, investeren in (uitstraling van) vastgoed.

Herontwikkeling bedrijfslocaties



Verplaatsing van bedrijven vanuit de directe stationsomgeving naar daarvoor beter geschikte locaties.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van bestaande woningen in woonwijken, grenzend aan de centra, bevestigingsbestendig.

Groen verbinden



Verbeteren van de openbare ruimte in het centrumgebied / stationsgebied.

Verbinden van ontwikkelingen

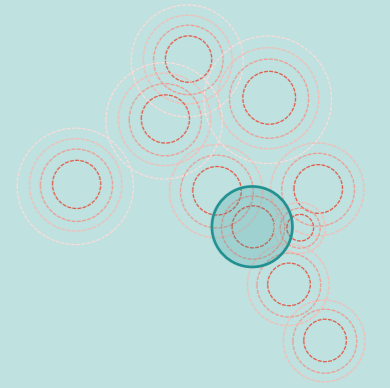


Verbinden van het stationsgebied, het centrumgebied en de Menkemaborg.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

- Ontwikkeling rondom HUB 
- Vernieuwen winkelgebied 
- Herontwikkeling bedrijven en nieuwe woonmilieus 
- Woongebied vernieuwen 
- Groen verbinden: trekpleisters, centrum en station 











10 Veendam

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

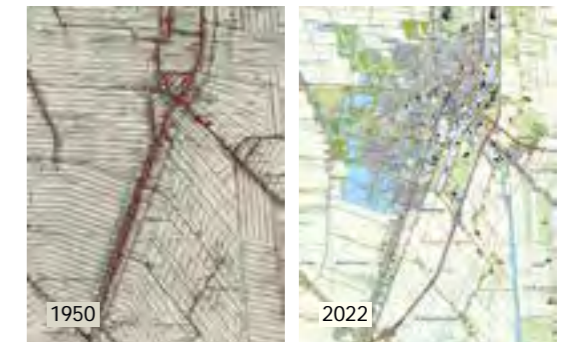
Dragende kern tussen Stad en Oost-Groningen

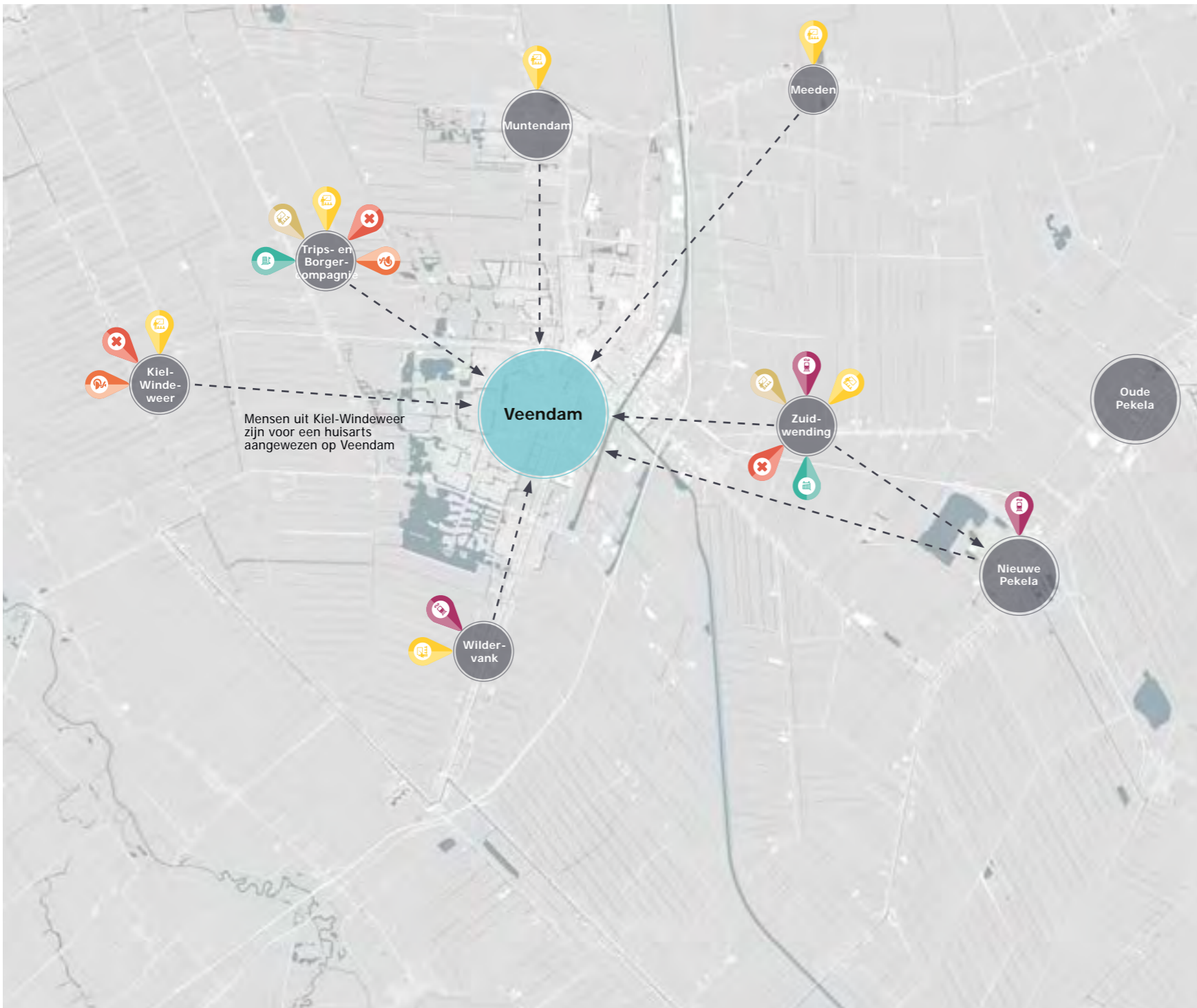
Veendam is een van de grotere voorzieningskernen van de provincie, en heeft een grote rol in wonen, werken, voorzieningen, cultuur, recreatie, horeca, zorg, onderwijs en meer. Het heeft een eigen verzorgingsgebied en is te zien als schakel tussen de stad Groningen en Oost-Groningen. Veendam telt ruim 20.000 inwoners, en ruim 30.000 inwoners zijn afhankelijk van de voorzieningen van Veendam.

Veendam pas laat gegroeid

Het Ooster- en Westerdiep hebben een grote invloed gehad op de opbouw van Veendam. Zo zijn er eigenlijk twee linten te herkennen. Tussen de diepen in is ook de eerste uitbreiding ontstaan. Pas in de loop van de 20e eeuw groeide Veendam naar de 21.500 inwoners die het nu heeft. Dit aantal is nu al enkele jaren stabiel.

Door de uitbreiding van zowel Veendam als Wildervank zijn beide dorpen aan elkaar gegroeid. Zo is in een periode van ruim vijftig jaar een grote kern ontstaan met een voorzieningenaanbod voor een groot gebied.










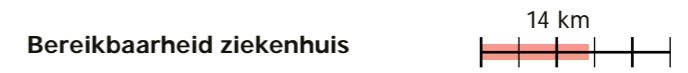


REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 50.000 inwoners

- | | | | |
|---|--------------------------|---|-------------------|
|  | Basisschool |  | Dorpshuis |
|  | Middelbare school |  | Station |
|  | Apotheek |  | Supermarkt |
|  | Medisch | | |



ANALYSE BREDE WELVAART

Veel uitkeringen in en om Veendam

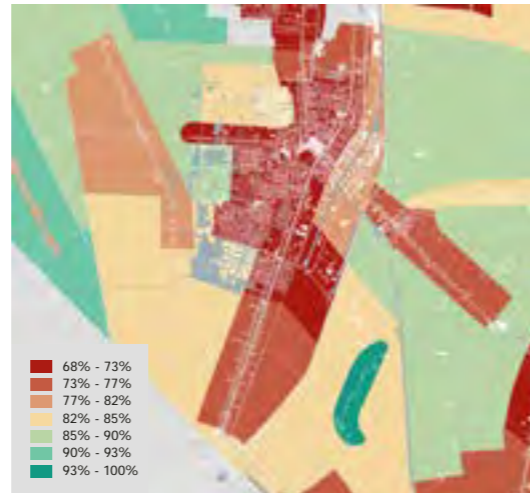
In de (oude) linten in en om Veendam en in enkele wijken zijn veel mensen uitkeringsafhankelijk. Het totaalbeeld is relatief gunstig, vergeleken met de andere regiocentra.



Op veel plekken hoog aandeel mensen met een uitkering

Lage ervaren gezondheid in bijna alle wijken

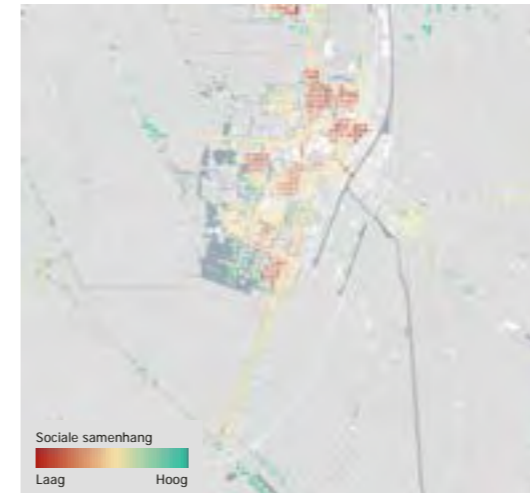
In het centrum, omliggende wijken én de oude linten (ook buiten de kern) is de hoogste concentratie van kwetsbare groepen mensen.



