



CONCEPT

Een nieuwe impuls voor het Marktplaats te Winschoten

Concept d.d. 8 oktober 2025 v.2

HKV Stedenbouw
& Landschap

gemeente
Oldambt

Voorwoord

Durf te dromen

In mijn jeugd was het Marktpllein het uitgaanscentrum van Oost-Groningen. Hoppe en Night Fever waren populaire locaties, waar we elkaar als vrienden elk weekend ontmoetten. Met om 3 uur als vaste prik de stapavond afsluiten met een broodje shoarma. Ik denk met veel plezier terug aan die jaren. En met mij is het Marktpllein de plek vol herinneringen voor veel Oldambsters.

Een plein met een eeuwenoude historie, met de Marktplleinkerk als centraal ankerpunt. De kerk die vanzelfsprekend één van de pijlers vormt in de visie die voor u ligt. Een plan dat onderdeel uitmaakt van de Centrumontwikkeling Oldambt voor de komende tien jaar. Plannen waarmee we nieuwe geschiedenis hopen te schrijven voor onze mooie stad.

Met 'durf te dromen' als vertrekpunt vonden eerder dit jaar in de Marktplleinkerk vijf bijeenkomsten plaats. Onder supervisie van HKB stedenbouw & landschap gingen omwonenden, ondernemers en andere betrokken inwoners met elkaar in gesprek. Hoe voorzien we het Marktpllein van nieuw elan?

Als wethouder woonde ik diverse bijeenkomsten bij. Het was een bijzonder mooi proces. Met ruimte voor discussie, maar vooral harmonie in de wil gezamenlijk weer iets moois te maken van dit markante plein. Van grofmazig ging het naar verfijnde concepten. Met ruimte voor evenementen, horeca en een historische plek om te wonen. Een ambitie die ik van harte ondersteun.

Veel van hun ideeën hebben een plek gekregen in de voorliggende visie. Dat vind ik een mooie gedachte; ideeën van inwoners en ondernemers zelf. Van durf te dromen naar goed onderbouwde en uitgewerkte plannen.

Ik heb het volste vertrouwen dat ze een nieuwe impuls geven aan een Marktpllein waar we graag willen verblijven, wonen en trots op zijn.

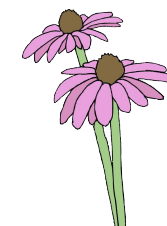
Erich Wünker
Wethouder Centrumontwikkeling gemeente Oldambt



Inhoud



Voorwoord	2	7. Beleidskaders	58
1. Inleiding	4	Omgevingsvisie Oldambt	
Aanleiding en doel	5	Relatie met Omgevingsplan	
Toelichting ontwikkelplan	6	Onderscheiden, met oog voor geschiedenis en toekomst	
Centrum Oldambt Ambitiedocument	7	Woonvisie	
2. Participatieproces	8	Compact centrum	
3. Analyse	12	Verbinden	
Ontwikkeling	13	Levendig en uitnodigend	
Huidige situatie	18	Klimaatadaptief	
4. Durf te Dromen	26	Circulair	
Kansen	27	8. Vervolgstappen	66
Conclusies	35	Colofon	68
5. Verkenning	36		
Invulling pleinwanden	37		
Ontwikkelrichtingen pleininrichting	43		
6. Ontwikkelplan	44		
Randvoorwaardenkaart	45		
Voorbeelduitwerking	48		
• inrichting	49		
• pleinwanden	51		
• impressies	55		





1. Inleiding

Inleiding

Aanleiding en doel

De vroegste ontwikkeling van Winschoten vond plaats op en rond het Marktplain. Daarmee is het plein een belangrijk onderdeel van de rijke geschiedenis van de stad en met zijn centrale positie in het centrum heeft het plein van oudsher grote invloed op de beleving van Winschoten.

Door de jaren heen heeft het Marktplain een aantal transformaties doorgemaakt. De functie is geëvolueerd van kerkhof naar horecaplein. Daar hangt mee samen dat de bebouwing rond het plein verscheidene functies heeft gehad. Zo waren er herbergen, een politiebureau, een brandweerkazerne, een bioscoop, een sportschool en nachthorecagelegenheden. Een belangrijke constante factor is de Marktplainkerk met zijn prominente plek midden op het plein.

Winschoten is, na de stad Groningen, de tweede koopstad van de provincie Groningen. In de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw stond Winschoten bekend om zijn bruisende nachtleven, met bezoekers uit de wijde omgeving. De meeste horecagelegenheden waren gevestigd rond het Marktplain. De afgelopen jaren is het aantal winkels en horecagelegenheden rond en in de directe omgeving van het Marktplain echter sterk teruggelopen. Oorzaken zijn, onder andere, de coronacrisis en de toename van het online winkelen. Ondernemers zijn bezorgd over deze ontwikkeling en hebben aangegeven dat het plein een nieuwe impuls nodig heeft. Dit signaal is voor de gemeente Oldambt de aanleiding geweest om voor het Marktplain een ontwikkelplan te maken.

Het doel van een ontwikkelplan is om sturing te geven aan een gewenste, ruimtelijke ontwikkeling. In dit document is het ontwikkelplan voor het Marktplain opgenomen en wordt verslag gedaan van de totstandkoming ervan. De goed bezochte participatiebijeenkomsten in de Marktplainkerk waren daar een belangrijk onderdeel van. Mede door het enthousiasme van de deelnemers aan die bijeenkomsten is het mogelijk gebleken een ontwikkelplan te maken waarmee een toekomstbestendig Marktplain kan worden gerealiseerd dat weer kan functioneren als de 'huiskamer van Winschoten'. De volgende stap is het verder uitwerken van deze visie tot een inrichtingsplan.

Wat we gezamenlijk voor ons zien is het Marktplain als ontmoetingsplek, als evenementenlocatie én als visitekaartje van Winschoten.



Inleiding

Toelichting ontwikkelplan

Voorafgaand aan het maken van plannen voor de nieuwe inrichting van een plek is het goed om onderzoek te doen naar verwachtingen, wensen en ambities. Deze kunnen vervolgens worden uitgewerkt tot randvoorwaarden voor het te maken ontwerp en die randvoorwaarden worden dan vastgelegd in een ontwikkelplan.

Een onderzoek naar verwachtingen, wensen en ambities wordt uitgevoerd door het herhaaldelijk stellen van de vraag: wat willen we op deze plek? Verschillende thema's komen bij de beantwoording aan de orde, zoals:

- sfeer en verblijfskwaliteit;
- programma openbare ruimte, zoals: terras, markt, spelen, evenementen e.d.;
- gebouwd programma, zoals: woningen, winkels, kantoren, horeca;
- verkeersroutes voor voetgangers, fietsers, auto's en vrachtverkeer;
- parkeren van auto's en fietsen;
- inrichting openbare ruimte, denk aan: bomen, plantvakken, straatmeubilair;
- klimaatadaptatie, denk aan: wateropvang en de beperking van hittestress;
- materiaalgebruik.

Een ontwikkelplan wordt vaak gebruikt als tussenstap tussen een omgevingsvisie en een gedetailleerd stedenbouwkundig plan. Bij het maken ervan spelen de (on)mogelijkheden van de locatie een rol. Deze worden met behulp van analyses onderzocht, waarbij de

ontwikkeling en het gebruik van de locatie én de relatie met de (directe) omgeving inzichtelijk worden gemaakt.

Een belangrijk onderdeel van een ontwikkelplan is de randvoorwaardenkaart. Deze bevat concrete informatie over een groot deel van de eerder benoemde thema's. De kaart wordt vaak aangevuld met een voorbeelduitwerking, referentiebeelden en toelichtende teksten. De voorbeelduitwerking dient ter illustratie van de inrichting en sfeer die men voor een plek voor ogen heeft. Hij wordt door de ontwerper, die uiteindelijk het inrichtingsontwerp zal maken, als inspiratiebeeld gebruikt. Andersom kan het inrichtingsontwerp worden getoetst aan de randvoorwaardenkaart en de voorbeelduitwerking.

Een ontwikkelplan is dus nog geen ontwerp. Het is een manier om de kaders vast te leggen waarbinnen een ontwerp vorm moet krijgen, zodanig dat het past binnen zijn omgeving. Binnen die kaders moet er overigens voldoende speelruimte zijn voor een creatieve invulling door de ontwerper.

Wat willen we op deze plek?



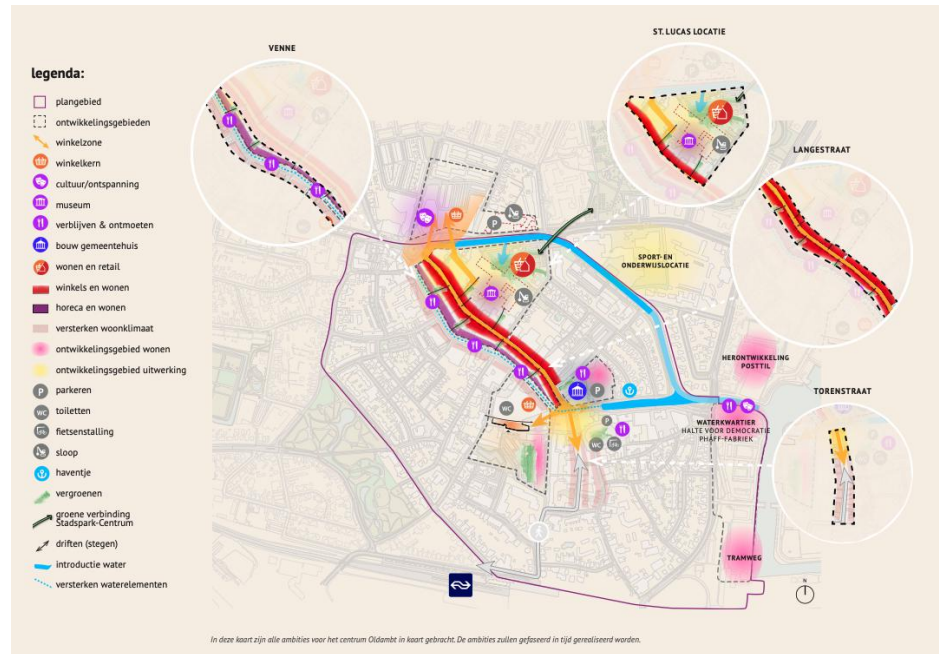
boekje ontwikkelplan

Randvoorwaarden	
☐	sfeer
☐	rooilijnen
☐	gebouwd programma
☐	pleinprogramma
☐	langzaamverkeer en parkeren
☐	klimaatadaptatie
☐	verblijfskwaliteit
☐	materiaalgebruik
☐	fasering
☐	kosten

Inleiding

Centrum Oldambt. Ambitiedocument

- Het ambitiedocument is in oktober 2022 vastgesteld en gaat in op de centrumontwikkeling van Winschoten.
- Het document is opgesteld door de gemeente Oldambt i.s.m. DAAD architecten, Lysias advies en BRDG Advies.
- Op de ambitiekaart uit het document zijn de toenmalige ambities voor het Marktplaats opgenomen: parkeren, verblijven & ontmoeten, fietsenstalling en toiletten.
- In het document is als toekomstbeeld voor het Marktplaats beschreven: een plein met daghoreca, wonen en andere functies in combinatie met een versterkte groenstructuur rond de kerk.
- Voor het overige is het Marktplaats in het document onderbelicht.



Ambitiekaart uit Centrum Oldambt. Ambitiedocument



Toekomstbeeld Marktplaats uit Centrum Oldambt. Ambitiedocument



2. Participatieproces

Participatieproces

Om inzicht te krijgen in het huidige functioneren van het Marktplaatsplein en in de wensen betreffende het toekomstige gebruik is er een participatieproces doorlopen waaraan omwonenden en betrokken ondernemers hebben deelgenomen. Het participatieproces heeft bestaan uit een vijftal bijeenkomsten, onder begeleiding van de gemeente Oldambt en HKB Stedenbouw & Landschap. Ter voorbereiding op de bijeenkomsten zijn door HKB analyses uitgevoerd en 'serious games' (bordspellen) samengesteld.

Startbijeenkomst

Tijdens de eerste bijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd over de aanpak van het participatieproces, maar ook over: het doel van een ontwikkelplan en hoe zo'n plan stand komt. Vervolgens zijn de eerste resultaten van de analyse, van het Marktplaatsplein en zijn directe omgeving, toegelicht. Daarbij is aandacht besteed aan: historische gegevens, functies op en rond het plein, groen, verblijfskwaliteit en verkeersroutes. De deelnemers zijn daarna, in groepen, zelf aan de slag gegaan. Op een plattegrond van het plein hebben ze aangegeven welke kwaliteiten het plein heeft en waar er kansen zijn voor verbetering. Er waren ca. 80 deelnemers.

Tweede bijeenkomst

Tijdens de tweede bijeenkomst is aandacht besteed aan: het zogenaamde DNA van het plein. Daarmee wordt bedoeld: de huidige kenmerken en het huidige functioneren. Met behulp van het spelbord 'Durf te Dromen' en de bijbehorende vraag- en opdrachtkaarten, is

in groepen aandacht besteed aan het gewenste toekomstige programma. Thema's als: (nacht)horeca, wonen, sfeer, verblijfskwaliteit, evenementen, parkeren en inrichting openbare ruimte zijn besproken. Er waren ca. 50 deelnemers.

Derde bijeenkomst

Met de informatie uit de analyses en de input uit de eerste bijeenkomsten is door HKB een drietal modellen gemaakt waarmee de mogelijkheden voor de toekomstige invulling van het plein zichtbaar zijn gemaakt. Tijdens de derde bijeenkomst zijn deze modellen besproken. Er waren ca. 30 deelnemers.



startbijeenkomst - een van de resultaten van de serious game Kansen en Aandachtspunten

Participatieproces

Vierde bijeenkomst

Na de derde bijeenkomst zijn de modellen verder verkend met aandacht voor, onder andere: de invulling van de pleinwanden en de inrichting van de openbare ruimte. Tijdens de vierde bijeenkomst zijn de verkenning en uitwerkingsmogelijkheden die daaruit voortkomen besproken.

Informatie

In de krant en op de radio is aandacht besteed aan het maakproces. Dat heeft geholpen om de bijeenkomsten onder de aandacht te brengen en te houden. Bij de informatiebijeenkomst, die ter afsluiting van het participatieproces is georganiseerd, zijn dan ook wederom ca. 80 bezoekers geteld. Deze bijeenkomst is benut voor een terugblik op het doorlopen participatieproces en een toelichting op de voorbeelduitwerkingen en impressiebeelden waarmee de mogelijke toekomstige inrichting is verbeeld.

Overig overleg

Aanvullend op de bijeenkomsten is er tussentijds overleg geweest met een aantal eigenaren en ondernemers. Dit gaf de mogelijkheid gedetailleerder in te gaan op het gebruik van het plein. Ook is er overleg geweest met betrokken ambtenaren en zijn er tussentijdse presentaties gegeven aan de gemeenteraad en het College van B&W.

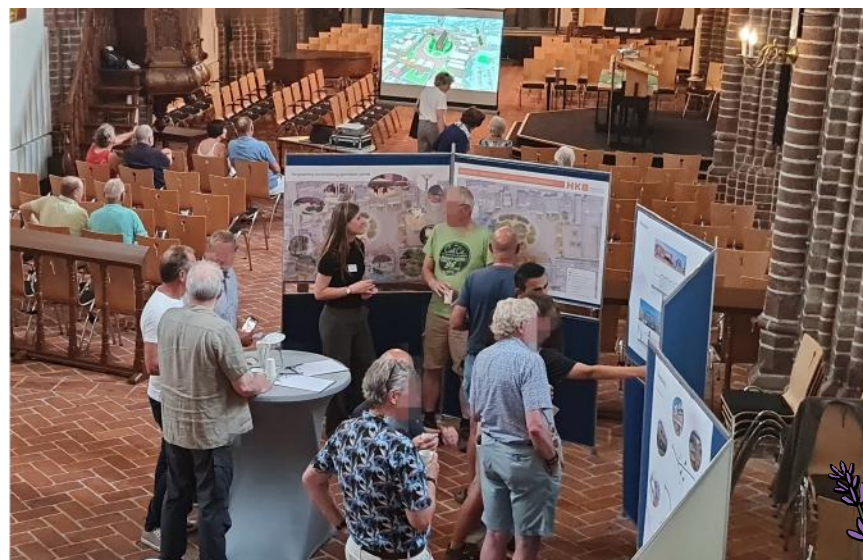
Benutte output

De output van de bijeenkomsten en overleggen is telkens gebruikt om de inventarisatie van het huidige gebruik aan

te vullen én om de verkenning van de mogelijkheden voor het toekomstig gebruik, met de daarbij passende inrichting, aan te scherpen. Zo is er, in samenspraak met de betrokken partijen, een ontwikkelplan ontstaan dat breed geambieerd en gedragen wordt.



Vierde bijeenkomst - samenwerken aan pleinwanden en bouwhoogten



Afsluitende informatiebijeenkomst - inlooptmiddag en -avond



Participatieproces



2e bijeenkomst - resultaten serious game: Durf te Dromen



3. Analyse

"Oud - Winschoten", Marktpllein

Ontwikkeling

Van kerkhof naar markt- en horecaplein

De oorsprong van Winschoten ligt rond de kruising tussen de handelsweg van Groningen naar het Duitse Münster en het riviertje de Rensel. Hier ontstonden een gunstige plek voor bewoning en een centrale ontmoetingsplek voor handelaren en reizigers. Het Marktplaats behoort tot de historische kern van Winschoten. De kerk, die rond 1275 werd gebouwd, was al vroeg een herkenningspunt. De vrijstaande toren, d'Olle Witte aan de Torenstraat, stamt vermoedelijk uit het begin van de 15e eeuw.

De ruimte rond de kerk werd tot 1829 gebruikt als kerkhof. Rond 1850 werd een deel geplaveid en vervolgens gebruikt voor jaar- en veemarkten. Deze marktfunctie werd later uitgebreid tot een steeds groter deel rond de kerk en halverwege de vorige eeuw was het kerkhof geheel verdwenen. De Rensel werd in die tijd omgevormd tot Oosterhaven. In 1931 werd deze haven gedempt en ontstond het Burgemeester Schönfeldplein. De binnenstad van Winschoten groeide ondertussen steeds meer uit tot een regionaal winkelcentrum.

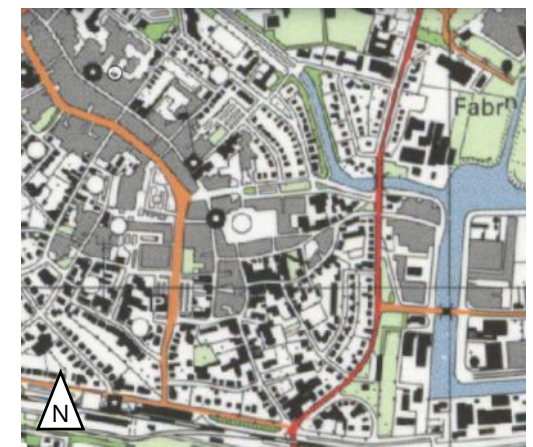
Met de ontwikkeling van de Emmastraat tot een rechtstreekse verbinding met de Venne, verdween de vanzelfsprekende 'loop' direct langs het Marktplaats.



Vesting Winschoten, 1672. Beeldbank Groningen, coll. Provinciale Groningse Oudheidkundige Commissie



Winschoten, 1906.



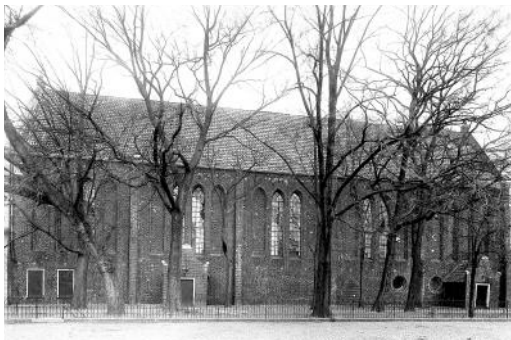
Winschoten, 1982.

Ontwikkeling

Groen

Eind 19e eeuw was de Marktpliekerk omheind door een hekwerk met daarbinnen een aantal hoge bomen. Begin 20e eeuw waren deze bomen verdwenen en herinnerden alleen lagere bomen en begroeiing nog aan het kerkhof. Later is ook die begroeiing verwijderd. Rond 1980 werd het geheel bestrate plein voornamelijk gebruikt voor parkeren.

Tegen het einde van de vorige eeuw zijn er nieuwe bomen geplant. De verharding en het parkeren bleven echter een grote rol spelen.



*Marktpliekerk met hekwerk, 1893-1903
Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven*



*Marktpliekerk met begroeiing, 1915
Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven*



*Marktpliekerk met begroeiing, 1946
Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven*



*Marktpliekerk zonder begroeiing, 1980
Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven*



*Marktpliekerk met nieuwe aanplant, 1990
Winschoter Archief*



*Marktpliekerk, 2009
Winschoter Archief*

Ontwikkeling

Functies

Het Marktplaatsplein is door de jaren heen voor verschillende evenementen en activiteiten gebruikt. Al sinds de eerste helft van de 19e eeuw vindt er de traditionele, jaarlijkse Allerheiligenmarkt plaats, beter bekend als Adrillen. Tot 2012 werd er tijdens de Adrillen nog vee verhandeld, daarna alleen nog goederen.

De Adrillen heeft van begin af aan een belangrijke functie gehad als ontmoetingsplek en werd vanaf 1968 een tijdlang gecombineerd met de kermis. Tegenwoordig vindt de kermis plaats tijdens het jaarlijkse, tweedaagse Zomerfestival op het plein.



Nacht van Winschoten, 2015
RTV Noord

Activiteiten en evenementen op het plein. Uit: bijlage 4 - Historie Marktplaatsplein (Gemeente Oldambt)

Ontwikkeling

Afmetingen

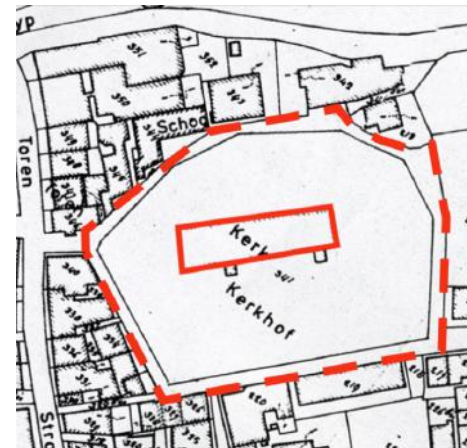
In de tijd dat het Marktpllein nog als kerkhof functioneerde had het een kleiner oppervlak dan het in de huidige situatie heeft. Met de bouw van de bioscoop is de oostwand verder oostwaarts verplaatst.

Mozaïek

De bebouwing rond het plein heeft zich over een lange periode ontwikkeld. De huidige bebouwing dateert uit verschillende perioden en varieert in karakter, bouwstijlen en materialen. Er is nu als het ware een mozaïek rond het plein zichtbaar. De kerk en de toren Olle Witte zijn het oudst en daarmee de belangrijkste elementen op en rond het Marktpllein.



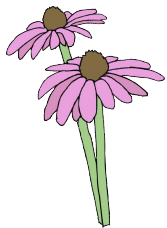
bouwjaren bebouwing, uit: Atlas Leefomgeving



plattegrond, 1823



plattegrond, huidige situatie



Ontwikkeling

Noordelijke pleinwand

De noordelijke pleinwand bestaat uit panden met relatief ver uiteenlopende bouwjaren. De panden vertonen dan ook een grote verscheidenheid in architectuurstijlen.

De panden links in de pleinwand en de voormalige pakhuizen rechts bestaan uit twee bouwlagen met een kap, met uitzondering van één pand van twee bouwlagen met een plat dak. Het samengestelde bouwblok rechts van de doorgang naar het Burg. Schönfeldplein bestaat deels uit 2 en deels uit 3 bouwlagen met een afgeknotte kap. Op één na zijn alle kappen haaks op het plein gericht. Ze zijn voorzien van zwarte en éénmaal rode dakpannen.

Wat de kleur en materialisering van de gevels betreft komen voor: rode en bruine baksteen en wit en zwart stucwerk. Het kleurgebruik voor de kozijnen varieert van

wit tot (oranje)bruin, zwart en donkergroen. Rood is binnen het geheel een opvallende accentkleur.

In de noordwestelijke hoek heeft de bebouwing nog zijn historische parcellering en gevelindelig. De gevels zijn er van oudsher wit. Schoorstenen zijn in de loop van de jaren veelal gewijzigd of verwijderd. De twee voormalige pakhuizen rechts dateren van vóór 1925. Het oorspronkelijke, logische geheel van begane grond en verdieping is bij beide grotendeels verloren gegaan door wijzigingen in gevelindeling en kleur.

Het voormalige politiebureau, links van de doorgang naar het Burg. Schönfeldplein, dateert uit 1931. Zijn oorspronkelijke karakteristiek, horend bij de jaren '20-'30, is deels verloren gegaan door de latere toevoeging van een kap met een brede dakkapel.



Huidige situatie



1900-1915. Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven



1972 Beeldbank Groningen coll. Groninger Archieven



1931, voormalig politiebureau Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven



Datum onbekend
bron: gemeente Oldambt

Huidige situatie

Oostelijke Pleinwand

De kleinschalige parcellering van de oostelijke pleinwand ging in 1991 verloren met de sloop van de brandweerkazerne. In 1992 werd bioscoop Hollywood geopend. Tot 2008 behield het bioscooppand zijn bioscoopfunctie, waarna het in gebruik werd genomen als sportschool.

Het voormalige bioscooppand, bestaand uit twee bouwlagen met een platdak, heeft rode bakstenen gevels en een witte luifel die werkt als een opvallende, horizontale belijning. De vitrines voor filmposters zijn bewaard gebleven.



Huidige situatie



*1980, voormalige brandweerkazerne
Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven*



*1900. Beeldbank Groningen,
coll. Groninger Archieven*

Rechts in de pleinwand staat een horecapand van één bouwlaag met een schilddak, gedekt met zwarte pannen. Een uitbouw, van één bouwlaag met plat dak, sluit aan op de voormalige bioscoop. De gevels van beide zijn grijs gestuct, de kozijnen zwart geschilderd.



*zuidoosthoek omstreeks 1900
Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven*

Huidige situatie

Zuidelijke pleinwand

Tussen panden die dateren uit het eind van de 19e tot begin 20e eeuw staat links de bebouwing van Hotel Restaurant 't Ronde Loegh. Dit hotel is halverwege de jaren '80 gebouwd op de plek van het in 1982 afgebrande eerdere hotel plus horecapand. Het gat in de bebouwing rechts is ontstaan na de recente sloop van twee vervallen panden. De open plek wacht op een nieuwe invulling en geeft nu zicht op blinde zij- en achtergevels.

De huidige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met kappen evenwijdig aan de pleinwand. Alleen het

horecapand op de hoek met de Rozenstraat is een uitzondering. Dit bestaat uit één bouwlaag met een dwarskap.

De gevelmaterialen en -kleuren variëren: bruinrode baksteen, lichtgeel stucwerk en grijs stucwerk. Het knalgele stucwerk van het eerder genoemde horecapandje is een opvallend accent.

De meeste daken zijn belegd met zwarte dakpannen, de twee lichtgeel gestucte panden hebben rode dakpannen. De kleuren van de kozijnen zijn: wit, beige en zwart.



Huidige situatie



Situatie 2008

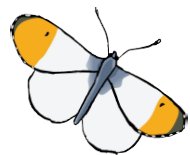
Huidige situatie

Westelijke pleinwand

De westelijke pleinwand bestaat uit een grote variatie in karakter en ruimtelijke dynamiek én in gevelmaterialen en -kleuren. De foto uit 1920 toont dat die dynamiek al van oudsher bestaat. De twee panden rechts op de foto zijn in hoofdopzet ongewijzigd. De gevelindelingen van de begane grondlagen en de gevelmaterialen dan wel afwerkingen zijn gewijzigd.

Het pand geheel links bestaat uit drie bouwlagen met een plat dak en uitbouw van één bouwlaag. Daarnaast staan twee panden van één bouwlaag, links met een sheddak, rechts met een plat dak. De lage bebouwing geeft zicht op de achtergevels van panden aan de Torenstraat. De overige bebouwing bestaan uit twee bouwlagen met schilddaken, belegd met rode, dan wel zwarte pannen.

De gevelmaterialen en -kleuren variëren: wit stucwerk, rode baksteen en wit geverfd hout. Opvallend is de blauw geverfde gevel van de voormalige Mambo Beach Club. De kozijnkleuren variëren: wit, crèmewit, zwart en grijs.



Huidige situatie



1920

Beeldbank Groningen, coll. Cultuurhistorisch Centrum Oldambt

Huidige situatie

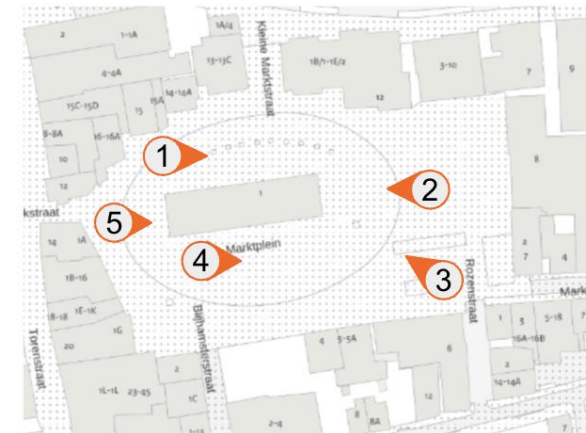
Groen en bestrating

Op het plein staan twee eikenbomen en negen ginkgo's. Rond de stammen liggen boomroosters. Paaltjes moeten voorkomen dat de bomen beschadigd raken tijdens (de voorbereiding en afbouw van) evenementen.

In de huidige situatie is het Marktplaats bestaand met klinkers. De positie van de kerk wordt geaccentueerd met een ovaal van gele klinkers. In de rand van het ovaal is

ledverlichting opgenomen. De overige klinkerbestrating is rood.

Over het gehele plein is een grid van grijze hardstenen banden en goten (plus straatkolken) aangebracht. Het grid sluit aan op de beukmaten van de kerk en bepaald de positie van het straatmeubilair.



Huidige situatie

Verlichting en straatmeubilair

Het plein is voorzien van twee typen lichtmasten: een neutrale, strak vormgegeven mast en een expressieve mast met meerdere lichtpunten. Van deze laatste staan er drie langs de zuidgevel van de kerk, een vierde staat midden voor de oostgevel.

Rondom de kerk staan combinaties van hardstenen bankjes en prullenbakken. Aanvullend staan op twee plekken ondergrondse containers. Bijzonder is het verzinkbare toilet aan de noordwestkant van de kerk, hoewel dit al een aantal jaren buiten gebruik is. Verder zijn in de bestrating spelaanleidingen opgenomen: een schaakbord, een dambord en fonteintjes.