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid

Meerdere wijken met lage sociale samenhang

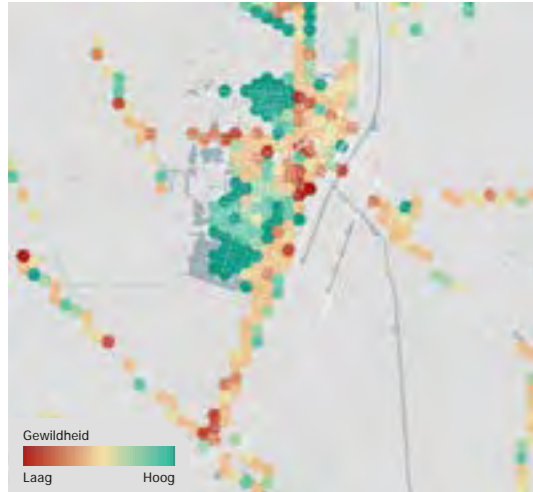
Er zijn in Veendam relatief veel clusters met een lage score op sociale samenhang. De linten, die laag scoren op werk en gezondheid, vertonen wél veel samenhang. Het zijn vooral de woonwijken met een lagere score.



In oudere, grote wijken is de sociale samenhang vaak laag

Randen van Veendam en Wildervank gewild

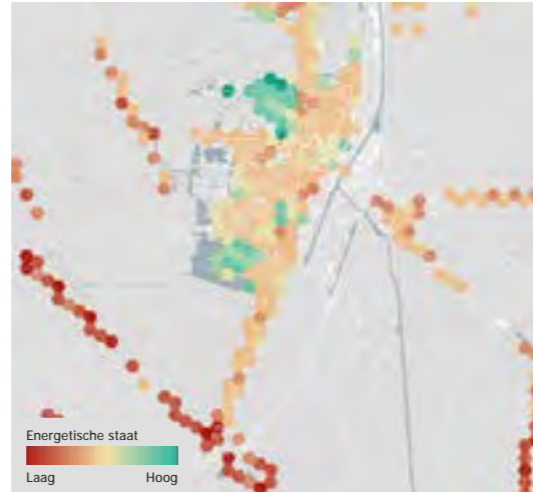
De woningen in Veendam zijn relatief gewild, en dan met name de recentere randen van Veendam, en de statige buurten tussen station en het centrum. Rondom het centrum is ook een aantal minder gewilde buurten te vinden.



Relatief veel wijken zijn matig gewild op de woningmarkt

Hoge woningkwaliteit, maar gewildheid minder

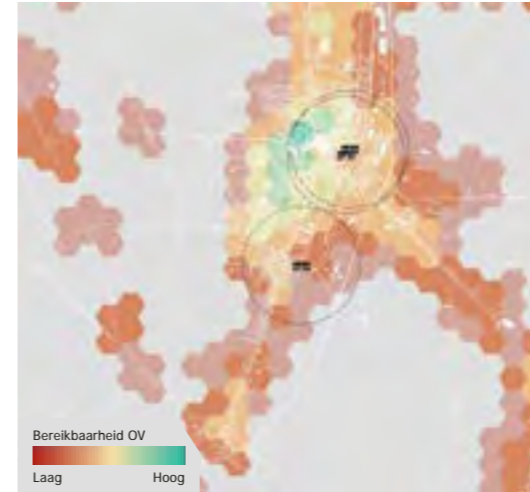
De energetische kwaliteit van woningen is vooral aan de randen hoog. Zeker vergeleken met andere regiocentra is dit een positief beeld. De oude linten vertonen een ongunstiger beeld. Een goede energetische kwaliteit is in Veendam op zichzelf nog geen maat voor de gewildheid van woningen.



Rondom het centrum en aan het lint een grote opgave

Veendam nu aan het einde van de spoorlijn

Op dit moment is Veendam het laatste station in de spoorlijn vanaf Groningen. Als de plannen voor de Nedersaksenlijn uitgevoerd worden, wordt die spoorlijn doorgetrokken richting Emmen en Enschede, belangrijke plaatsen vanwege hun kennisinstellingen. Nu al scoort (het centrum van) Veendam relatief goed op ov-bereikbaarheid.



Slechte bereikbaarheid, binnen de kern en naar andere kernen

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Brede functie maar kwetsbaar

Veendam is groot genoeg om een breed voorzieningenaanbod te hebben. Zeker ook voor omliggende (lint)dorpen is Veendam de spil in het dagelijkse, en niet-dagelijkse, regionale netwerk. Veendam heeft met o.a. een theater, bioscoop en een station meerdere voorzieningen waar mensen uit een groter gebied op afkomen.

- Belangrijk voor het behouden en versterken van de regionale rol is een levendig centrum, met passende huisvesting van winkels, restaurants en meer. In de jaren 60-90 is er veel veranderd in het centrum. Nu is het centrum te groot, met veel leegstand, versteend, autogericht. Dat heeft een negatieve invloed op de winkels die er nog wel zijn. Verkleinen en verbeteren van het centrum is belangrijk voor een toekomstbestendig Veendam.
- In de vroeg-naoorlogse wijken wonen veel mensen met een lager inkomen, in verouderde, energetisch slechte woningen, en hier ligt (energie)armoede op de loer. Ook de sociale samenhang laat te wensen over.

Kansen en ontwikkelingen

De afgelopen maanden werkte Veendam aan een nieuwe centrumvisie. Ieder ontwikkelgebied binnen het centrum krijgt een eigen profiel, focus op winkelen, wonen, groen. Nu volgt een proces dat leidt tot één visie met bijbehorende uitvoeringsprogramma's en verantwoordelijkheden. Zo werkt Veendam toe naar een gedroomd beeld voor de lange termijn, dat invulling krijgt met concrete en haalbare projecten.



Leegstand in het centrum



Stationsgebied en zorgcluster



Drafbaan met potentie als verblijfsplek



Benutten van cultuur en historie



Verouderde woningen



Verbinden van groen tot Parkstad

TOEKOMSTBEELD

Parkstad Veendam - Compact, Compleet en Cultuur

In 2035 is het centrum van Veendam flink verbeterd. Het is verkleind maar sterker: winkels, cafés, restaurants en cultuurgebouwen zijn geconcentreerd rond enkele groene pleinen. Daarvoor zijn verschillende kolossen, panden die te groot bleken voor de Veendamse schaal, gesloopt en vervangen door woon- of winkelgebouwen.

Bestaande kwaliteiten komen beter tot hun recht. De cultuurhistorische waarde van de Veenkoloniën is goed zichtbaar, met karaktervolle panden, aantrekkelijk groen, een compact maar vitaal winkelhart. Fraaie aanloopstraten hebben weer een woonfunctie gekregen, na een periode waarin sommige panden onduidelijke, soms schimmige functies hadden.

Looproutes tussen station, parken en belangrijke gebouwen zijn versterkt, auto's hebben minder plek gekregen en het

toegevoegde groen nodigt uit tot het bezoeken van het centrum.

De nieuwe ingrepen hebben bijgedragen aan het terugbrengen van waterpartijen en aantrekkelijk groen. Bestaande groene onderdelen van het centrum zijn versterkt en strekken hun vingers weer uit in het centrum, zoals dat voor de Tweede Wereldoorlog ook zo was. Dat begon al in de jaren 2000 met het project Van Trein naar Plein, waarbij het gedempte Beneden Oosterdiep werd opengegraven.

Bestaande ontwikkelingen zijn onderling verbonden en aangevuld met nieuwe ambities. Het Masterplan maakte het mogelijk om fysieke én sociaaleconomische ambities te combineren. Bovendien heeft het toegang gegeven tot fondsen en financiële ondersteuning voor uitvoering.



Skatebaan Skills-Garden Veendam

Bouwstenen voor het toekomstbeeld

Investeren in het hart van Veendam betekent: het gebied tussen station en centrumring, met fysieke ingrepen, maar ook om zaken als promotie en veiligheid, en verbeteren van de sociaaleconomische positie van inwoners en de sociale samenhang in woonbuurten. De gemeente wil regie hebben in lopende projecten, zodat corporaties en marktpartijen richting hebben voor goede plannen.

1 | Een centrumaanpak gericht op herbestemming en het tegengaan van leegstand, waarbij ook aanloopstraten verbeterd zijn. Die hebben hun woonfunctie teruggekregen, na een tijd van verschillende (soms onduidelijke of onwenselijke) functies. Aanpak van kolossen en achterkanten in het winkelcentrum, sloop van meerdere panden.

2 | Veendam als parkstad in ere hersteld. Dankzij vergroening van het centrum en betere verbindingen met de bestaande parken en het water in het gebied om het centrum. Vergroening van het gebied tussen station, Van Stolbergweg/Julianalaan in het zuiden, Buitenwoellaan in het westen en Jakob Bruggemalaan in het noorden. Aanloopstraten richting het winkelcentrum verbeteren.

3 | Het station fungeert als hub voor openbaar vervoer dankzij goede verbindingen met de Stad Groningen en delen van Groningen en Overijssel als gevolg van aanleg van de Nedersaksenlijn.

4 | Het stationsgebied krijgt nieuw elan en functies. Er komen nieuwe woningen, onderwijslocaties, voorzieningen en kleine commerciële activiteiten. Er ontstaat een nieuw stukje stad.

5 | Meer beleving in het centrum dankzij verschillende functies, minder criminaliteit en ondermijning, grotere ervaren veiligheid en minder overtollig vastgoed. Dat maakt het centrum een aantrekkelijkere plek om te zijn. Nieuwe doelgroepen, uit de wijde omgeving, zien Veendam hierdoor als een aantrekkelijke plaats om te wonen, winkelen en te bezoeken. Zo grijpen fysieke en sociale maatregelen in elkaar.

6 | Woonwijken vernieuwen Rondom het centrum is een impuls nodig in bestaande wijken. Verbetering van woningen, maar ook van de openbare ruimte - met meer groen - draagt bij aan klimaatadaptatie.

Ontwikkeling rondom hubs



Een logische verbinding tussen centrum en station. Het stationsgebied en kleinere andere locaties (her)ontwikkelen, zodat ze bijdragen aan de leefkwaliteit van Veendam.

Revitalisering winkelgebied



Concentratie van winkelfuncties, oplossen van leegstand, functieverandering tot wonen, herinrichten van de openbare ruimte, verbinden van groen.

Herontwikkeling bedrijfslocaties



Nieuwe functies voor het stationsgebied: het bedrijventerrein wordt getransformeerd in een gebied voor onderwijs, voorzieningen en commerciële functies.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van enkele bestaande woonwijken, rondom het centrum. Toevoegen van nieuw woonprogramma voor doorstroming.

Groen verbinden



Groene verbindingen tussen bebouwd gebied en omliggend landschap, betekenis geven aan de titel Parkstad Veendam.


Verbinden van ontwikkelingen




Verbinden van centrum en omliggende buurten, in het bijzonder het stationsgebied.




DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

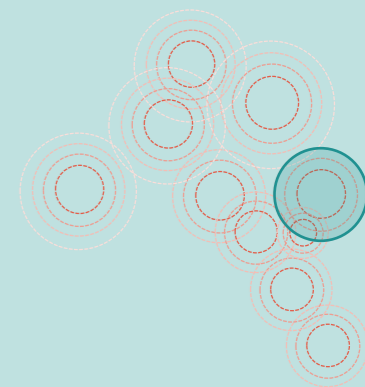
Ontwikkeling rondom HUBs 

Concentreren winkels en toevoegen wonen 

Herontwikkeling bedrijfslocaties 

Vernieuwen van woonwijken 

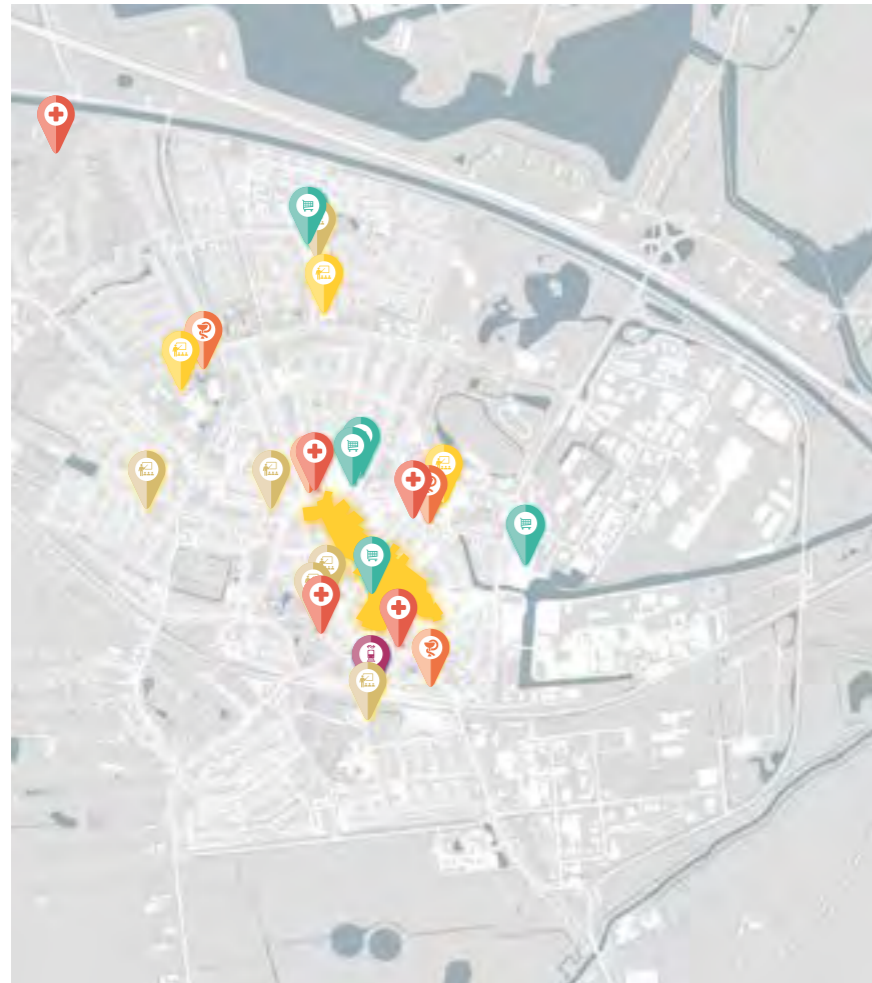
Groen verbinden en toevoegen: Parkstad 2.0 











11

Winschoten

KENNISMAKING



Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Station
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Bereikbaarheid huisartsenpost



Bereikbaarheid ziekenhuis



Regiofunctie Winschoten

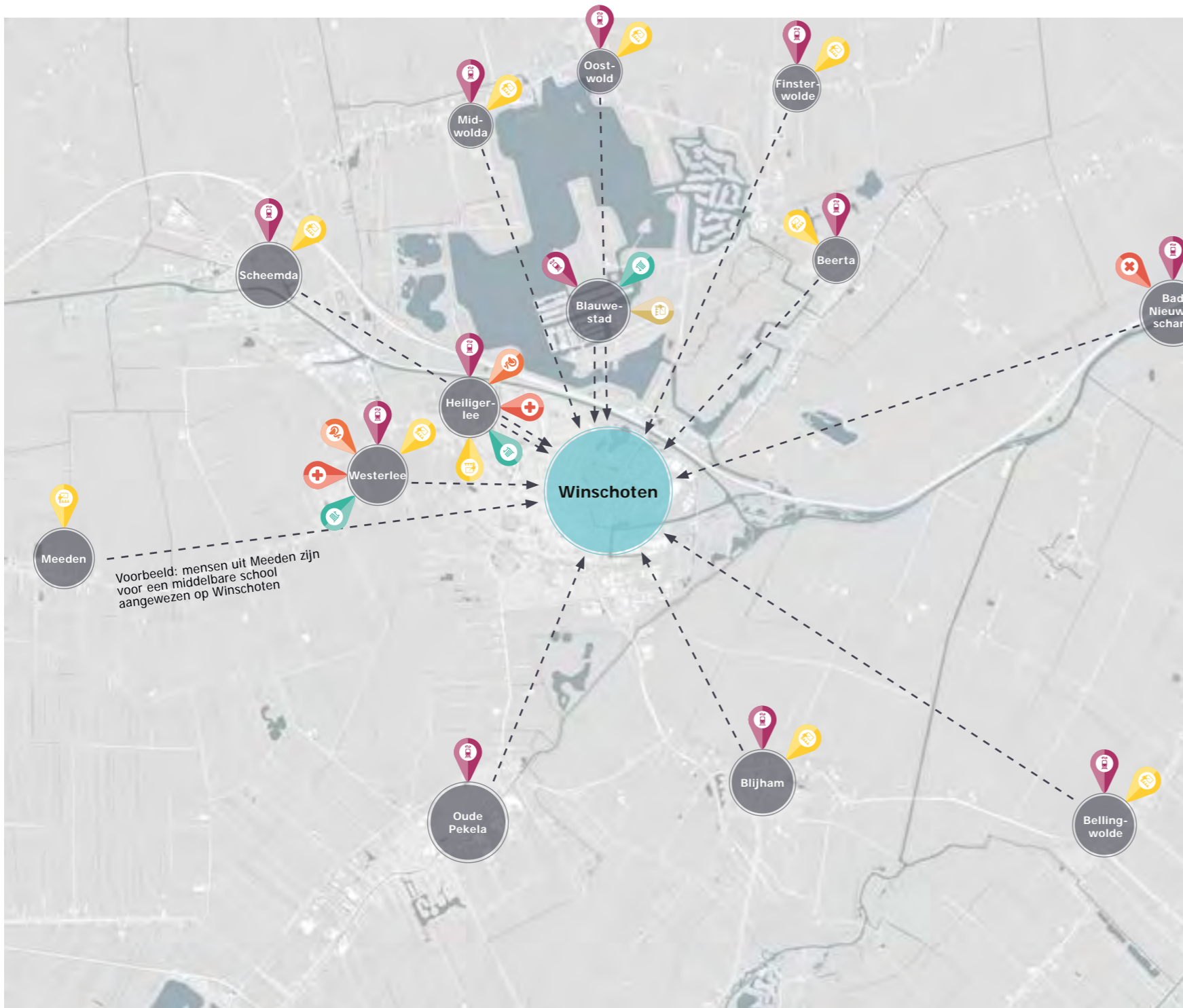
Winschoten is de op een na grootste stedelijke regio van Groningen. Naast Winschoten zelf gaat het om Scheemda, Westerlee en Heiligerlee, Blauwestad en een sterke relatie met de kernen rondom het Oldambtmeer, maar ook kernen op grotere afstand zoals Meeden, Blijham, Bellingwolde en Pekela.