Een deel van de verlichtingsmasten staat scheef en enkele functioneren niet meer. De ondergrondse containers functioneren niet zoals gewenst. Na evenementen liggen er afvalzakken rond de containers met (stank)overlast als gevolg. Bovendien wordt de locatie van de containers niet ideaal bevonden; ze staan teveel in het zicht en vuilniswagens moeten bijna het hele plein rond om ze te legen. De schaak- en damborden worden niet gebruikt, onbekend is waar de speelstukken gebleven zijn. Het aanzetten van de speelfontein wordt beperkt tot mooi-weer-dagen. Het afzinkbare toilet wordt niet of nauwelijks gebruikt, de schoonmaak blijkt niet naar wens te (kunnen) verlopen.



neutrale lichtmast



expressieve lichtmast



ledverlichting



eik met boomrooster + bescherm paaltjes



hardstenen bankjes + prullenbakken



grid grijze hardsteen



ginkgo's met boomrooster + bescherm paaltjes



ondergrondse containers



speelfontein



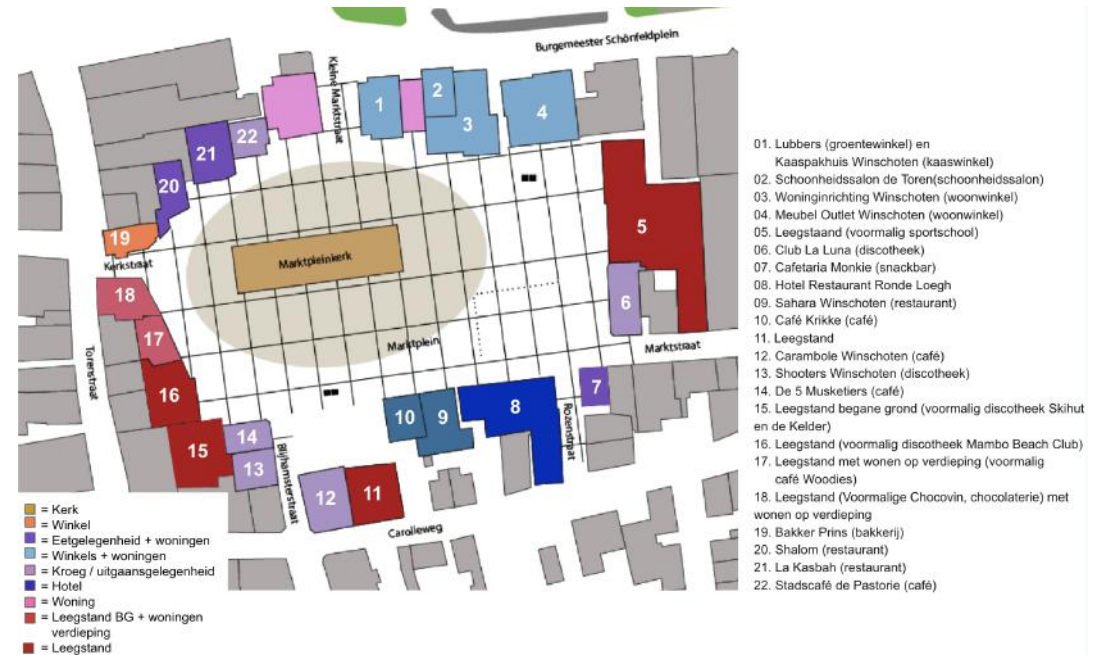
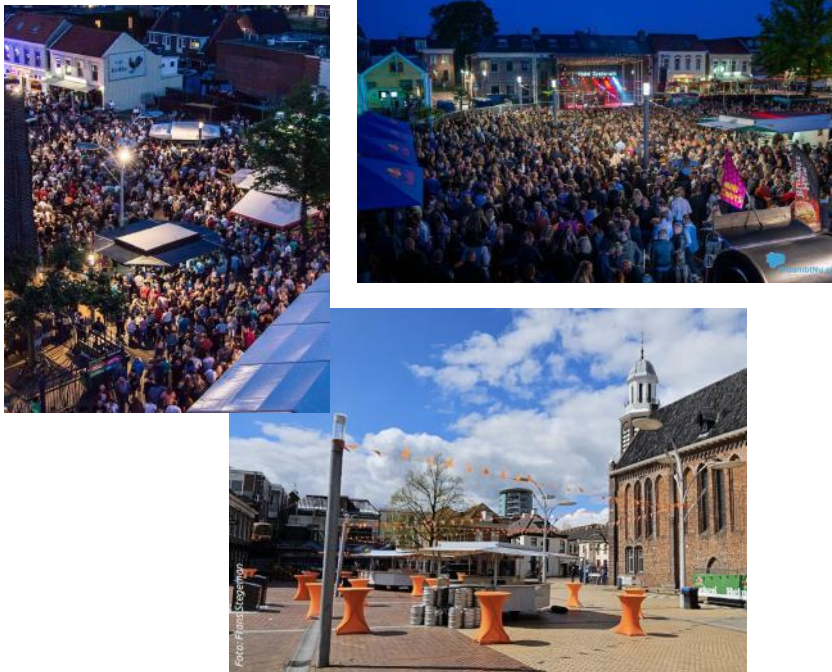
schaakbord in bestrating

Huidige situatie

Funcities en eigendommen

Rondom het plein staan veel hotel- en horecapanden (restaurants, café's en clubs). In de noordelijke pleinwand staat een aantal winkelpanden, evenwel met de achtergevel naar het plein gericht. Relatief veel panden staan (deels) leeg, deze zijn met donker roze en rood aangegeven op de kaart.

De panden zijn in bezit van verschillende eigenaren. Het merendeel is evenwel in handen van één vastgoedbeheerder.



Huidige situatie: functies



Huidige situatie: eigendomsverdeling

Huidige situatie

Voetgangers en fietsers

Het Marktpllein is voetgangers- en fietsgebied. Dit wil zeggen dat voetgangers en fietsers zich vrij over het plein mogen bewegen, auto's zijn te gast. Er is geen trottoir en er zijn geen fietspaden. In de Kerkstraat en de Blijhamsterstraat staan afzetpaaltjes. Ook deze beide straten zijn alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers.

Routes bij calamiteiten en tijdens evenementen

Bij calamiteiten kan in beide richtingen rond de kerk gereden worden. Bij calamiteiten en tijdens de voorbereiding en afbouw van evenementen kunnen de paaltjes bij de Blijhamsterstraat verwijderd worden. Het plein is dan zowel vanaf het Burg. Schönfeldplein als vanaf de Blijhamsterstraat te bereiken.

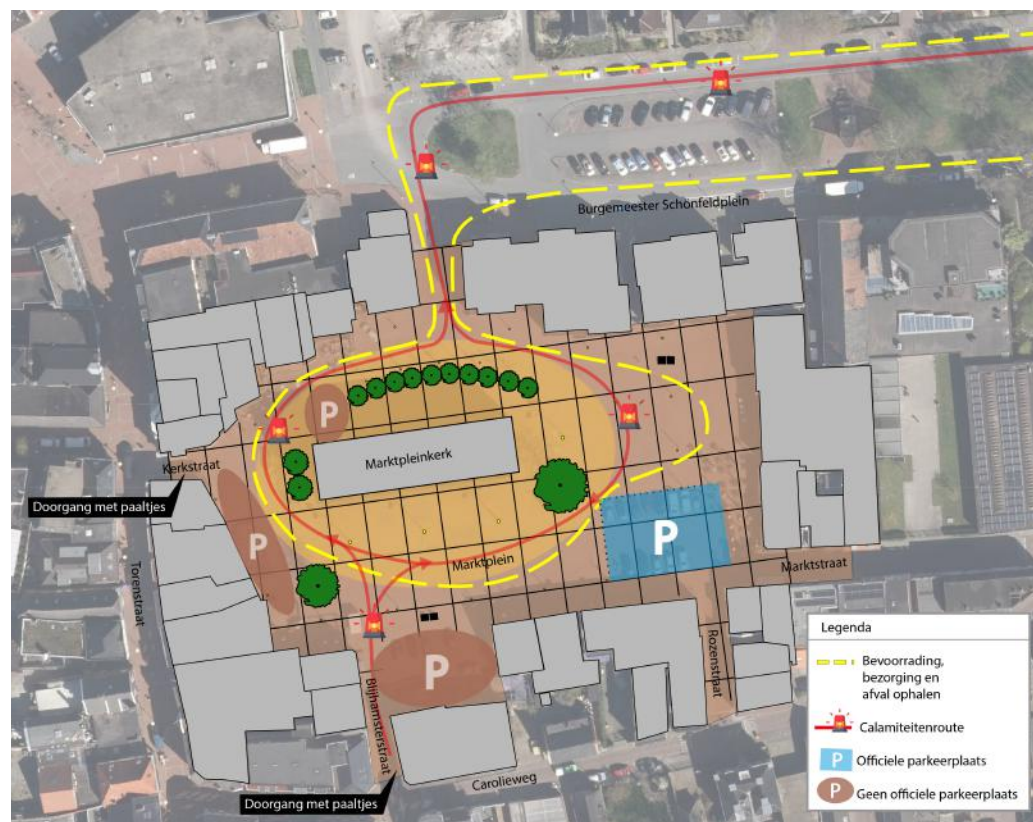
Bevoorrading, bezorging en afvalophaal

De route voor bevoorrading, bezorging en afvalophaal is met een gele stippellijn aangegeven op de kaart. Het Burg. Schönfeldplein heeft éénrichtingsverkeersbanen. Vanaf het Burg. Schönfeldplein kunnen vrachtwagens en bestelbusjes in beide richtingen rond de Marktplleinkerk rijden.

Parkeren

Het parkeren is geconcentreerd in de zuidoosthoek van het plein (blauwe rechthoek op de kaart). De parkeervakken zijn gemarkeerd met zwarte klinkers en rondom afgezet met afzetpalen.

Er wordt ook geparkeerd op plekken die daar niet officieel voor bestemd zijn (bruine markeringen op de kaart). Doordat hier nauwelijks op wordt gehandhaafd, is inmiddels een gedoogsituatie ontstaan. Dit heeft evenwel tot gevolg dat het plein minder uitnodigt tot verblijven (vermindering van de sfeer). Bovendien staat het parkeren terrasuitbreidingen en eventuele activiteiten in de weg.



Huidige logistiek

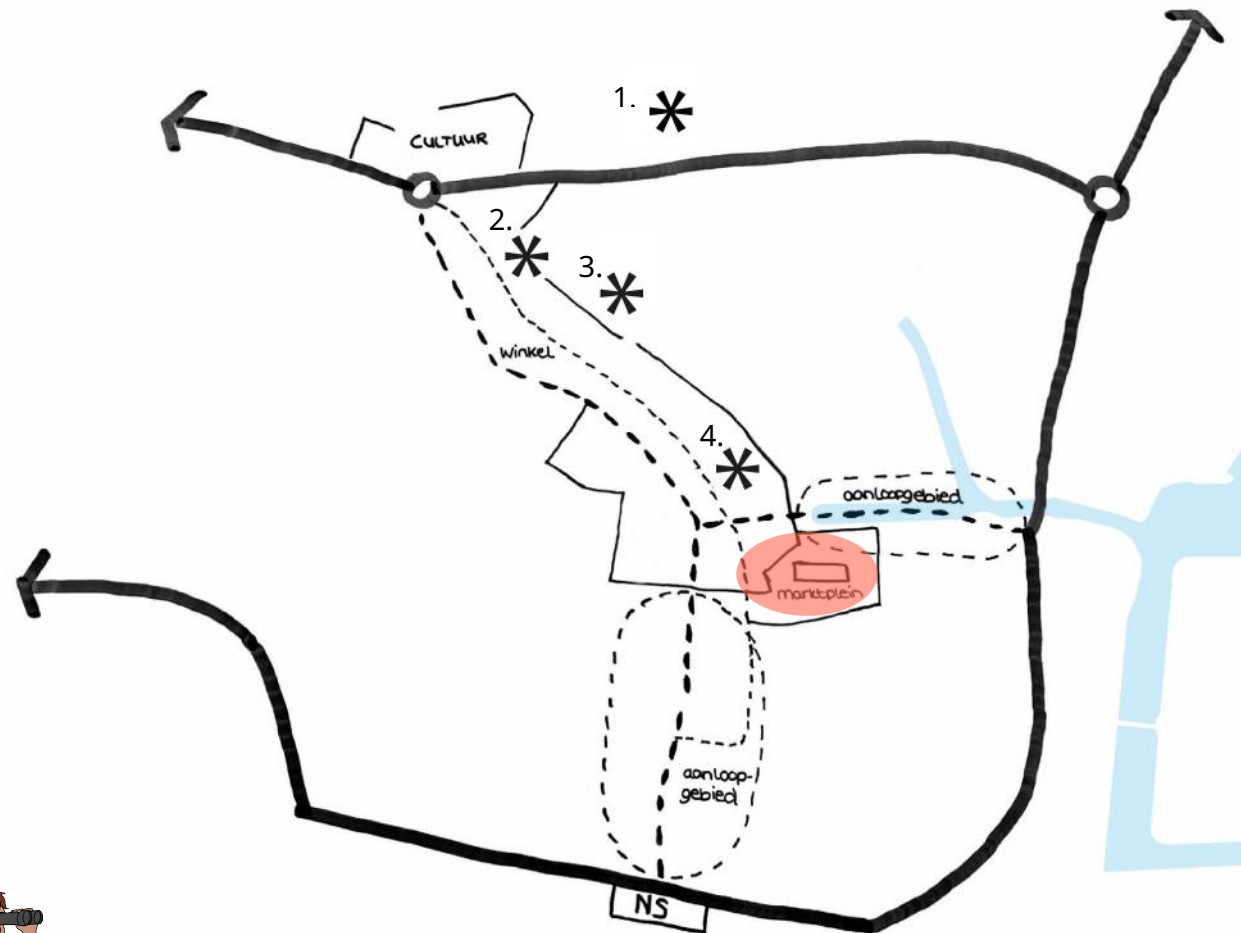
Huidige situatie

Ontwikkelingen in de directe omgeving

De Langestraat, een van de winkelstraten binnen het historische centrum, loopt vlak langs het plein. Daarnaast is er een aanloopgebied vanaf het oosten over Burgemeester Schönfeldplein naar het winkelcentrum én het Marktpluin. Het NS-station en het gemeentehuis liggen op (korte) loopafstand. ligt direct tegen het winkelgebied aan.

In het stadscentrum van Winschoten lopen parallel aan het herinrichtingstraject van het Marktpluin nog vier andere projecten, aangegeven met een ster op het kaartje hiernaast. Het project dat de meeste invloed/impact heeft op het Marktpluin is de nieuwbouw van het gemeentehuis en de ambitie die er is om het water terug te brengen in op Burgemeester Schönfeldplein. Deze twee ontwikkelingen kunnen een positief effect hebben op de verbinding van het Marktpluin met de rest van Winschoten, doordat de omliggende aanlooproutes worden versterkt.

De doorgangen naar het Marktpluin zijn relatief smal en op de doorkijk is geen directe activiteit te zien. Door het ontbreken van goede zichtlijnen is het Marktpluin voor passanten minder snel te ontdekken en lopen mensen minder snel door naar het Marktpluin.



- 1. Blaauw-locatie
- 2. Langestraat-Noord
- 3. Lucas-locatie (voorm. ziekenhuis)
- 4. Gemeentehuis

An aerial photograph of a city square, likely Marktplein, featuring a large brick church with a dark roof in the center. The square is paved with reddish-brown bricks and has several parked cars and a few people. Surrounding the square are various buildings, including residential houses and commercial structures. The image is overlaid with a semi-transparent purple circular graphic.

Onze droom voor het Marktplein is dat
het een plein wordt met warme
verlichting en sfeervolle elementen,
waardoor een plein ontstaat waar het op
alle dagdelen veilig en aangenaam is.

Onze droom voor het Marktplein is
dat het een plek wordt om te
ontmoeten en om 'te blijven hangen',
met meer daghoreca, terrassen en
openbare zitgelegenheden.

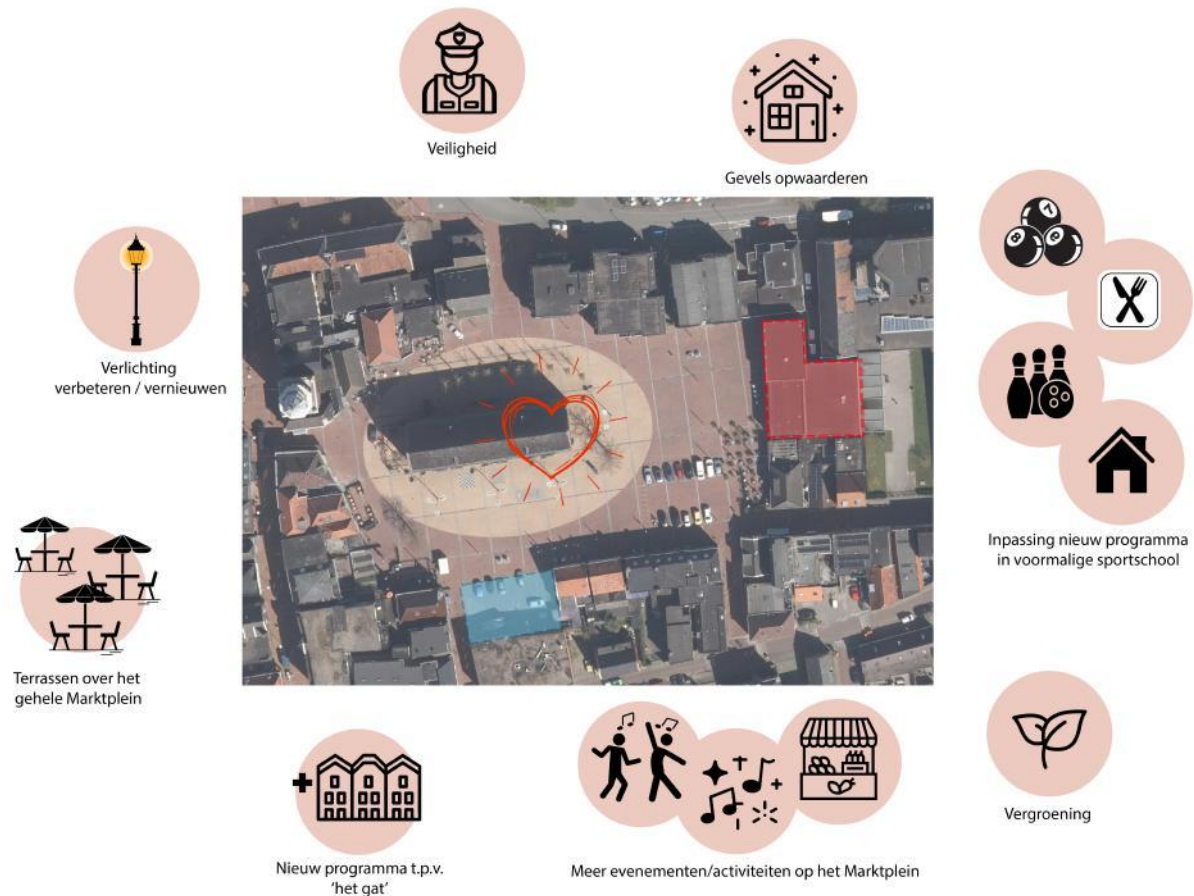
4. Durf te Dromen

Kansen

Thuis, uitgaan, verloedering en leegloop. Dit zijn een aantal opvallende termen waarmee bewoners en ondernemers Winschoten beschrijven. Men geeft aan zich verbonden te voelen met de stad. Maar, specifiek denkend aan het Marktpllein, is er duidelijk behoefte aan verbetering. Het plein heeft een nieuwe impuls nodig om de huidige leegstand en achterstallig onderhoud van de bebouwing rond het plein op te heffen en de voorkomende overlast terug te dringen.

In de huidige situatie is het Marktpllein niet een plek die (veel) wordt gebruikt voor ontmoeten en verblijven. Positief is dat er verschillende mogelijkheden zijn om de aantrekkelijkheid en het functioneren van het plein te verbeteren. Open ruimten in eerder gesloten pleinwanden kunnen worden ingevuld met nieuwe bebouwing. Leegstaande bebouwing kan worden gerenoveerd en herbestemd óf worden vervangen door nieuwbouw. Het plein kan worden vergroend en mogelijk kunnen parkeerplekken worden opgeheven.

Mede op basis van de serious game 'Durf te Dromen' zijn de kansen die er zijn om aan het plein de gewenste impuls te geven, geïnventariseerd en nader onderzocht. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht.



Kansen

Huiskamer van Winschoten

In de huidige situatie is er weinig 'reuring' op het plein. Winkels zijn met hun achterkanten op het plein gericht en er lopen, fietsen, verblijven maar weinig mensen. Voor de toekomst is er evenwel de wens het Marktplaatsplein (weer) te laten functioneren als 'de huiskamer van Winschoten'.

Bijvoorbeeld door een combinatie van de functies:

- terrassen/ zitgelegenheden;
- (nieuwe) evenementen;
- sport- en/of spelfaciliteiten;
- kunst/ cultuur;
- groenvoorzieningen.

Een besloten ruimte

Het Marktplaatsplein is, door de aaneengesloten pleinwanden, een besloten ruimte. Bij die beslotenheid en bij het functioneren als 'de huiskamer' past een intieme sfeer, die in de huidige situatie echter ontbreekt. Om een intieme sfeer te bevorderen zijn een aantal ingrepen mogelijk:

- vergoenen;
- aanpassen (verkleinen) van de afmetingen;
- waar mogelijk realiseren van hogere pleinwanden.

Daarnaast spelen de aanzichten van de verschillende pleinwanden, de pleininrichting en het straatmeubilair een rol in de beleving van het plein.

Vergroenen

Het plein is in de huidige situatie voor het grootste deel bestraat. Vergroenen is om diverse redenen gewenst. Op een juiste manier ingezet levert meer groen al snel een

positieve bijdrage aan de sfeer en aantrekkelijkheid. Bovendien wordt met meer groen ingespeeld op klimaatadaptatie. Denk daarbij aan het vergroten van het schaduwoppervlak (tegen hittestress) en het beter opvangen van regenwater.

De kerk, naar verluidt het oudste gebouw van Winschoten, blijft het centrale middelpunt van het plein. Om de kerk goed zichtbaar te houden, mag het groen rondom niet te hoog worden. Daarnaast moet er bij het vergroenen voldoende geschikte ruimte overblijven voor evenementen van verschillende omvang. Vergroening en programmering moeten daarom goed op elkaar worden afgestemd.



Voorbeelden van verschillende maten van vergroening

Kansen

Pleinafmetingen in drie modellen

Bij een nieuwe invulling van de oostelijke pleinwand zijn er verschillende mogelijkheden voor de positie van de nieuwe bebouwing, die van invloed zijn op de pleinafmetingen. In drie modellen zijn de mogelijkheden getest.

Model 1

De rooilijn van de nieuwbouw t.p.v. de voormalige bioscoop/ sportschool is (nagenoeg) gelijk aan de huidige rooilijn. Het plein behoudt zijn huidige maat.

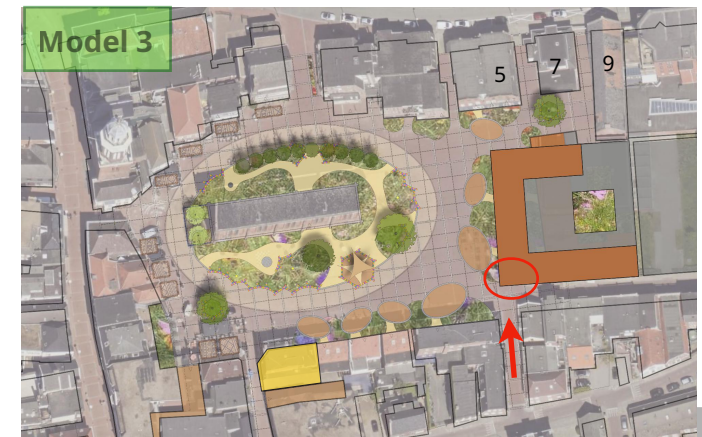
Model 2

Net als de voormalige bioscoop/ sportschool wordt ook de naastgelegen bebouwing in de oostelijke pleinwand gesloopt (incl. Marktstraat 4). De rooilijn van de nieuwbouw wordt iets verschoven en komt in lijn met de zijgevel van het pakhuis Burg. Schönfeldplein 5. Door bovendien een korter bouwblok toe te passen komt achter

Burg. Schönfeldplein 7 ruimte vrij voor een extra pleintje. Het monumentale pand, Burg. Schönfeldplein 9, wordt hiermee vanaf het plein zichtbaar.

Model 3

Een verdere verplaatsing van de rooilijn in westelijke richting brengt het plein terug tot de afmetingen van voor de bouw van de bioscoop. Hiermee ontstaat een kleiner en intiemer plein. Vanuit de Rozenstraat is er in dit geval geen direct zicht meer op het plein. Door de hoek met de Marktstraat een accent te geven, ontstaat er vanuit de Rozenstraat een nieuw, aantrekkelijk beeld. Ook in dit model is ruimte gereserveerd voor een pleintje in de noordoosthoek. Het monumentale pand, Burg. Schönfeldplein 9, blijft echter meer verscholen.



Kansen

Bouwhoogten pleinwanden

Van oudsher zijn de Marktplleinkerk en toren 'd'Olle Witte' de hoogste gebouwen op en rond het Marktpllein. De kerk heeft een hoogte van ca. 20 meter. De huidige pleinwanden variëren van één bouwlaag met plat dak tot twee bouwlagen met een kap.

Om de kerk en de geschiedenis van kerk en plein in ere te houden, blijft de kerk ook in de toekomst het hoogste gebouw. Er is evenwel de mogelijkheid om in de pleinwanden bebouwing van drie bouwlagen met een kap toe te passen, met een totale bouwhoogte tot ca. 12 meter.

In theorie zou ook de toepassing van vier bouwlagen met een kap, met een totale bouwhoogte van ca. 15 meter, mogelijk zijn. Hiermee ontstaat echter een te massieve gevel die niet aansluit op de omliggende, bestaande bebouwing. Deze toepassing wordt dan ook afgewezen.



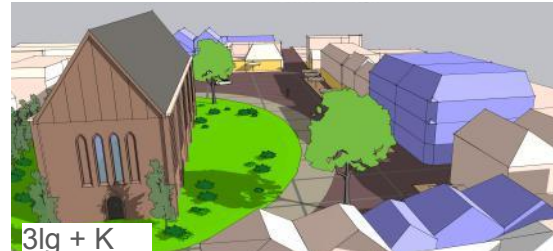
*Vergelijking oostelijke pleinwand:
3 bouwlagen met kap (boven) versus
4 bouwlagen met kap (onder)*



*Marktplleinkerk, 1946, met hoger groen aan de westkant van de kerk
Beeldbank Groningen, coll. Groninger Archieven*



*Vergelijking zuidelijke pleinwand,
t.p.v. de open ruimte:
2 bouwlagen met kap (boven) versus
3 bouwlagen met kap (onder)*



Kansen

Zichtbaarheid

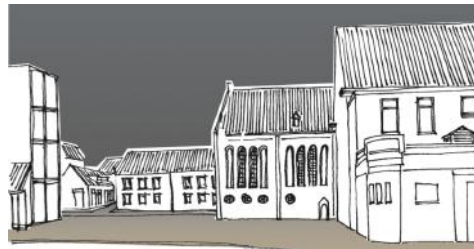
Een vijftal relatief smalle 'entrees' en een (tijdelijke) open ruimte in de zuidelijke pleinwand doorbreken de beslotenheid van het plein. Het contact met omliggende straten zou kunnen worden vergroot door een of twee doorgangen te verbreden door sloop van bebouwing. Meest logisch zijn dat dan de doorgangen richting de Torenstraat en richting het Burg. Schönfeldplein, vanwege hun winkelfuncties.

In 1981 is, na een brand, al eens een grote doorbraak ontstaan in de noordelijke pleinwand. Deze was dusdanig groot dat de beslotenheid, en daarmee de intimiteit van het plein, verloren gingen. Dit verlies treed ook op bij sloop van huidige panden in de doorgangen naar de Torenstraat en het Burg. Schönfeldplein.

Het plein hoeft niet zichtbaarder te zijn om een functionerend, aantrekkelijk plein te zijn. 'Spannender' en uitnodigender is het wanneer er in de zichtlijnen vanuit de omringende straten iets te zien is dat de aandacht trekt en dat activerend werkt. Dat kan een terras zijn waar mensen verblijven of een groene plek waar gewandeld wordt.



Huidige zichtlijn vanaf Burg. Schönfeldplein



Zichtlijn na sloop pand groente-/ kaaswinkel



Te activeren zichtlijnen



Marktplein na 1981 - foto: Gemeente Oldambt

Kansen

Aanzichten pleinwanden

Zoals in de analyse beschreven, worden de pleinwanden ervaren als een mozaïek met een verscheidenheid aan bouwstijlen en karakters. Dit heeft zijn invloed op de beleving van het plein. Bij het maken van plannen voor de herinrichting is het daarom van belang ook aandacht te besteden aan de pleinwanden.

Zo vraagt de open ruimte in de zuidelijke pleinwand om een nieuwe invulling. Om een rustig ensemble met de buurpanden te realiseren, moeten bouwhoogte, materialisering en kleur op deze buurpanden worden afgestemd.

De voormalige bioscoop/ sportschool kan worden gerenoveerd en herbestemd of worden vervangen door nieuwbouw. Bij herbestemming moet het pand, zowel inwendig (indeling ruimten) als uitwendig (toetreding daglicht) aangepast worden aan de nieuwe functie. De kans is groot dat het oorspronkelijke karakter van het pand daarbij teveel wordt aangetast. Bij vervanging is er juist de mogelijkheid de bebouwing en de functies in de oostelijke pleinwand beter af te stemmen op de overige pleinwanden.

De groente-/ kaaswinkel en de meubelwinkel aan het Burg. Schönfeldplein zijn met hun achterkanten op het Marktplaatsplein gericht. De ramen in de pleingevels zijn bovendien afgeplakt. Door meer openheid te creëren en eventueel aanvullende entrees vanaf het plein ontstaan er meer transparantie en contact.

Het éénlaagse pand van de voormalige Mambo Beach Club in de westelijke pleinwand staat leeg. Het pand wijkt sterk af van alle overige bebouwing. Sloop biedt ook hier de mogelijkheid een passender invulling te realiseren.

Met het wegwerken van achterstallig onderhoud worden bestaande pleinwanden opgewaardeerd. Bij enkele panden heeft de verdieping nu een andere afwerking/ kleur dan de begane grondlaag. De individuele uitstraling van deze panden is daardoor verstoord.

Om de uitstraling van de pleinwanden beter op elkaar af te stemmen, worden voor het opwaarderen en nieuw invullen ervan als uitgangspunten geformuleerd:

- toepassen van afwisselende gevelontwerpen/ -materialen;
- individualiteit van panden herkenbaar maken in de verticale parcellering, d.w.z. afwerking en kleur van begane grond en verdieping zijn per pand gelijk;
- toepassen van wit en grijs ton-sur-ton-pallet (zie afbeelding p. 33), met een enkele keer een kleuraccent;
- geen platte daken toepassen, afgeknotte kapvormen zijn wel mogelijk.

Te respecteren kleuraccent in de zuidelijke pleinwand.



Kansen

Inrichting - parkeren

De huidige parkeerplekken op het plein nemen relatief veel ruimte in beslag. Automobilisten parkeren hun auto, maar verdwijnen dan van het plein richting hun bestemming. De geparkeerde voertuigen dragen vervolgens niet bij aan een levendig, aantrekkelijk straatbeeld.

Het opheffen van de parkeerplekken levert ruimte op voor andere mogelijkheden van inrichting en gebruik. In dat geval moeten dan, met name voor de hotelgasten, in de directe omgeving alternatieve parkeerplekken mogelijk zijn. Bijvoorbeeld: de nieuwe parkeerplaats achter het gemeentehuis, de parkeerplaats op het Burg. Schönfeldplein, een eventuele nieuwe parkeergarage aan de Marktstraat, parkeren langs de Carolieweg of bij de stadstuin aan de Carolieweg.

Voor autoverkeer moet het plein bereikbaar blijven voor laden en lossen en voor mindervaliden. Bezorging van pakketjes/ maaltijden is per fiets en scooter mogelijk.



Herkenbaarheid individuele panden door benadrukking van de verticale parcellering met een wit en grijs ton-sur-ton kleurenpalet



Kansen

Programma

Om de activiteit op het Marktplaats te vergroten is het nodig aanvullend en een meer divers programma te organiseren. Om te testen welke evenementen wel of niet goed werken, wordt geadviseerd om gedurende drie jaar met de programmering te experimenteren. Hierbij dient aandacht te worden besteed aan een breed scala van activiteiten (zowel bestaande als nieuwe) voor verschillende doelgroepen, jong én oud.

Mogelijke evenementen:

- regelmatige (streek)markt;
- sportevenementen, zoals een beachvolleybal toernooi;
- concerten/ optredens;
- foodtruck festival;
- demonstratie/ tentoonstelling zandsculpturen;
- living statue festival
- talentenjacht;
- Koningsdagfeest/ Koningsnachtfeest;
- oldtimer festival;
- kermis.

Afhankelijk van de uitkomsten van het experiment wordt bepaald welke ruimte benodigd is voor een passende, toekomstige programmering. Mocht blijken dat grotere evenementen niet meer goed aanslaan, dan kan dit betekenen dat er meer open ruimte beschikbaar komt voor een invulling met, bijvoorbeeld, extra groen.