Winschoten heeft een breed aanbod aan werk, onderwijs, detailhandel, zorg, cultuur, horeca en recreatie - meer dan alleen praktische voorzieningen, voor de regio én grensoverschrijdend naar Duitsland.

Uitbreidingen in en rond Winschoten

Winschoten is als vestingstad in ringen rondom het centrum gegroeid, anders dan vele lintdorpen in de omgeving. Zowel per weg, per spoor als over het water is Winschoten al sinds voor 1900 goed verbonden met de stad Groningen. Dat heeft bijgedragen aan een flinke groei vanaf ongeveer 1850, die afvlakte rond 1980. De laatste jaren is vooral Blauwestad in trek, wat een positief effect heeft op de voorzieningen in Winschoten. Winschoten zelf heeft zich ook steeds verder uitgebreid, maar vanwege huishoudensverdunning is het inwoneraantal de afgelopen veertig jaar, tot voor kort, licht gedaald.












REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het regiocentrum.

Afhankelijk > 50.000 inwoners

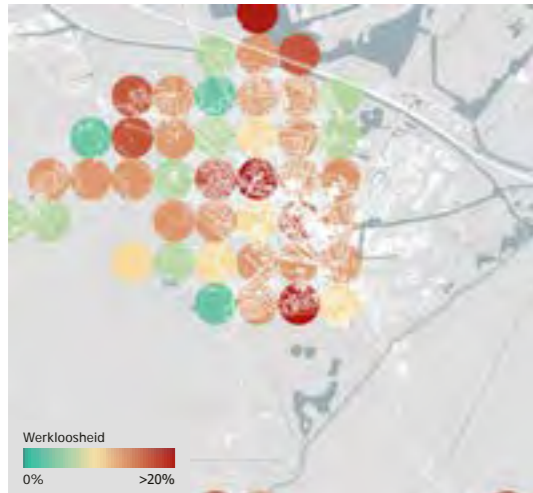
-  **Basisschool**
-  **Dorps huis**
-  **Middelbare school**
-  **Station**
-  **Apotheek**
-  **Supermarkt**
-  **Medisch**



ANALYSE BREDE WELVAART

Veel uitkeringen in en rondom het centrum

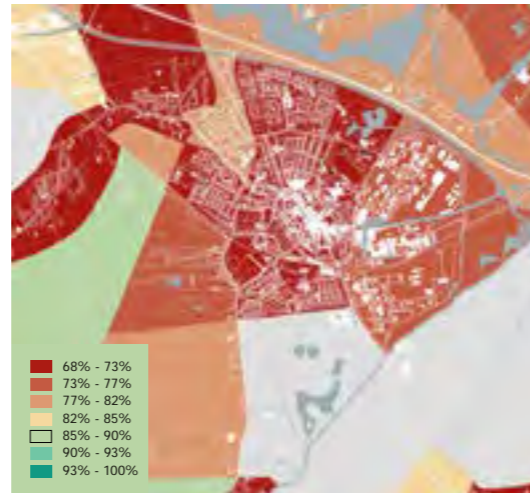
Het aandeel uitkeringen in Winschoten concentreert zich rondom het centrum. Ook in de buurt Winschoten-Zuid kleurt de kaart rood. Hier staan relatief veel vroeg-naoorlogse woningen waar veel lage inkomens in wonen. Er zijn geen gebieden met een uitgesproken hoge sociaaleconomische status.



Op veel plekken hoog aandeel mensen met een uitkering

Ervaren gezondheid laag in heel Winschoten

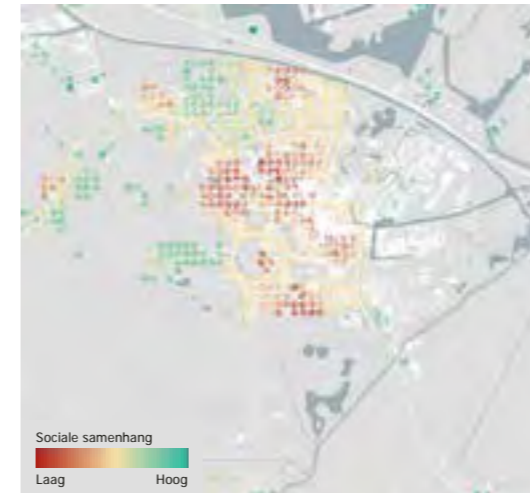
Heel Winschoten scoort laag op dit punt. In de meest recente wijken is de score meer op gemiddeld niveau.



Hoog aandeel mensen met een slechte ervaren gezondheid

Lage sociale samenhang rondom het centrum

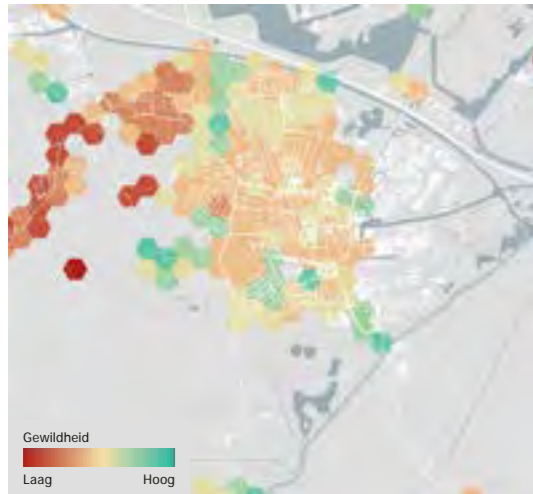
Vooraf de buurten rondom het centrum met veel vroeg-naoorlogse woningen scoren laag. Er is een duidelijk verband te zien tussen uitkeringen (werk en inkomen), gezondheid en sociale samenhang.



In oudere wijken is de sociale samenhang vaak laag

Veel minder gewilde woningen

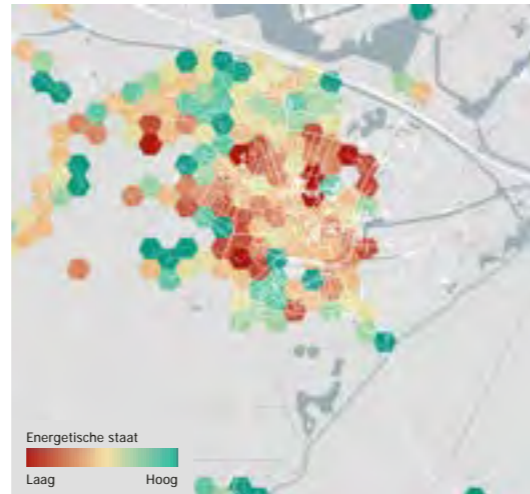
Veel buurten scoren matig tot gemiddeld op gewildheid op de woningmarkt. Dit past bij de algemeen geldende matige marktpositie van bestaande buurten in regiocentra in Noordoost-Groningen. De laatste uitbreidingen scoren gunstiger. Verzakkingsproblematiek speelt ook een rol in de marktpositie van woningen.



Relatief veel wijken zijn matig gewild op de woningmarkt

Slechtste woningen niet per se het minst gewild

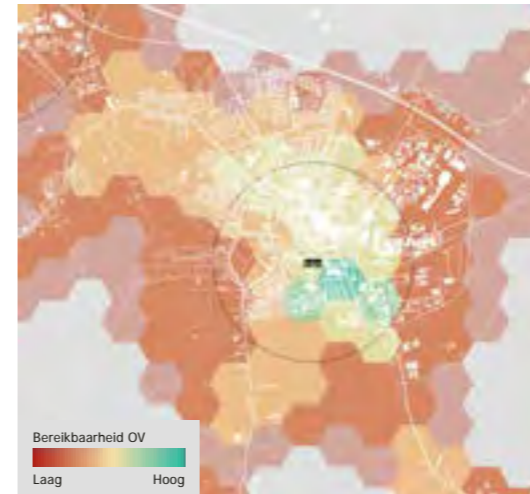
Hier valt duidelijk op hoe in en om het centrum de energetisch slechtste woningen staan: vaak zijn die verouderd en is er flinke renovatie en verduurzaming nodig. Er is een groot contrast met de recentere woonwijken.



Vroeg-naoorlogse wijken: lage score op energetische staat

Treinstation essentiële hub voor Winschoten e.o.

Het treinstation verbindt Winschoten en de stedelijke regio met de stad Groningen, en met Duitsland. Bereikbaarheid van de stad is belangrijk voor de werkgelegenheid, opleidingen (plan Campus) en stedelijke voorzieningen. Daarnaast is Winschoten goed verbonden via de A7.



Relatief goed bereikbaar, per trein of auto (A7)

OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Grote opgaven, veel potentie

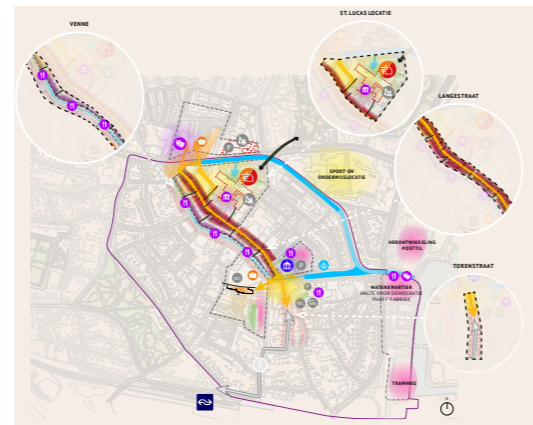
Winschoten heeft opgaven, maar ook een stedelijke basis met een historisch karakter en mooie wijken waarin veel potentie schuilt, zeker in combinatie met bovenregionale voorzieningen (station, snelweg, ziekenhuis) en het succes van Blauwestad.