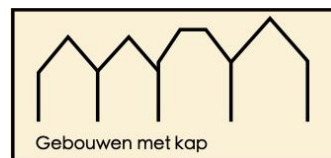
Conclusies



Veiligheid



Gevels opwaarderen



“Open ruimten” vullen met afwisselende gevels, benadruk individualiteit, geen platte daken.



Vergroenen: rekening houden met voldoende ruimte voor evenementen van verschillende omvang.



Verlichting verbeteren / vernieuwen



Terrassen over het gehele Marktplaatsplein



Inpassing nieuw programma in voormalige sportschool of sloop/ nieuwbouw



Wit en grijs ton-sur-ton-palet met enkele kleuraccenten



Nieuw programma t.p.v. 'het gat'



Meer evenementen/activiteiten op het Marktplaatsplein



Vergroening

Terugdringen auto's:

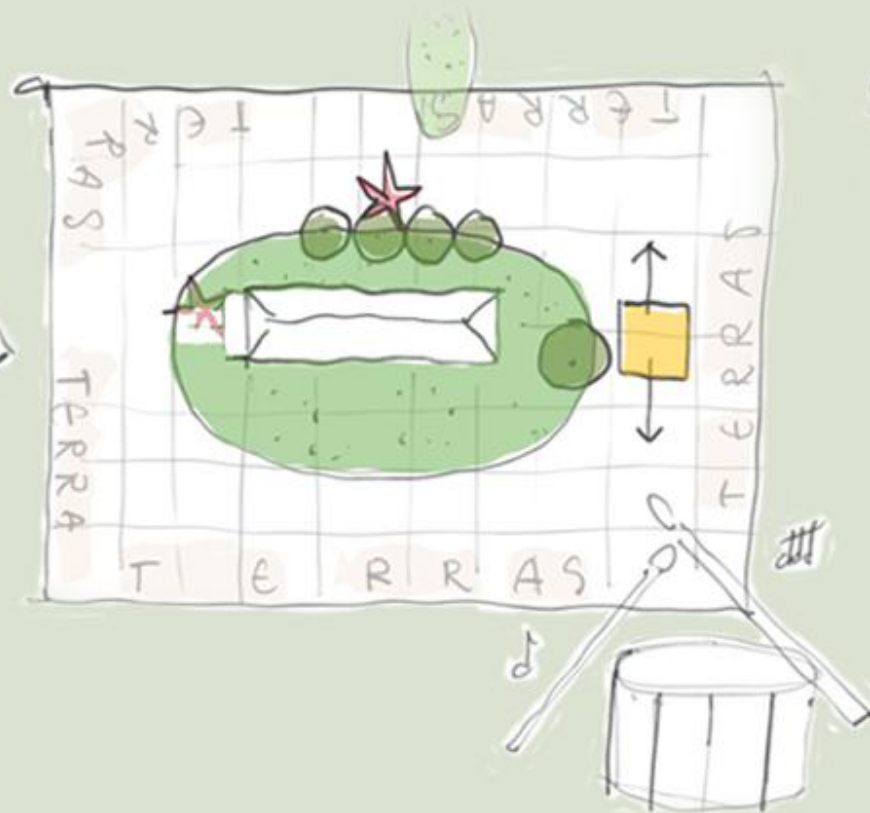
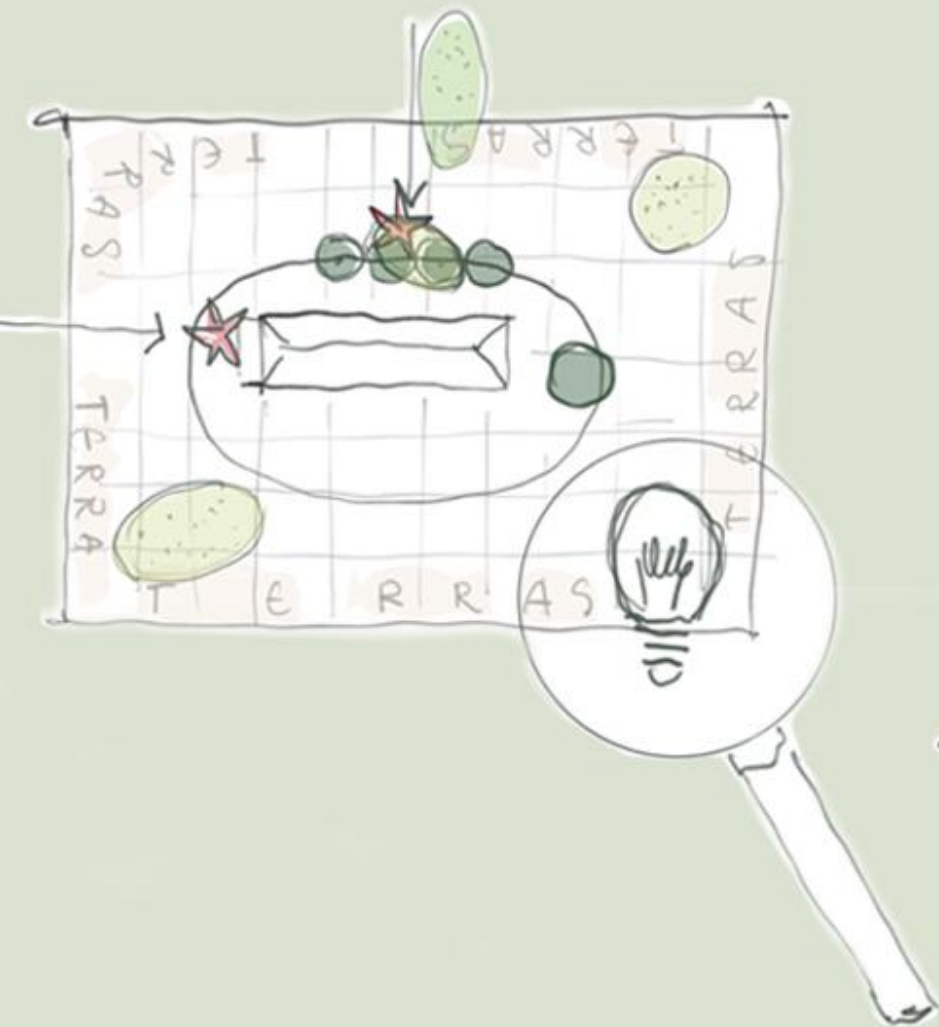
- geen auto's en parkeren op het plein;
- mogelijkheid voor voorrijden nabij hotel;
- toevoegen 2 miva parkeerplekken.



Sloop van bebouwing is geen optie voor het vergroten van contact tussen plein en omgeving.



Zorg voor activiteit/ bedrijvigheid t.p.v. zichtlijnen.



5. Verkenning

Invulling pleinwanden

Uitgangspunten

Op basis van de conclusies uit het vorige hoofdstuk is een verdere verkenning uitgevoerd voor de toekomstige inrichting van het plein en de mogelijke invulling van de pleinwanden. Naast de eerdere conclusies zijn bij die verkenning de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de voormalige bioscoop/ sportschool wordt gesloopt.
Onderzocht is hoe de oostelijke pleinwand een passende, nieuwe invulling kan krijgen;
- de open ruimte in de zuidelijke pleinwand krijgt een nieuwe invulling met een rooilijn die aansluit op die van de bestaande buurpanden;
- de leegstaande, éénlaagse bebouwing in de zuidwesthoek wordt gesloopt;
- waar nodig worden bestaande gevels opgewaardeerd;
- waar mogelijk worden begane grondlagen ingezet als actieve, op het plein gerichte plinten.

Invulling pleinwanden

Oostelijke pleinwand

De drie modellen, zoals beschreven op p. 29, zijn toegepast op de oostelijke pleinwand, waarbij telkens varianten met twee en drie bouwlagen met een kap met elkaar vergeleken zijn.

Model 1

Uitgaande van behoud van de huidige pleinafmetingen is de toepassing van zowel twee als drie bouwlagen met een kap passend. Een variatie van beide kan een positieve bijdrage leveren aan de levendigheid van het plein. De huidige bebouwing op de hoek met de Marktstraat wordt gehandhaafd.

Model 2

Met het iets naar voren halen van de rooilijn en door deze iets te draaien kan in de noordoosthoek van het plein een extra open ruimte worden gemaakt. Gebruik van twee of drie bouwlagen met kap of van een combinatie van beide is mogelijk.

Model 3

Door de rooilijn verder te verplaatsen, wordt de open ruimte aan de oostkant van de kerk kleiner en intiemer. In dit geval is alleen het gebruik van twee bouwlagen met een kap passend.

Model 1



2 bouwlagen met kap (2I+k)



3 bouwlagen met kap (3I+k)

Model 2



2 bouwlagen met kap (2I+k)



3 bouwlagen met kap (3I+k)

Model 3



2 bouwlagen met kap (2I+k)



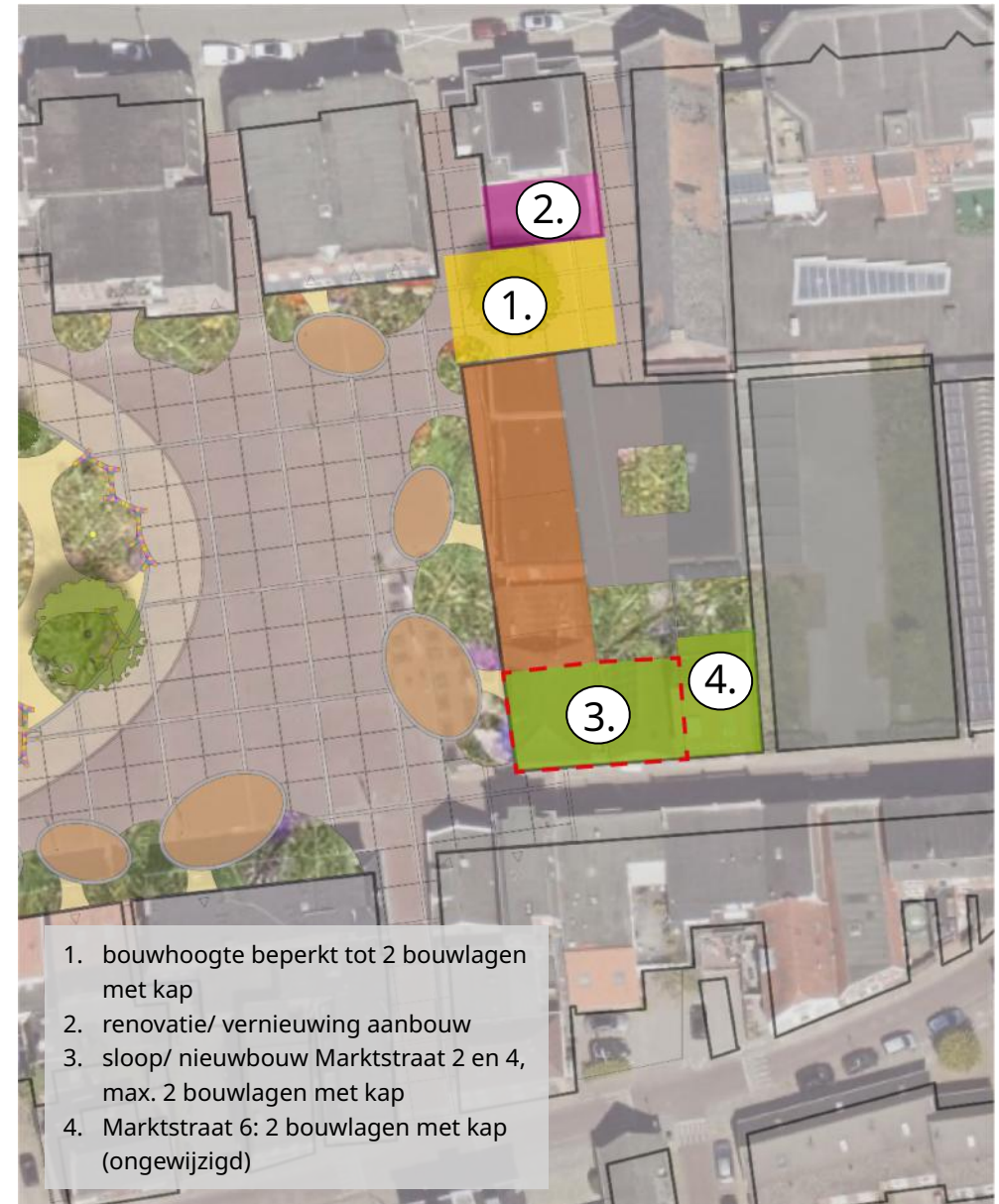
3 bouwlagen met kap (3I+k)

Invulling pleinwanden

Conclusie

Model 3 blijkt om technische, praktische en financiële redenen niet haalbaar. De modellen 1 en 2 zijn beide interessant voor verdere uitwerking, uitgaande van de volgende randvoorwaarden:

- ①. De maximale bouwhoogte voor de nieuwbouw is twee bouwlagen met een kap. Uitgaande van Model 1 wordt de linkerkant van de nieuwbouw, aansluitend op de achterkant van Burg. Schönfeldplein, 'Ons Gebouw', beperkt tot een hoogte van twee bouwlagen met een kap. De bouwhoogte wordt daarmee beter afgestemd op die van de bestaande bebouwing.
- ②. Uitgaande van Model 2 komt er een nieuw pleintje, in een open verbinding met de noordoosthoek van het Marktplaatsje. De achterzijde van 'Ons Gebouw' en de zijgevel van het pakhuis, Burg. Schönfeldplein 9, komen daarbij in het zicht. Daar hoort vervolgens renovatie/ vernieuwing van de aanbouw van 'Ons Gebouw' bij.
- ③. Bij toepassing van zowel Model 1 als Model 2 kunnen ook Marktstraat 2, 'Club La Luna', en Marktstraat 4 bij de sloop/ nieuwbouw worden betrokken. In dat geval wordt voor de nieuwbouw een maximum van twee bouwlagen met een kap aangehouden. Daarmee wordt aangesloten op de hoogte van Marktstraat 6.
- ④. Marktstraat 6 blijft ongewijzigd, 2 bouwlagen met kap.



Invulling oostelijke pleinwand

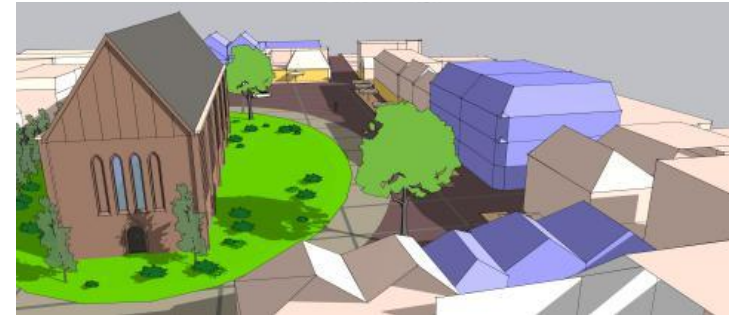
Invulling pleinwanden

Zuidelijke pleinwand

Net als voor de oostelijke pleinwand is ook voor de invulling van de open ruimte in de zuidelijke pleinwand een studie uitgevoerd. Deze heeft geleid tot de volgende bevindingen en randvoorwaarden voor verdere uitwerking.

1. Nieuwbouw met een hoogte van drie bouwlagen met een kap is hier te massief en teveel afwijkend van de bestaande bebouwing. Om een ensemblewerking met de bestaande buurpanden te bereiken, dienen de goothoogte en rooilijn van de nieuwbouw gelijk te worden gehouden aan die van de bestaande panden.
2. Het tegenoverliggende horecapand, Marktplaats 2, heeft een afgeschuinde hoek. Dit verzacht de hoek en versterkt de doorkijk naar de Blijhamsterstraat. De afgeschuinde hoek wordt ook toegepast in de nieuwbouw om de aansluiting op de omliggende bebouwing te versterken.
3. Aan de achterkant van de nieuwbouw wordt een buitenruimte gecreëerd. Zo is er voldoende daglichttoetreding voor de nieuwbouw.

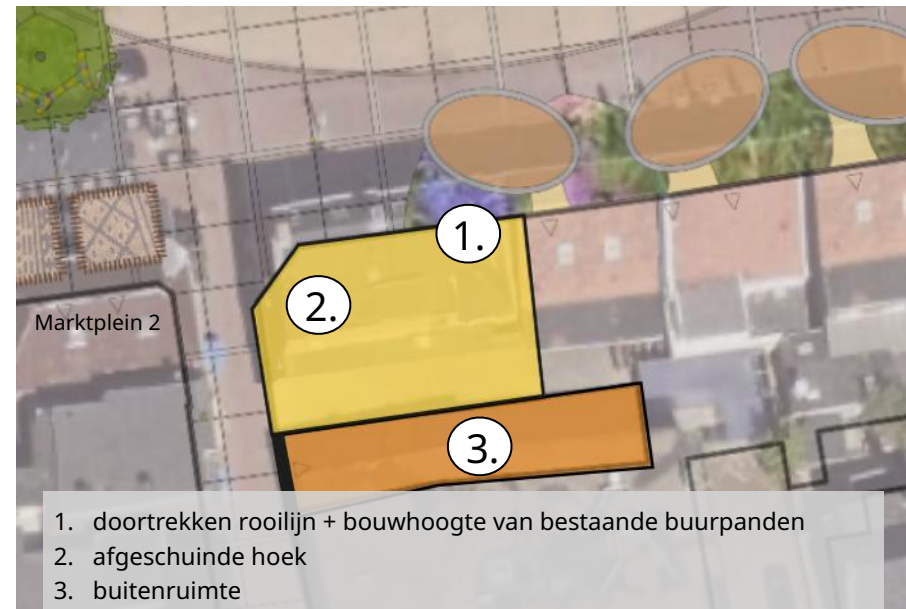
Als functionele invulling wordt hier uitgegaan van horeca op de begane grond en wonen op de verdieping en in de kap.



Invulling open ruimte in de zuidelijke pleinwand, 3 lagen met kap



Invulling open ruimte in de zuidelijke pleinwand, 2 lagen met kap



1. doortrekken rooilijn + bouwhoogte van bestaande buurpanden
2. afgeschuinde hoek
3. buitenruimte

Invulling open ruimte in de zuidelijke pleinwand

Invulling pleinwanden

Westelijke pleinwand

Wat de voormalige Mambo Beach Club en Skihut De Kelder betreft wordt uitgegaan van sloop/ nieuwbouw. Onderzocht is welke nieuwe invulling passend is. Daarbij is rekening gehouden met de toegangen tot de appartementen in de panden Torenstraat 18 en 22.

De optie nieuwbouw, bijvoorbeeld met een winkel- of horecaplint + wonen op de verdieping, is afgewezen vanwege een te beperkt beschikbare dieptemaat.

1. Door de hoek na sloop niet opnieuw te bebouwen, maar in te richten als binnentuin, ontstaat voor de appartementen Torenstraat 18 een aantrekkelijke entree en buitenruimte. Voor de toegang tot de appartementen is een nieuwe trap nodig.
2. Na sloop komt de achterkant van de bebouwing Torenstraat 18 en 20 prominenter in beeld. Onderhoud/ opwaardering bevordert de aantrekkelijkheid van het beeld vanaf het plein.
3. Door de hoek na sloop niet opnieuw te bebouwen, maar in te richten als binnentuin, ontstaat een betere toegankelijkheid van de appartementen in Torenstraat 22 en kan een open verbinding worden gemaakt met de bestaande vluchtroute.

Torenstraat 22

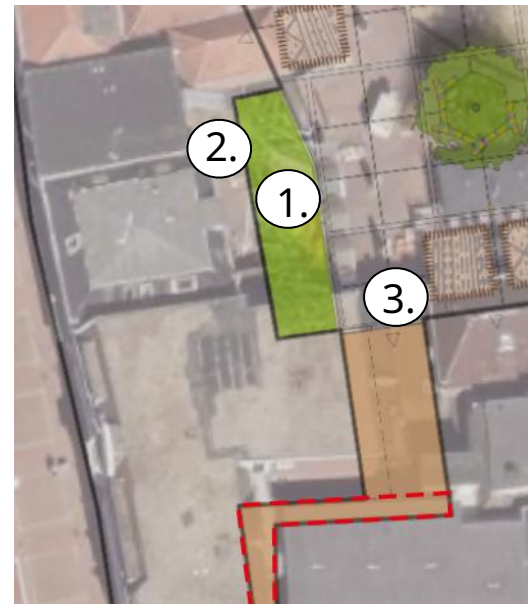
Torenstraat 20

Torenstraat 18

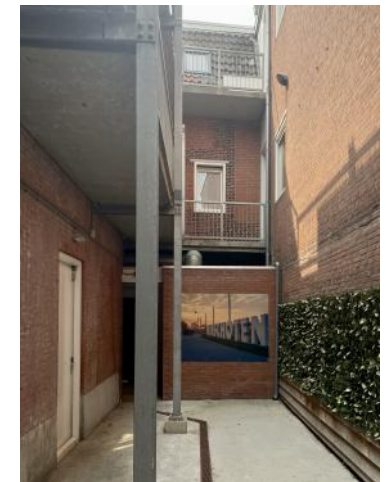
sloop voorm.
Skihut



Huidige situatie Marktplaats in de zuidwesthoek



Invulling westelijke pleinwand



Binnenplaats en vluchtroute voor huidige appartementen

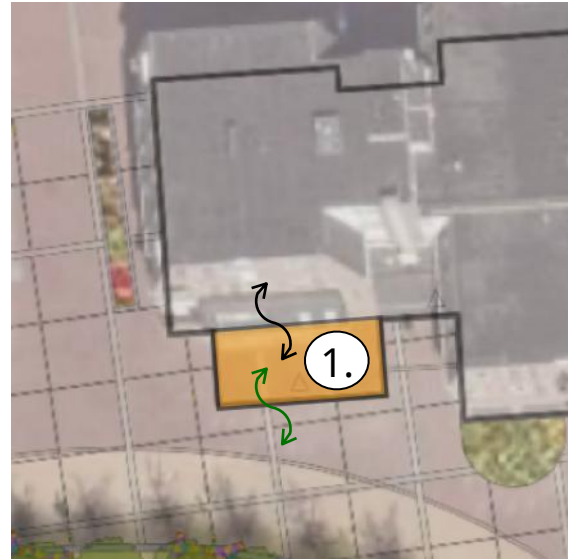
Invulling pleinwanden

Noordelijke pleinwand

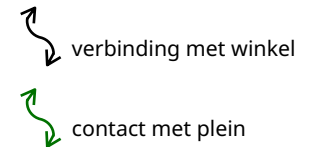
Voor deze pleinwand is onderzocht hoe de plint functioneel kan worden geactiveerd. Dit wil zeggen dat er een actief contact mogelijk moet zijn tussen de huidige winkels en het plein.

Bij de woonwinkel, Burg. Schönfeldplein 1B4, is dit mogelijk door de raamfolie in de pleingevel te verwijderen en de indeling van de winkel aan deze kant af te stemmen op een etalagefunctie aan het plein. Ook een eventuele 2e entree vanaf het plein is mogelijk.

1. Bij de groente-/ kaaswinkel is deze aanpak niet mogelijk, vanwege de huidige indeling met een koelruimte aan de pleinkant. Hier is het wel mogelijk een aanbouw te realiseren, binnendoor bereikbaar vanuit de winkel. Een passende functie voor de aanbouw zou, bijvoorbeeld, een smoothiebar zijn. Met alleen een uitgiftebalie aan het Marktplein en zonder zitgelegenheid.



Aanbouw ter plaatse van groente-/ kaaswinkel



Ontwikkelrichtingen pleininrichting

Voor de inrichting van het plein zijn drie mogelijke ontwikkelrichtingen onderzocht. Deze variëren vooral in de mate van vergroening en de functionele mogelijkheden die daarbij passen.

Herontdekking

Met minimale aanpassingen wordt aan het plein een nieuwe impuls gegeven. Al het goed functionerende blijft behouden en wordt zo nodig versterkt, alleen kleine extra's worden toegevoegd. Onder de huidige eiken worden groen- of zandperkjes aangebracht. Bij elke horecaonderneming wordt een terrasmarkering in de bestrating aangebracht, zodat ieder een vaste, afgebakende terrasplek heeft.

Evenementenplein

Rond de kerk is een groene zone aangebracht, bestaand uit lage beplanting. De zone biedt ruimte voor ontspannen en ontmoeten en levert een positieve bijdrage aan klimaatadaptatie en vergroting van de biodiversiteit. Bij de horecaondernemingen worden terrasmarkeringen in de bestrating aangebracht. Het plein wordt voorzien van een klein, vast podium.

Lommerrijk horecaplein

De vergroening is verder doorgevoerd, met behoud van ruimte voor verharde paden t.b.v. calamiteitenroutes. Rond de kerk is er alleen lage beplanting, verder van de kerk af zijn meer bomen toegevoegd. Er is ruimte voor ontmoeten en verblijven, met verschillende zitelementen en schaduwdoeken.

Uitwerking

'Herontdekking' wordt gezien als een gemiste kans en niet passend bij het motto 'Durf te Dromen'. Het 'Lommerrijk horecaplein' biedt voor grotere evenementen te weinig open ruimte. Het 'Evenementenplein' is uitgewerkt in de randvoorwaardenkaart. Op basis van deze inrichting kan in de komende drie jaar worden geëxperimenteerd met de programmering. Hieruit moet dan blijken welke ruimtebehoefte er is voor de gewenste activiteiten. Afhankelijk van de uitkomsten van het programma-experiment blijft een extra vergroeningsslag naar het 'Lommerrijk horecaplein' een eventuele mogelijkheid voor de toekomst.





trots

tijd

de plek

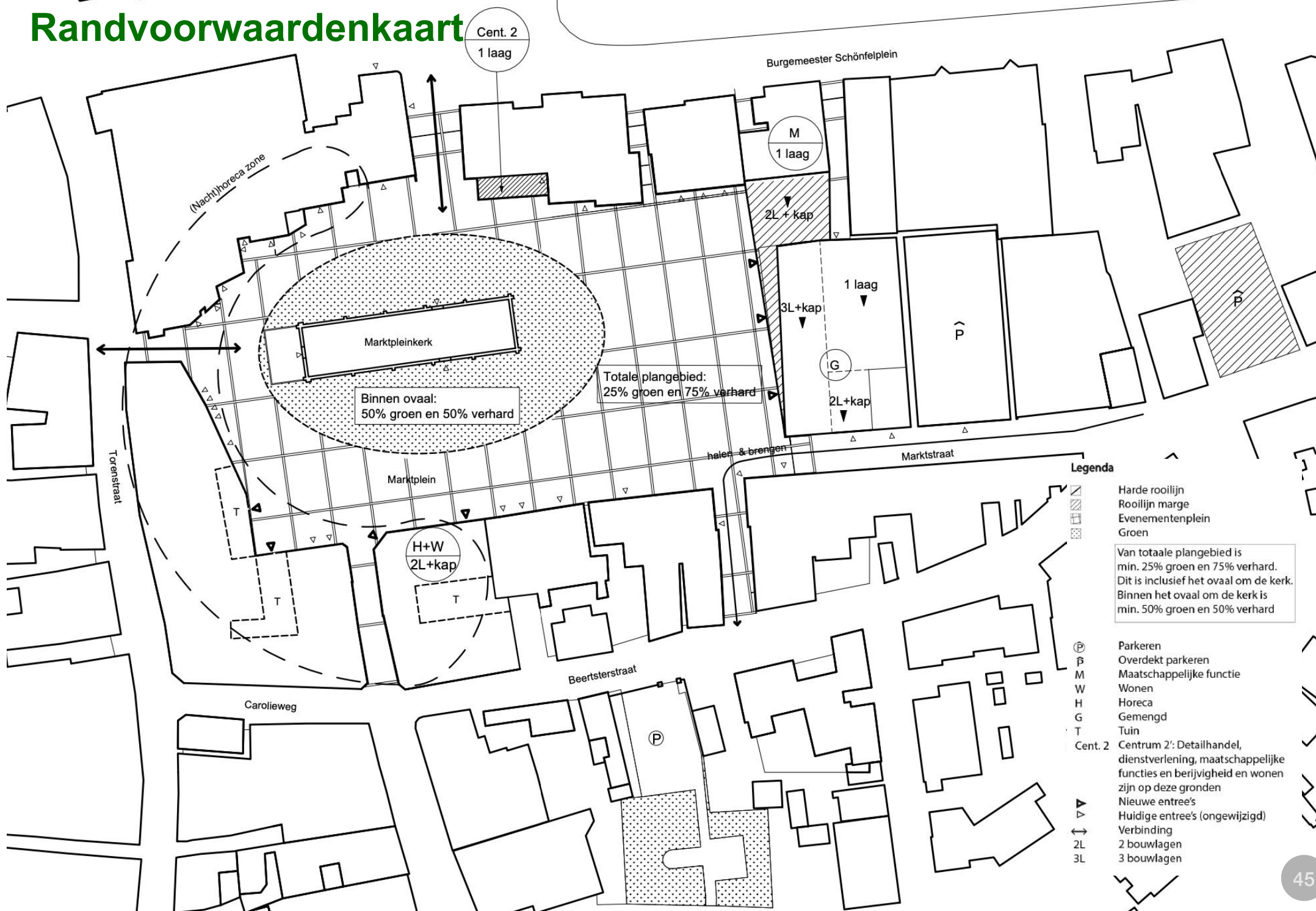
eigenheid



programma

6. Ontwikkelplan

Randvoorwaardenkaart



Randvoorwaardenkaart

Met de randvoorwaardenkaart zijn op een overzichtelijke manier de uitgangspunten voor ingrepen op en rond het plein vastgelegd. Daarbij is geput uit de geldende beleidskaders (zie hoofdstuk 7) en uit de uitkomsten van de eerder beschreven analyses en verkenningen.

Vergroening

Met de vergroening van het plein wordt de biodiversiteit bevorderd en wordt bijgedragen aan klimaatadaptatie. Met een concentratie van de vergroening binnen het ovaal rond de kerk, wordt de cultuurhistorische waarde van de kerk benadrukt. Door de verhoudingen tussen groen en verharding vast te leggen, wordt voldoende verharding gegarandeerd voor calamiteitenroutes:

- voor het gehele plein, incl. het ovaal rond de kerk geldt: minimaal 25% groen en maximaal 75% verhard;
- binnen het ovaal geldt: minimaal 50% groen en maximaal 50% verhard.

Extra vergroening rond de terrassen draagt bij aan een vriendelijke uitstraling (zie de voorbeelduitwerking).

Functies nieuwbouw

De functies van de nieuwe bebouwing sluiten grotendeels aan op het bestaande bestemmingsplan:

- oostelijke pleinwand: gemengd;
- open ruimte in zuidelijke pleinwand: horeca en wonen;
- aanbouw t.p.v. groente-/ kaaswinkel in noordelijke pleinwand (bijv. t.b.v. een smoothiebar): centrum 2.

Aan de westkant van het plein is, met een stippellijn, de zone met bestemming (nacht)horeca aangegeven. Door deze functie aan één kant van het plein te concentreren,



wordt de mogelijke verspreiding van (geluids)overlast en afval beperkt.

Hoofdvorm nieuwbouw

De beoogde sfeer als 'huiskamer van Winschoten' wordt bereikt door toepassing van een kleinschalige en gevarieerde parcellering, met een passende variatie in bouwhoogten. Belangrijk is dat het merendeel van de panden rond het plein een actieve plint krijgt. Dit wil zeggen: een begane grondlaag met functies als horeca, winkel of kantoor, met entrees die op het plein gericht zijn en met gebruik van transparante en levendige ramen/etalages. Met de nieuwbouw in de oostelijke en zuidelijke pleinwanden is er de mogelijkheid sprekende, open gevels te realiseren.

Kapvormen en -richtingen van de nieuwbouw in de oostelijke pleinwand variëren. De kaprichting van de nieuwbouw in de zuidelijke pleinwand is evenwijdig aan het plein en sluit daarmee aan op die van de bestaande, naastgelegen bebouwing.