De opgaven richten zich vooral op verdere uitrol van de verbetering van het centrum (lege plekken, stenige aanloopstraten), de ring rond het centrum (achterkanten, meer samenhang gewenst in de aanwezige voorzieningen) en meerdere woonwijken rondom het centrum waar een concentratie is van lage inkomens, lage gezondheid, beperkte sociale samenhang, verouderde woningen en daaruit voortvloeiende energiearmoede. Parallel hieraan speelt dat een aantal maatschappelijke voorzieningen onder druk staan: andere behoefte, vastgoed dat niet meer past bij de behoeften van nu.

Ontwikkelingen en kansen

Er ligt al een centrumvisie voor Winschoten, gericht op vergroening en water, levendigheid, concentratie van functies tot een compacter centrum met een hogere verblijfskwaliteit. De

uitvoering is gaande. Er ligt een kans om de centrumvisie te verbreden: enerzijds door ook omliggende wijken eraan te verbinden, anderzijds door meer in te steken op een gezonde en groene en klimaatadaptieve omgeving. Parallel aan het Masterplan Regiocentra wordt gewerkt aan een onderwijscampus (Masterplan Campus) en sociaaleconomische versterking van Oost-Groningen (regiodeal). De Wunderline is in ontwikkeling: een treinverbinding tussen Groningen en Bremen, met Winschoten als een van de grotere stations.



Kaart uit het Ambitiedocument Centrum Oldambt



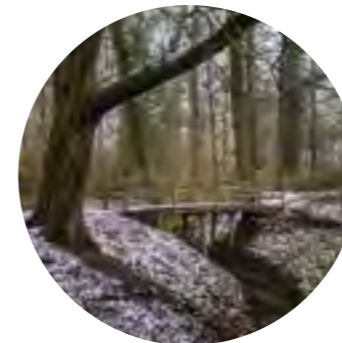
De centrumvernieuwing is nog niet af



Campusontwikkeling bij het station



Omliggende wijken: investeren nodig



Potentie: groene verbindingen in de stad



Centrumring: achterkanten



Potentiële herontwikkeling Havenkade

TOEKOMSTBEELD

Voortzetting van de upgrade

Winschoten is de tweede stad van de provincie, het grootste regionale centrum. Een bruisend centrum van winkelen, cultuur en horeca, een stedelijk gebied waarop heel Noordoost-Groningen leunt voor zorg. En Winschoten is méér dan het centrum.

De revitalisering van het centrum kreeg een vervolg. Het centrum zelf werd vervolmaakt met mooie, groene verblijfsgebieden en ontwikkeling van vrijgevallen ruimte tot wonen. De aanloopstraten naar het centrum, de centrumring en de corridor naar Blauwestad kregen een stevige impuls, waarbij achterkanten voorkanten werden en straten zijn heringericht.

Drie zones hebben nu een speciale rol in Winschoten: de onderwijscampus, de culturele voorzieningen en grootschalige winkels aan de centrumring, de maatschappelijke functies aan de corridor naar Blauwestad.

De Wunderline verbindt Winschoten via (snellere) treinverbindingen met Groningen en Bremen. Winschoten is een van de grotere stations langs deze treinverbinding, die

uitwisseling, samenwerking en groei mogelijk maakt. Dit draagt bij aan ontwikkeling van het stationsgebied tot campus en verbeterde ov-bereikbaarheid van grote plaatsen in Nederland en Duitsland.

Ten oosten van het centrum is het havengebied van bedrijventerrein Rensel een verlengstuk van de binnenstad geworden; een prettig multifunctioneel woon- en verblijfsgebied.

Bestaande, oudere woonwijken tussen centrum en de recente uitbreidingen van Winschoten werden vernieuwd, door renovatie van woningen en soms vervanging en toevoeging van nieuwe woonvormen.

Hiertussen is hoogwaardig groen een verbindende factor. Het landschap loopt over in de verbindingssassen van Winschoten en komt samen in de centrumring en op fijnmazige wijze in de binnenstad.

De upgrade van Winschoten heeft gezorgd voor een grotere gewildheid als woonplek, een beter imago, daarmee een basis voor lokale bedrijven om te blijven en te groeien.



Het versterken van water en groen is voortgezet



Nieuwe cultuurfuncties maken het centrum sterker

Input voor het Masterplan Winschoten

Bovenop de lopende ontwikkelingen herkennen we deze bouwstenen voor het Masterplan:

1 | Vervolmaken van de centraanpak

Naast de concentratie van detailhandel, ook het vergroenen en klimaatadaptief maken van de ruimte, verbinden met groene zones en water in de stad. En: toevoegen van een stedelijk, op doorstroming gericht woonprogramma op vrijkomende plekken, of anders prettige verblijfsruimte. Tegengaan van leegstand en onbedoeld gebruik van vastgoed (ondermijning).

2 | Ring rond het centrum als drager van functies

Aan de randen van de oude stad, waaronder het stationsgebied en de corridor naar Blauwestad, investeren rondom bestaande functies (cultuurcentrum De Klinker, grote winkels) en van achterkanten voorkanten maken. Toevoeging van maatschappelijke voorzieningen zoals cultuur en onderwijs. Deze functies hebben nieuw onderkomen nodig, passend bij de vraag van nu en straks.

3 | Verbinden van landschap en stad

Zorgen voor goede groene connecties tussen het landschap, de invalswegen en aanloopstraten, centrumring, parken en op fijnmaziger wijze ook de binnenstad. Minder dominantie voor parkeren langs de centrumring, verblijfskwaliteit op plekken waar veel mensen komen, goede fietsverbindingen met wijken en omliggend gebied. Verbeterde ov-verbindingen verkleinen de auto-afhankelijkheid.

4 | Kwaliteitsimpuls in de oudere wijken

In de wijken ten noordwesten en zuiden van de oude stad: intensieve aanpak van verouderde woningen, energetisch, bouwtechnisch, qua uitstraling, en gelijktijdig een verbetering van de openbare ruimte. Deze wijken weer gewilde en energetisch betaalbare woonbuurten maken.

5 | Rensel-West herontwikkelen

Het centrumgeoriënteerde deel van het bedrijventerrein stapsgewijs herontwikkelen tot wonen, nieuwe impulsen voor bedrijven aan de oostzijde.

Bereikbaarheid verbeteren



De Wunderline wordt doorontwikkeld en verbindt Winschoten beter met Groningen en Duitsland.

Ontwikkeling rondom hubs



Bij het station wordt gewerkt aan de onderwijscampus, ook onderdeel van het masterplan 'Campus'.

Revitalisering winkelgebied



Vervolmaken van de ingezette aanpak, invullen van vrije ruimte, verbeteren van de verblijfskwaliteit en uitstraling.

Herontwikkeling bedrijfslocaties



Bedrijfsterrein Rensel biedt kansen voor een aantrekkelijk woon- en leefgebied bij het centrum.

Maatschappelijke functies vernieuwen



Herschikken van diverse functies, zorgen voor toekomstbestendige accommodaties door vernieuwing of nieuwbouw van verouderd vastgoed, op strategische plekken.

Woongebied vernieuwen



Vernieuwing van bestaande woningen in schilwijken, met toevoegen van nieuw woonprogramma voor doorstroming.

Groen verbinden



Groene verbindingen en toevoegen van verblijfskwaliteit tussen buurten en het omliggend landschap.

Verbinden van ontwikkelingen



Centrum, schilwijken en nieuwere wijken vormen een krachtig geheel, verbonden door aantrekkelijke groene verbindingzones.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

Wunderline
doorontwikkelen



HUB: ontwikkeling
stationscampus



Verdere vernieuwing
centrum en invulling
wonen



Herontwikkeling Rensel
tot deels wonen



Maatschappelijke functies
aan de centrumring



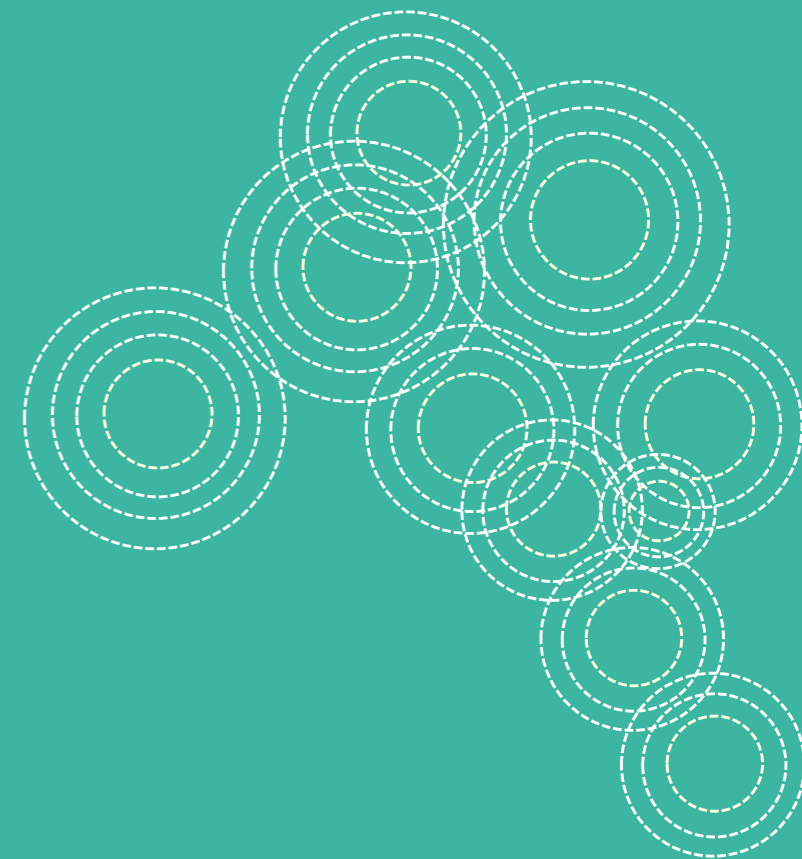
Vernieuwen van
woonwijken



Groen verbinden:
landschap, hoofdassen
en centrum



D



Bijlagen

BEREIKBAARHEID ARBEIDSPLAATSEN

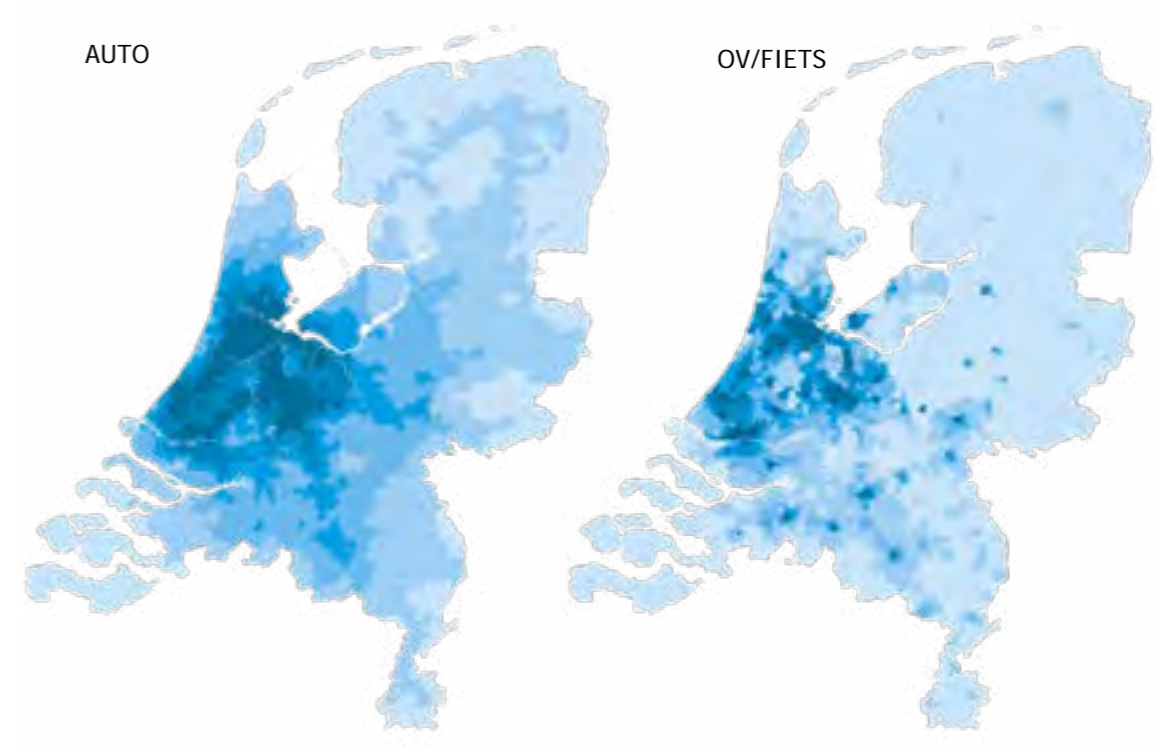
In duizenden



In de noordelijke provinciën is Groningen-Stad de plek met de meeste werkplekken, zeker in de dienstensector. De banen in de rest van de regio zijn vaker praktische beroepen. Welke arbeidsplaatsen beschikbaar zijn, staat niet op het kaartje aangegeven, maar over het algemeen geldt dat de banen die er extra beschikbaar zijn, de hoogopgeleide en beter betaalde zijn.

Met de auto zijn er meer banen te bereiken dan met het openbaar vervoer of de fiets. Dit geldt op veel plekken, behalve de meest stedelijke van Nederland, maar in de provincie Groningen is het extra kwetsbaar. Hier staan ov-voorzieningen namelijk vaker onder druk, en zijn diensten minder regelmatig. Mensen zijn hierdoor vaak op de auto aangewezen.

Bron: Lisa, Hét werkgelegenheidsregister van Nederland, bewerking PBL.



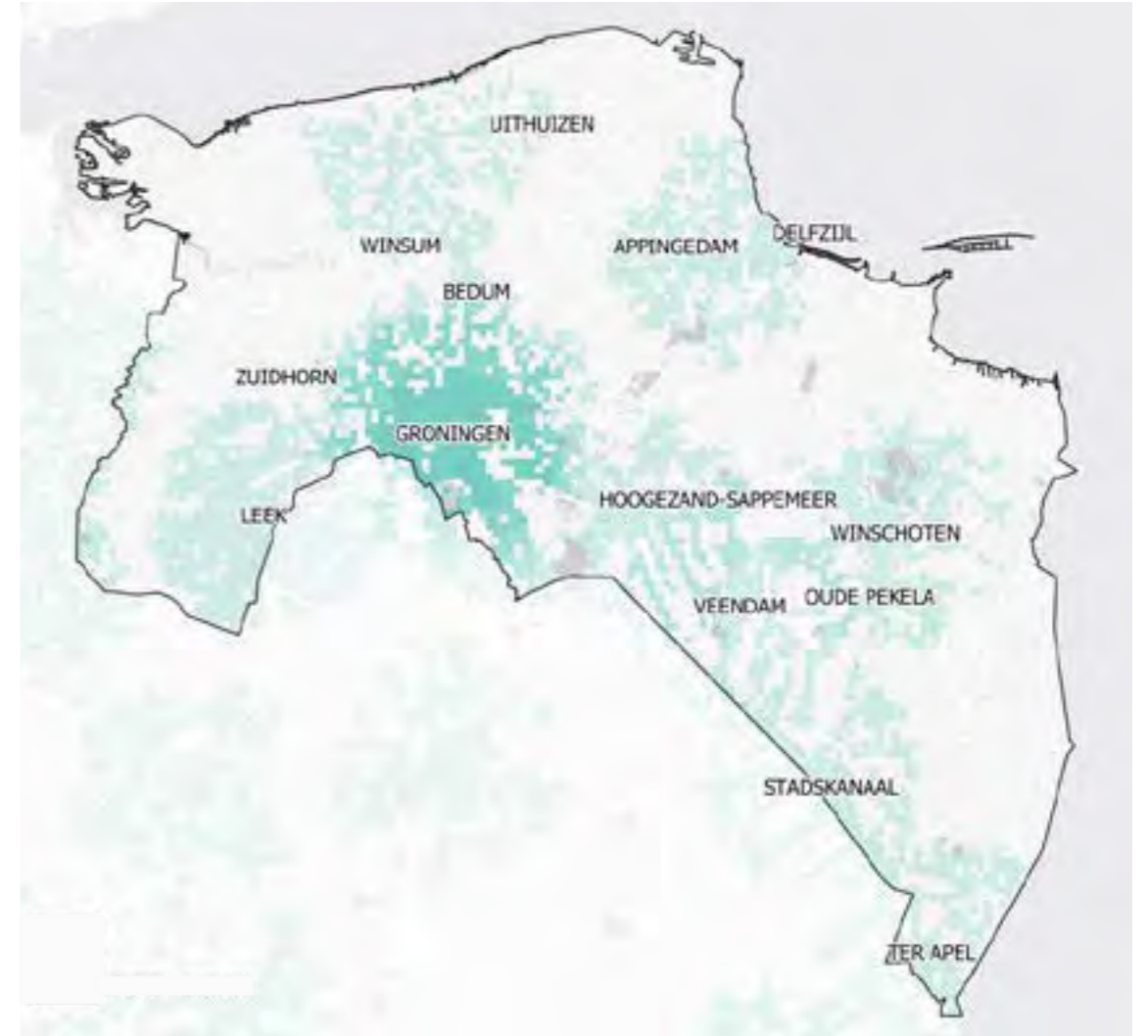
VOORTGEZET ONDERWIJS

Aantal havo- en vwo-scholen binnen 10 km



Deze kaarten tonen het aantal middelbare scholen met tenminste havoniveau dat binnen 10 km bereikbaar is. De provincie Groningen behoort, met delen van Drenthe en Zeeland, tot de provincies met weinig aanbod.

Uit deze kaart blijkt duidelijk het belang van de regiocentra voor de provincie: juist in die middelgrote kernen is nog aanbod, wanneer dat verdwijnt worden de afstanden erg groot en kiezen mensen misschien voor een verhuizing, of een lager schoolniveau. Vmbo-scholen zijn er meer, maar staan niet op deze kaart.