Bouwhoogten nieuwbouw

Bij de bepaling van de bouwhoogten is gezocht naar een balans tussen de historische hoogten rond het plein en een goede werking als pleinwand. Voor de hoogte van de begane grondlaag is, bij een invulling met een maatschappelijke functie of centrumfunctie, max. 4 meter vastgelegd. Voor de totale bouwhoogten geldt;

- oostelijke pleinwand: max. 3 bouwlagen met kap;
- Marktstraat 4: max. 2 bouwlagen met kap;

Randvoorwaardenkaart

- open ruimte in zuidelijke pleinwand: max. 2 bouwlagen met kap. De bouwhoogte is hier afgestemd op de omliggende, bestaande bebouwing van 2 bouwlagen met een kap.

Voetgangers en fietsers op één

Het Marktplaatsplein blijft voorbehouden voor gebruik door voetgangers en fietsers. Het autoverkeer wordt nog verder beperkt dan in de huidige situatie; particulier autogebruik is alleen nog incidenteel te gast in geval voor bijvoorbeeld verhuizingen. Voor voetgangers en fietsers wordt het plein beter begaanbaar door vervanging van de lijngoten door vlakke, hardstenen bestrating.

Parkeren

De huidige parkeerplekken worden opgeheven. In de zuidoosthoek, dicht bij het hotel, komen alleen nog twee parkeerplekken voor mindervaliden. Het plein kan hiermee tot een uitnodigender verblijfsplek worden gemaakt, met een aantrekkelijker uitstraling. De vrijgekomen ruimte biedt plek voor terrassen en/of activiteiten. De parkeerplekken voor mindervaliden zijn bereikbaar vanaf de Marktstraat, weggrijden gaat via de Rozenstraat. Deze route is ook te gebruiken voor 'brengen en halen'.

Voorwaarden alternatief parkeren hotelgasten:

- minimaal 7 parkeerplekken;
- Bijvoorbeeld op een van de genoemde alternatieve plekken, zie p. 33.

Calamiteitenroutes

Het Marktplaatsplein blijft in voldoende mate verhard. Bij calamiteiten kan dan ook in beide richtingen rond de kerk gereden worden. In het geval van evenementen kunnen de paaltjes bij de Blijhamsterstraat worden verwijderd, zodat het plein zowel vanaf het Burg. Schönfeldplein als vanaf de Blijhamsterstraat te bereiken is.

Bevoorrading, bezorging en vuilophaal

De route voor bevoorrading aan horeca en voor vuilophaal sluit aan op de éénrichtings-verkeersbanen rond het Burg. Schönfeldplein. De bezorging van pakketjes en maaltijden bij particulieren is in principe alleen mogelijk per fiets of scooter.



Voorbeelduitwerking



Voorbeelduitwerking: inrichting

Om de werking van de randvoorwaardenkaart te illustreren zijn voorbeelduitwerkingen gemaakt voor de pleininrichting en voor de invulling van de pleinvanden. Deze worden hieronder, aan de hand van een aantal thema's en per pleinvand nader toegelicht.

Nieuwe inrichtingselementen

Voor de inrichting van het plein wordt uitgegaan van het handhaven van een groot deel van de huidige bestrating, weliswaar met de volgende aanpassingen:

- vervanging van de hardstenen gootlijnen door vlakke, hardstenen lijnbestrating;
- markering in de bestrating t.p.v. van terrassen.

Aanvullend kan gebruik worden gemaakt van nieuwe inrichtingselementen, zoals:

- (laag) groen rond de kerk en groen rond de terrassen;
- een extra boom op het nieuwe pleintje (noordoosthoek);
- lintvormige zitelementen als 'social sofa's' binnen het ovaal rond de kerk;
- een vast (muziek)podium;
- plantenbakken (bijvoorbeeld merk Escofet);
- een speelfontein.

Zichtlijnen

De zichtlijnen vanuit de omgeving richting het plein kunnen worden geactiveerd en verfraaid. Meer activiteit en een aantrekkelijke inrichting stimuleren voorbijgangers het plein te bezoeken. In de voorbeelduitwerking zijn de vergroening rond de kerk en de terrassen zichtbaar, net als de 'social sofa's'.

speelfontein



vergroening



(muziek)podium

plantenbak



social sofa's



terrassen



Zichtlijn vanaf de Torenstraat



Zichtlijn vanaf Burgermeester Schönfeldplein

Voorbeelduitwerking: inrichting

Verlichting

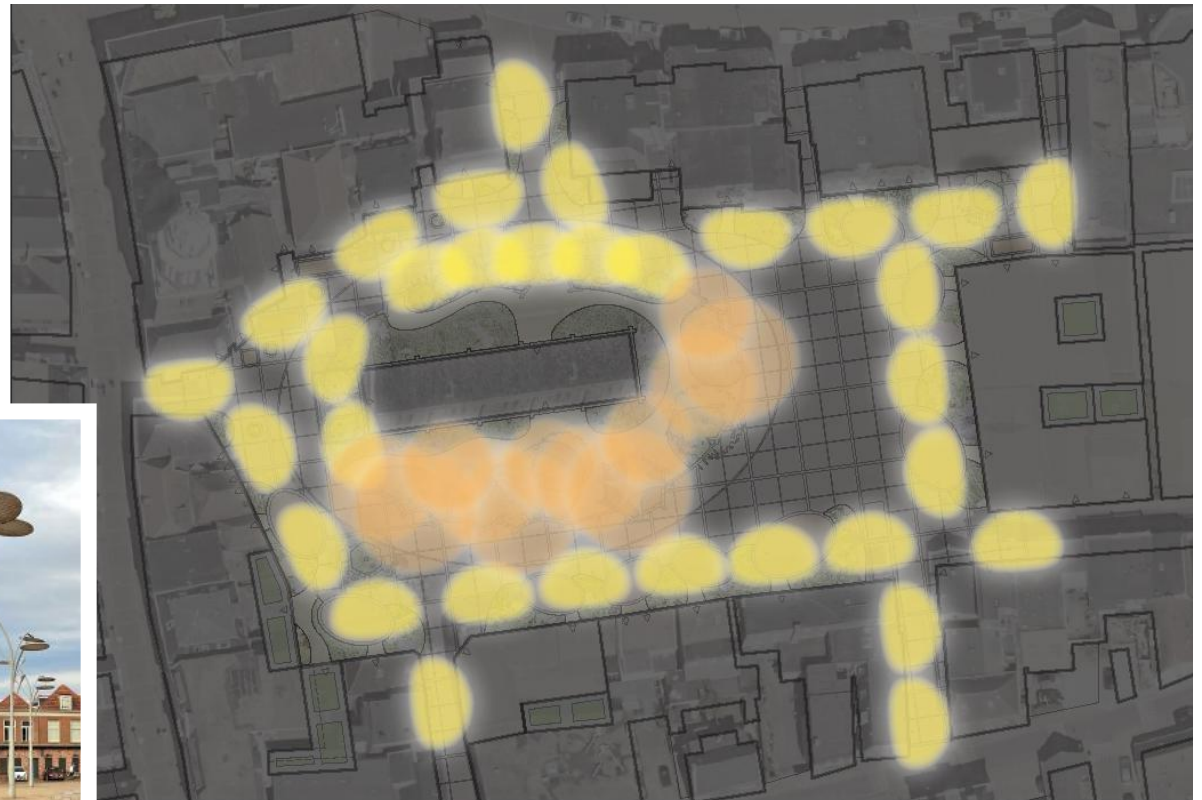
Voor de basisverlichting op het plein worden de huidige, expressieve lichtmasten op hun huidige posities gehandhaafd. Waar nodig worden de masten gerepareerd. De huidige neutrale lichtmasten kunnen worden vervangen door klassieke armaturen, waarmee het historische karakter en de sfeer rond de kerk én in de straten rond het plein worden versterkt. Een klein aantal masten wordt verplaatst, om ze beter in te passen in de vergroening van het plein.

Naast deze basisverlichting zijn er, ook in de huidige situatie, diverse vormen van aanvullende sfeerverlichting. In de nieuwe situatie kan het totaal aan aanvullende verlichting bestaan uit: de uitlichting van de kerk; de ledverlichting in de rand van het ovaal; verlichting van de speelfontein en extra verlichting van groenperken en onder bankjes.

Rondom het plein zijn verschillende panden en terrassen voorzien van (gevel)verlichting, aangebracht op initiatief van de ondernemers. Ter plaatse van de nieuwbouw kan deze verlichting worden uitgebreid en zo mogelijk tot een eenheid worden gebracht.

-  *vervanging neutrale lichtmast door klassieke lichtmast*
-  *bestaande, expressieve lichtmasten*

voorbeeld klassieke lichtmast



Kaart: basisverlichting



bestaande, expressieve lichtmasten

Voorbeelduitwerking: pleinwanden

Oostelijke pleinwand

In de voorbeelduitwerking is uitgegaan van nieuwbouw op de plek van de voormalige bioscoop en van de bebouwing op de hoek met de Marktstraat.

De rooilijn van de nieuwbouw is iets verschoven ten opzichte van de huidige situatie. Links van de nieuwbouw is een nieuw pleintje ingericht. De historische kwaliteit van de achterste helft van het voormalige pakhuis aan het Burg. Schönfeldplein 9, een rijksmonument, wordt zo benut. De horecafunctie in de nieuwbouw sluit aan op dit pleintje en draagt bij aan de sociale controle in deze hoek van het plein.

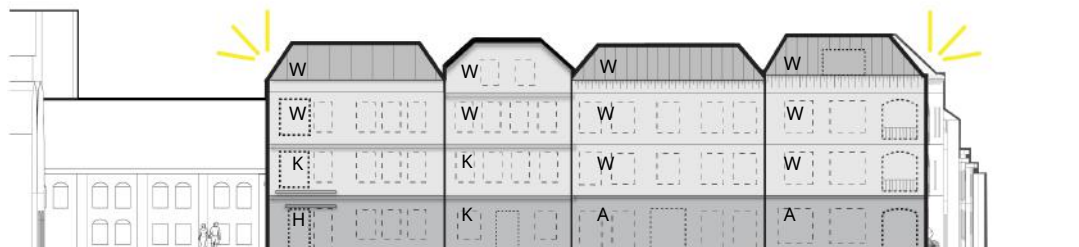
Criteria beeldkwaliteit

Om de mozaïekwerking in de wanden rond het plein in stand te houden, wordt voor de nieuwe invulling van de oostelijke wand uitgegaan van vier panden, met een voldoende variatie in functies (zie in het aanzicht een voorbeeldinvulling van functies), architectuur en materialisering. De variatie in architectuur kan, bijvoorbeeld, worden bereikt door voor elk pand een andere architect uit te nodigen.

De nieuwbouw bestaat uit drie bouwlagen met kap. De kapvormen variëren en dragen bij aan de individualiteit en verticale parcellering van de panden. Voor de materialen en kleuren van gevels en daken wordt een variatie toegepast van metselwerk in twee à drie tinten Groninger rood (per pand één tint) en van keramische pannen in donker grijs en rood (per pand één kleur).



Impressie nieuwe invulling oostelijke pleinwand



Aanzicht voorbeeld nieuwe invulling oostelijke pleinwand

W = wonen
K = kantoor
A = actieve plint: horeca/ kantoor/ wonen

Voorbeelduitwerking: pleinwanden

Zuidelijke pleinwand

De open ruimte in de zuidelijke pleinwand is ingevuld met nieuwe bebouwing, bestaande uit twee panden van twee bouwlagen met kap. Op de hoek met de Blijhamsterstraat is een accent aangebracht, in de vorm van een afgeschuinde gevel en afgeschuinde dakvorm. Dit als reactie op de afschuiningen bij het bestaande pand op de tegenover gelegen hoek.

Criteria beeldkwaliteit

Om de mozaïekwerking rond het plein in stand te houden, wordt voor de nieuwe invulling uitgegaan van een voldoende variatie in functies (zie in het aanzicht een voorbeeldinvulling van functies), architectuur en materialisering. De variatie in architectuur kan, bijvoorbeeld, worden bereikt door voor elk pand een andere architect uit te nodigen.

Om een rustig ensemble van bestaande bebouwing en nieuwbouw te bereiken, zijn de kapvorm en -richting van de nieuwbouw gelijk gehouden aan die van de bestaande bebouwing. Bovendien wordt de bestaande, vrij voorname uitstraling van deze pleinwand in de nieuwbouw voortgezet door gebruik te maken van, bijvoorbeeld: een rijke ornamentering of van een strakke vormgeving in combinatie met een hoogwaardige detaillering.



Impressie nieuwe invulling zuidelijke pleinwand



Aanzicht voorbeeld nieuwe invulling zuidelijke pleinwand

Voorbeelduitwerking: pleinwanden

Westelijke pleinwand

De sloop van de leegstaande, éénlaagse bebouwing in de zuidwesthoek is voor de westelijke pleinwand een belangrijke wijziging. De achterliggende panden aan de Torenstraat komen daarmee, gezien vanaf het plein, beter in beeld. Met de sloop ontstaat de mogelijkheid de appartementen op de verdiepingen van Torenstraat 18 - 22 te voorzien van een aantrekkelijke entree vanaf het Marktpluin met groene buitenruimten.

In de voorbeelduitwerking vormt de groene buitenruimte bij de appartementen een doorlopend geheel met de vergroening van het plein. Ten behoeve van de privacy van de bewoners is een, eventueel begroeid, scherm geplaatst langs de buitenrand van het plein.



Voorbeelduitwerking: pleinwanden

Noordelijke pleinwand

Met een transparante, éénlaagse aanbouw ter plaatse van de groente-/ kaaswinkel wordt, als het ware, een kas/ wintertuin gecreëerd. Zo ontstaat hier een open, toegankelijk element en krijgt de bebouwing ter plekke een functionele en levendige plint.



Voorbeelduitwerking: impressie



Voorbeelduitwerking: impressie



Voorbeelduitwerking: impressie





7. Beleidskaders

Beleidskaders

Bij het bepalen van de mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling rond het Marktplaats en een nieuwe invulling van het plein moet rekening worden gehouden met het overheidsbeleid op zowel landelijk als gemeentelijk en provinciaal niveau. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste beleidsmaatregelen, die van toepassing zijn op het studiegebied, op een rij gezet.

Omgevingsvisie gemeente Oldambt

Winschoten heeft een belangrijke functie als regionaal voorzieningencentrum. Voor de toekomst zijn er kansen voor het verder ontwikkelen van deze functie. Deze kansen zijn te koppelen aan de vijf centrale ambities uit de Omgevingsvisie van de gemeente Oldambt:

- a. Iedereen doet mee
- b. Leefbare dorpen en wijken
- c. Ondernemerschap en innovatiekracht
- d. De nieuwe Graanrepubliek
- e. Klimaatbestendig en energiebewust

Relatie met het omgevingsplan (bestemmingsplan)

Per 2 januari 2024, met de invoering van de Omgevingswet, vormen alle bestemmingsplannen het gemeentelijke omgevingsplan van rechtswege. Voor de mogelijke ontwikkelingen op en rond het Marktplaats gelden de regels uit de (voormalige) bestemmingsplannen.

Het plein zelf en enkele panden aan de noordwand van het plein hebben functie 'Centrum 2' (licht roze). Dit houdt in dat de volgende functies zijn toegestaan: woningen en wooneenheden, dienstverlening, maatschappelijke instellingen, detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning en evenemententerrein. Daarnaast dient de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen behouden te worden. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert tussen 10 en 14 meter.

De Marktplaatskerk en 'Ons Gebouw' hebben de bestemming: Maatschappelijk. Ook hierbinnen zijn diverse functies mogelijk, maar wonen is hier niet toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte ter plaatse van de Marktplaatskerk is 20 meter, ter plaatse van 'Ons Gebouw' is dit 12 meter.

De panden met oranje arcering hebben de functie: Horeca. In de huidige situatie bevinden zich af en toe ook appartementen op de verdieping. Opmerkelijk is dat het transformatorhuisje ook de functie Horeca heeft. Ter plaatse van 'het gat' hebben de gronden ook de functie Horeca. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert tussen 4 en 12 meter.

De panden met een gele arcering hebben de functie: Wonen. Enkele panden hebben een extra arcering, de stippellijn geeft aan dat Horeca categorie 2 ook is toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert tussen 10 en 12 meter.