% LAAG OPLEIDINGSNIVEAU

Bevolkingskern



10%

60%

Een kaart in het verlengde van de vorige. 'Laag opleidingsniveau' houdt in dat het hoogst genoten opleidingsniveau vmbo of de eerste 3 leerjaren van havo/vwo is. Er zijn veel plekken in Nederland met grote aandelen laagopgeleiden: Limburg, Rotterdam, het oostelijk deel van Drenthe.

Het oostelijk deel van de provincie valt op. In principe is dat niet erg, maar het zegt wel iets over de mogelijke kwetsbaarheid van inwoners: lager opleidingsniveau wordt geassocieerd met lagere salarissen, minder gezonde levensjaren en meer sociale problematiek.



AANDEEL UITKERINGEN

Per 500 x 500 meter

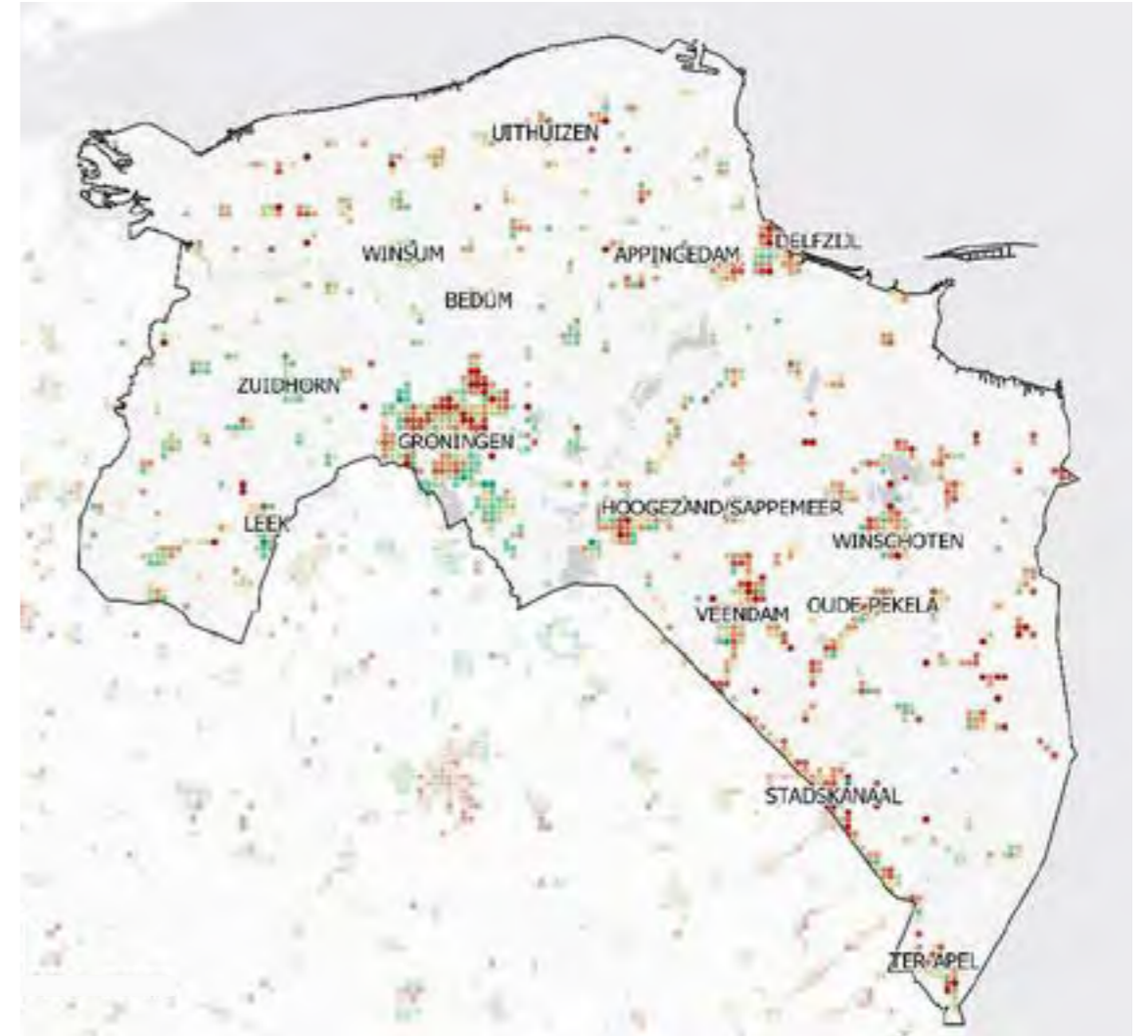


0%

20% en meer

Grote delen van Nederland kleuren rood op deze kaart, niet alleen de provincie Groningen. Vooral interessant om hier te zien is het verschil binnen de provincie.

Leek-Tolbert, Zuidhorn, Winsum, Bedum en hun verzorgingsgebieden hebben veel lagere aandelen uitkeringen dan de kernen in het (noord)oosten van de provincie. Dit overlapt met het beeld van het lage opleidingsniveau en geeft wederom de kwetsbaarheid van veel bewoners in die regio weer.



LEEFBAAROMETER

Score per 500 x 500 meter

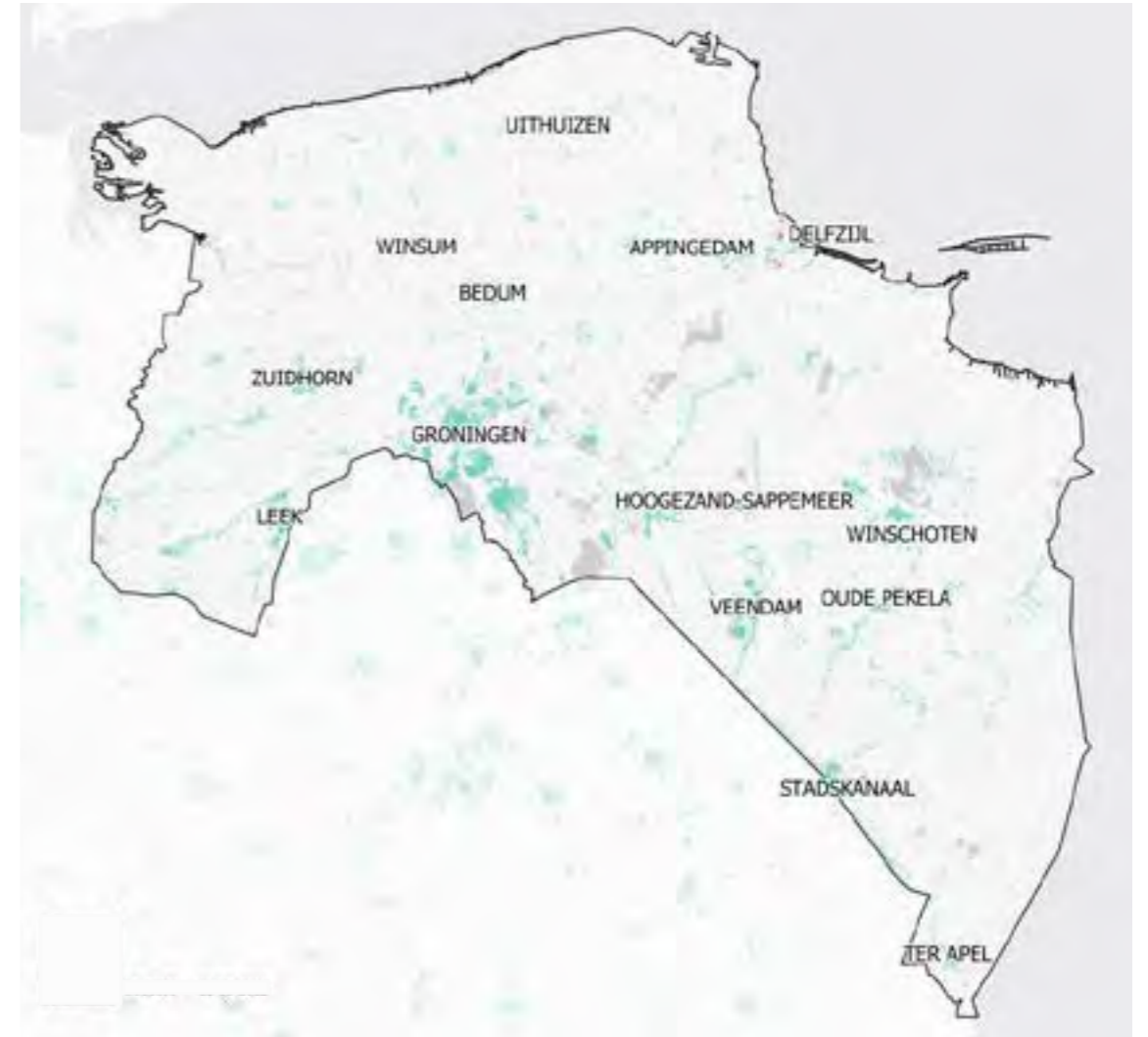


Zeer onvoldoende

uitstekend

De Leefbaarometer is een maat die de leefbaarheid van een gebied weergeeft, door allerlei indicatoren samen te voegen. Dit is iets anders dan de Brede Welvaartsindicator! De dimensies zijn fysieke leefomgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid. Over het algemeen scoort heel Nederland goed, net als de provincie Groningen.

Toch vallen hier plekken op: Delfzijl, Hoogezand, stukken van Winschoten en Stadskanaal. Ze scoren duidelijk ruim onder het gemiddelde.



LEEFBAAROMETER SOCIAAL

Score per 500 x 500 meter



Zeer onvoldoende

uitstekend

Uitgesplitst naar de sociale dimensie komen vrijwel alle (middel)grote steden in Nederland in beeld. Een grote rol in deze dimensie spelen de ervaren sociale cohesie en sociaal kapitaal. Ook de diversiteit naar levensfase, mutatiegraad en bevolkingsontwikkeling worden meegenomen. In stedelijk gebied zijn mensen misschien minder geworteld in hun buurt en aan hun woning.

Opvallend is dat veel van de regio centra ook rood kleuren: dat wil niet per se zeggen dat mensen niet naar elkaar omkijken, maar het sociaal kapitaal (de organisatiegraad) is waarschijnlijk laag.



FYSIEKE BEREIKBAARHEID

Per 1.000 x 1.000 meter



Slecht

uitstekend

Deze kaart toont de fysieke bereikbaarheid van gebieden, met de auto, de fiets en het ov. De 'assen' vanuit Groningen-Stad zijn de belangrijkste routes, zowel per weg als per spoor. Alleen Hoogezand scoort vrij goed, de rest is onder de maat. Vooral gelet op de grote delen van de provincie die niet of nauwelijks bereikbaar zijn! De lege gebieden tussen de corridors tonen het belang van de regio centra: als voorzieningen daar wegvallen, is het ver naar de volgende kern.

De Nedersaksenlijn kan helpen om het oostelijk deel van de provincie beter te verbinden met steden als Groningen en Emmen. Of die er komt is nog niet zeker, maar het belang is duidelijk en wordt ook breed erkend.



MARKTSCAN WONINGEN

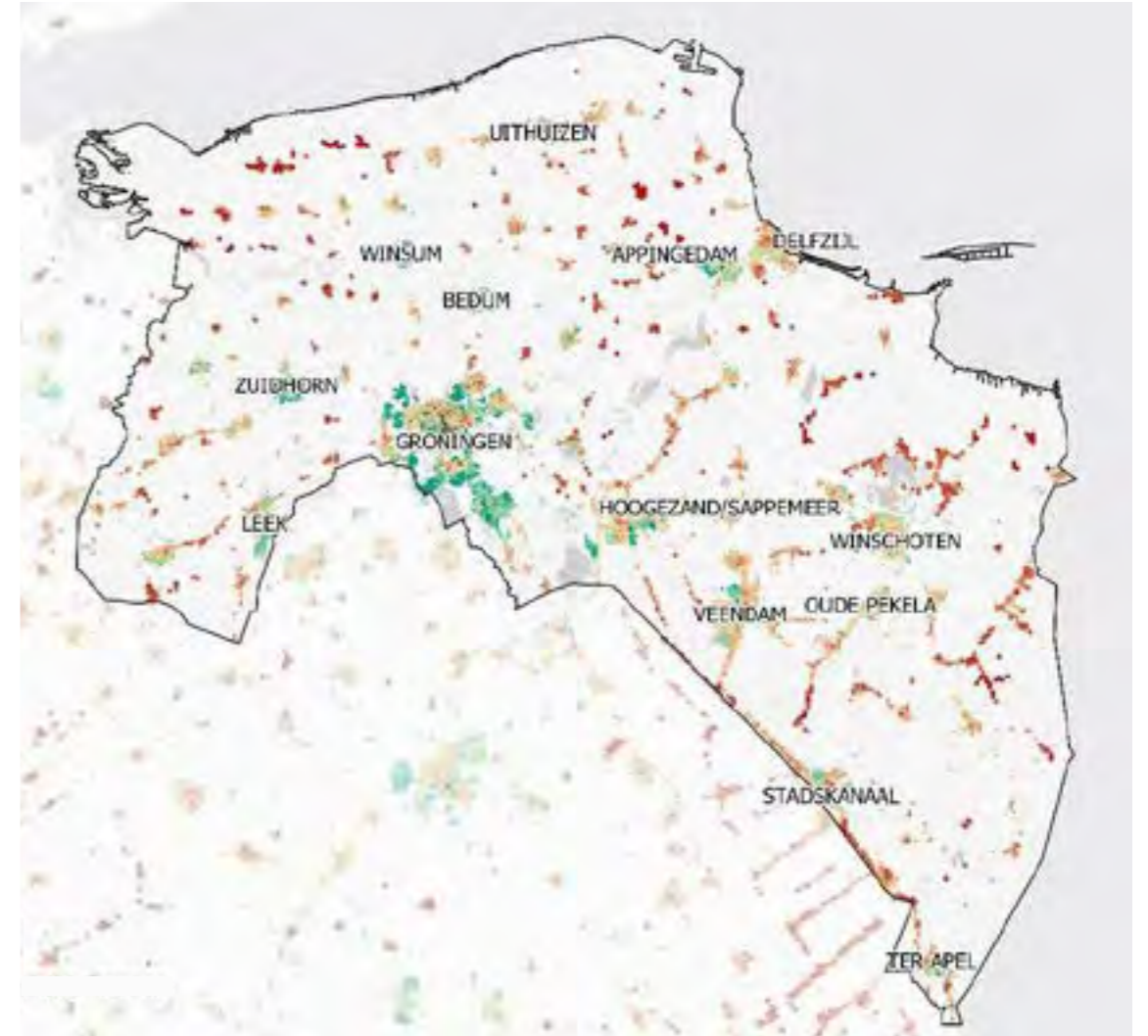
Per 1.000 x 1.000 meter



Laag (3)

hoog (10)

Deze kaart toont de gewildheid van woningen, door te kijken naar een aantal meetbare criteria over de woningkwaliteit, het voorzieningenniveau in een dorp of stad, de bereikbaarheid ervan en de marktsignalen over de koop- en sociale huurmarkt. De uitkomsten van de scan geven de onderlinge verhoudingen tussen woningen weer: de marktpositie van een woning met een hoge score, en dus een groene kleur, is beter dan die van een woning met een lage score en dus een rode kleur.



TOELICHTING OP BRONNEN IN DE QUICKSCAN

Gezondheid en Welzijn – Gezondheid

Het percentage mensen dat zijn/haar gezondheid als 'goed' of 'zeer goed' ervaart, weergegeven op buurniveau.

Bron: RIVM Statline 2020

Samenlevingskwaliteit

Deze laag meet sociale, maatschappelijke en politieke participatie en het vertrouwen in anderen en instellingen. Getoond wordt de afwijking t.o.v. het gemiddelde van Nederland.

Bron: Leefbaarometer.

Wonen – Marktwaardering

De marktscan toont hoe gewild woningen zijn. Het is een combinatie van de woningkwaliteit, de m²-waarde (WOZ, op adres), de afstand tot voorzieningen en de bereikbaarheid (afstand tot oprit snelweg, ov-haltes), en de soort kern (aan de hand van een indeling van KAW).

Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS.

Woningkwaliteit

De woningkwaliteitskaart toont de oppervlakte, het bouwjaar en de energetische kwaliteit (m³ gas per m³ woning). Die cijfers zijn beschikbaar op adres en PC6-niveau, en geven we weer in een grid van 250×250 meter.

Bronnen: BAG en Netbeheerders.

Ov-bereikbaarheid

Deze kaart toont hoe goed een locatie aangesloten is op het openbaarvervoernetwerk. Daarvoor nemen de afstand tot een treinstation of bushalte en de frequentie van de dienst mee.

Bron: PTAL analyse 2018, TU Delft. top10NL spoorlijnen

Leefomgeving en voorzieningen

De voorzieningenkaart toont de aanwezige dagelijkse voorzieningen op het gebied van zorg (apotheek en huisarts), onderwijs (basis- en middelbare school), supermarkten en dorpshuizen. Ook de centrum-winkelgebieden zijn weergegeven.

Bron: Open Street Map, Google Maps

COLOFON

Onderzoeksteam KAW

Daniel Depenbrock
Thomas van Zeewijk Vink (†)
Jeroen Drewes
Esther Wever
Peter Leliveld

Vormgeving

Opmaak en illustraties door KAW.

Fotografie

Alle fotografie door David Vroom.

Met uitzondering van:

Niels Poort: p.2, Appingedam haven
Gerard van Beek: omslag, KC Baflo - Rasquert
Provincie Groningen: p.34 Molen Adam, Delfzijl
Google maps: p.49 2^e v.l.n.r., p.51 2^e, p.69 2^e,
5^e en 6^e, p.141 3^e en p.213 5^e
KAW: p.58, p.71, 105 1^e, 5^e en 6^e, p.122, p.123 2^e, 4^e
en 5^e, p.125, p.141 4^e-6^e, p.159 6^e, p.166, p.177 1^e,3^e
en 4^e-6^e, p.179, p.202, p.212 en p.213 2^e, 4^e en 6^e

Kaarten op pagina's Kennismaking

PDOK en topotijdreis

KAW

Kattenhage 1 | 9712 JE GRONINGEN | www.kaw.nl | +31 88 529 00 00 | info@kaw.nl

In opdracht van

Provincie Groningen
Groninger gemeenten
- Het Hogeland
- Eemsdelta
- Westerkwartier
- Midden-Groningen
- Oldambt
- Veendam
- Pekela
- Stadskanaal
- Westerwolde

1e Druk

Januari 2024