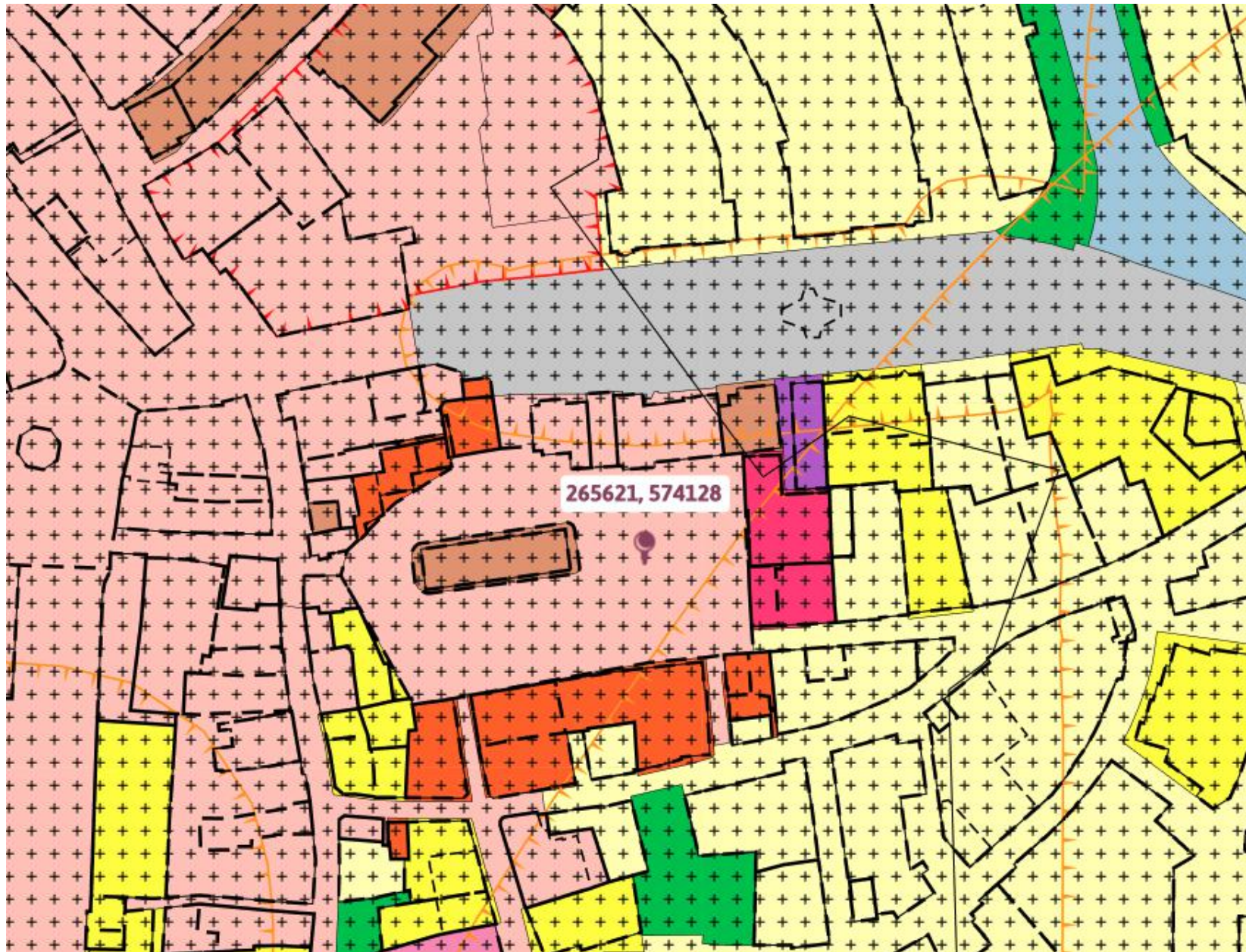
De panden met een roze arcering hebben de functie: Cultuur en ontspanning. Dit houdt in dat de volgende functies zijn toegestaan: cultuur en ontspanning, sociaal-culturele dienstverlening, creativiteits- en educatieve instellingen, wellness, lesuren, sport en spel.

Het pand op de hoek Marktplaats - Marktstraat heeft een extra arcering, de stippellijn geeft aan dat Horeca categorie 2 is toegestaan. De maximaal toegestane bouwhoogte is 10 meter.

Zodra zich een ontwikkeling voordoet, zal deze getoetst worden aan het omgevingsplan van rechtswege. Mocht de ontwikkeling in strijd zijn met het omgevingsplan, dan dient er een procedure te worden doorlopen (vergunning of wijziging omgevingsplan). In het kader van deze procedure vindt dan de afweging plaats of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Beleidskaders



Bestemmingsplannen
Centrum Winschoten
Vastgesteld: 29-15-2017

- Centrum
- Maatschappelijk
- Cultuur en ontspanning
- Horeca
- Bedrijf
- Water
- Wonen
- Verkeer
- Groen
- Water
- Woongebied

Bron: regels op de kaart

Beleidskaders

In het Ambitiedocument Centrum Oldambt is ingegaan op de ambitie die de gemeente Oldambt heeft betreffende de geschiedenis en toekomst, wonen, verbinden, mobiliteit, parkeren, vergroenen, klimaat en circulariteit. De uitspraken die passen bij het Marktplaats zijn hieronder samengevat:

Onderscheiden, met oog voor geschiedenis en toekomst

Winschoten heeft potenties. De historie van Winschoten onderscheidt Winschoten van andere plaatsen. Deze historie (vestingstad, water, Joodse geschiedenis, graanrepubliek, langste winkelstraat, molens, rozen, et cetera.) kan benut worden voor het verder ontwikkelen van het centrum. Het is niet van belang noodzakelijkerwijs iets nieuws te verzinnen maar vooral nieuw perspectief te maken door voort te bouwen op de kracht van Winschoten

We willen het historische karakter van Winschoten herstellen en daarmee de verblijfskwaliteit verhogen. Dat kunnen we op verschillende manieren doen. In algemene zin gaat het om het sluiten van straatwanden, het herbestemmen van historische panden, het programmatisch vullen van leegstaande panden en het terugbrengen van water en groen.

De historische kwaliteiten van Winschoten blijken zo bij uitstek geschikt om de transformatie van het centrum op een eigentijdse manier gestalte te geven. (uit: Ambitiedocument, Centrum Oldambt).

Woonvisie

In het centrum is voldoende fysieke ruimte beschikbaar om wonen te kunnen intensiveren. Zo is er veel leegstand in het centrum van Winschoten. Ook zijn er diverse locaties (al dan niet in bezit van gemeente), waar ruimte ontstaat voor woningbouw. Daarnaast is er steeds meer belangstelling voor wonen boven winkels in het centrum. Als we vastgoed herbestemmen voor wonen, kan dit bijdragen aan deze opgave. De kansen in het centrum zijn interessant nu de woningmarkt aantrekt. Nieuwe woningen kunnen waarde creëren en het centrum sterker maken. Zo levert het een bijdrage aan het behoud van voorzieningen in het centrum en zorgt het voor levendigheid, doordat de openbare ruimte intensiever wordt gebruikt. De verwachte toename van bestedingen van direct omwonenden is ook goed voor de lokale economie. Verder nemen de sociale controle en het gevoel van veiligheid toe als een winkelstraat of plein na sluitingstijd niet is uitgestorven.

Het is belangrijk om te kijken welke woningen zorgen voor de grootste meerwaarde. We zien dat de kwaliteit van woningen en woonomgeving van essentieel belang is. Dat geldt te meer nu er in Winschoten veel kwetsbare woningen staan (2022, Woningmarktonderzoek). Van het totaal aantal woningen in Winschoten is de helft aan te merken als lager dan gemiddelde kwaliteit. Woningen die worden toegevoegd aan het centrum moeten daarom van hoogwaardig niveau zijn. Een gevarieerd aanbod van stijlen en afmetingen is eveneens waardevol.



Beleidskaders

Naast kwalitatief goede woningen, denken we ook dat een goede mix van doelgroepen en een divers aanbod van woningen een bijdrage kunnen leveren aan de doorstroming in het centrum. Ook vergroten ze de leefbaarheid. Hierbij valt te denken aan:

- Gezinnen: moderne stadswoningen met veilige binnenruimten.
- Vitale senioren en jonge alleenstaanden: levensloopbestendige koopwoningen of appartementen.
- Jonge stellen: passende moderne stadswoningen.
- Meer vermogenden: nu landelijk wonen maar straks kwalitatief hoogwaardige koopappartementen dichtbij voorzieningen.
- Kleine ondernemers: woningen met werkplaats en/of winkelruimte of extra werkruimte.

(uit: Ambitiedocument, Centrum Oldambt).

De gemeente ziet hierbij graag een mix tussen koop, huur en sociale huur ontstaan.

Omgevingsvisie gemeente Oldambt:

Wat betreft de woningvoorraad ligt de ambitie in de eerste plaats op kwaliteit van zowel de bestaande als de nieuwe voorraad. Een andere ambitie is een betere afstemming van de woningvoorraad op behoeften en wensen van doelgroepen. Duurzaamheid, aardbevingsproblematiek, aanpak slechte panden en aanleg van snel internet zijn daarbij onderwerpen voor samenwerking. Met corporaties worden afspraken gemaakt over nieuwbouw, verduurzaming en sloop van huurwoningen. Bij de koopsector gaat het om het stimuleren van

woningverbeteringen, verduurzaming en vermindering van de kwalitatief slechte voorraad. Sloop van verpauperde panden levert ook een positieve bijdrage aan leefbaarheid en sociale veiligheid. Daarnaast spelen onder andere ook stedenbouwkundige overwegingen, zoals het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, sfeer, karakteristiek en identiteit) een rol.

De kwaliteit van de woningvoorraad moet 'op peil' blijven. Om een prettige woon- en leefomgeving te behouden is het belangrijk dat ook de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad op peil blijft.

Programma Wonen Oldambt



Woningeigenaren moeten kunnen investeren in de kwaliteit en duurzaamheid van hun huis zonder daarbij onaanvaardbare (financiële) risico's te lopen. Naast het op peil houden van de bestaande woningvoorraad wil de gemeente Oldambt sturen op de kwaliteit van nieuwbouwwoningen. Er is ruimte (950 op het totaal van circa 18.500 woningen) om woningen toe te voegen in de

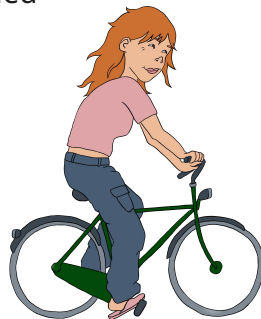
Beleidskaders

gemeente. Deze ruimte moet optimaal worden benut. Slechte en incurante woningen moeten uit de markt gehaald worden. Dit gebeurt niet vanzelf. De gemeente Oldambt voert actief beleid om slechte woningen aan te pakken en (op termijn) incurante woningen te slopen. (uit: Ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oldambt)

Compact centrum

We willen een compact, gevuld en levendig centrum, waarin mensen wonen, winkelen en ontspannen. Dat kunnen we realiseren door een concentratie van winkelfuncties in het centrumgebied (noordelijk deel Torenstraat, 't Rond en Langestraat) in combinatie met het opwaarderen van bestaande openbare ruimtes en het toevoegen van nieuwe verblijfsplekken.

Speciale aandacht is er voor de verbindingen tussen de verschillende gebieden in en rond het centrum. Zo worden de nu vaak onduidelijke entrees tot het winkelgebied aangepakt en omgevormd tot heldere en uitnodigende aankomstplekken. Bij bestaande straten en driften wordt onderzocht hoe de verblijfskwaliteit kan worden verbeterd, verkeersstromen goed functioneren, maar niet sfeerbepalend zijn en waar concentratie van dag- en nachthoreca kan helpen de bezoeker langer in Winschoten te houden.



Het doortrekken van het water tot in het centrum levert mogelijk een haventje aan het Burgemeester Schönfeldplein en een vaarverbinding met Blauwestad op.

Ook de fietsverbindingen naar en door het centrumgebied worden verbeterd en uitgebreid. De inzet om tot een levendig en compact centrum te komen zal dus decentraal van karakter zijn. Op verschillende plaatsen in het centrum vinden ingrepen plaats die helpen om straatwanden te sluiten, gevels op straatniveau en bovengelegen verdiepingen levendiger te krijgen, interessant programma toe te voegen, te vergroenen en het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van Winschoten zichtbaar en voelbaar te maken. (uit: Ambitiedocument, Centrum Oldambt).

Verbinden

Een aantrekkelijk centrum van Winschoten is niet alleen voor de inwoners van de stad van belang, maar dient ook als regionaal voorzieningencentrum en wordt veel door Duitsers bezocht. De ontwikkeling van het Marktplaats is daarin een belangrijke kans. Om de regionale functie te behouden verdienen de verkeersroutes tussen het deel van Winschoten boven en onder de A7 aandacht. De langzaamverkeersroute is met de bouw van de Pieter Smitbrug over het Winschoterdiep en de snelweg al beduidend verbeterd. Recent is een fietsroute door het stadspark gerealiseerd die het centrum en de Pieter Smitbrug met elkaar verbindt.

Daarnaast kunnen we het water richting het centrum doortrekken en zo een nieuwe vaarverbinding maken die eindigt bij een aanlegplek in het centrum. Het autoverkeer vanuit de regio en Duitsland komt nu uit op functionele parkeerterreinen rondom het centrum, die nog geen

Beleidskaders

uitnodigende uitstraling en een blik op een levendig centrum bieden.

Met een eerste focus op de Langestraat als ruggengraat van het centrum Winschoten en de aansluiting hiervan op de bronpunten kan de gemeente stapsgewijs werken aan een breder levendig centrum waarbij met oude en nieuwe driften verbindingen richting de Venne en de St. Lucas locatie worden gelegd. In de driften liggen kansen om nieuwe woningen boven winkels in de Langestraat te ontsluiten en kleine horeca- of winkelprogramma's te laten landen. Daarmee ontstaan nieuwe te wandelen 'rondjes' door het centrum, veranderen gesloten zijgevels en achterkanten in levendige gevels.
(uit: Ambitiedocument, Centrum Oldambt).

Levendigheid en uitnodigend

Voor een levendig centrum is een breed winkelassortiment niet voldoende. We hebben plekken in de openbare ruimte nodig waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, aangenaam kunnen verblijven, aan een evenement kunnen deelnemen en cultuur kunnen opsnuiven. Daarbij is belangrijk dat we bepaalde gebieden, straten en pleinen gebruiken voor een bepaald programma: wanneer alles overal een beetje is heeft dat minder impact.

We willen de gevelwanden aansluiten, het vastgoed vullen met winkels en dag- en nachthoreca met daarboven woningen, gedateerde architectuur vervangen door kwalitatief hoogwaardige, luifels verwijderen zodat de



panden weer 'met de voeten op de grond' staan en een aantal panden dat een winkelfunctie is verloren, transformeren tot stedelijke wooncomplexen. Delen van het centrum waar het winkelen als hoofdfunctie is verdwenen, krijgen met woonfuncties een nieuwe kwaliteit.

Vanuit het compacte centrum bouwen we verder aan een levendig en uitnodigend centrum. Zo maken we nieuwe groene verblijfsplekken en creëren we meer aangename verblijfsplekken in het centrum met ruimte voor daghoreca. Dit moet bijdragen aan de ontmoeting tussen mensen, met bijzondere aandacht voor jongeren en ouderen, en daarmee aan een versterking van het sociale klimaat.

(uit: Ambitiedocument, Centrum Oldambt)



Beleidskaders

Klimaatadaptief

Met klimaatadaptatie verminderen we de kwetsbaarheid voor klimaatverandering. In de gebouwde omgeving liggen volop kansen om klimaatadaptieve maatregelen te treffen. Zo kunnen we door toepassing van waterelementen (groene greppel in stedelijk gebied) en het verwijderen van verharding de wateroverlast beperken en droogte en hitte in de stad voorkomen. Groene daken en groene gevels hebben vergelijkbare positieve effecten en ook de toepassing van halfverharding draagt bij aan het beperken van de hittestress in de stad.

Rondom het centrumgebied ligt een aantal mooie parken en het buitengebied is over het algemeen dichtbij. In het centrum is groen beperkt aanwezig, de openbare ruimte is veelal verhard. Daarnaast ontbreken goede verbindingen tussen het groen in de stad of zijn deze slecht vindbaar. De ambitie om Winschoten te vergroenen komt tot uiting in het verbeteren van de verbindingen tussen de parken, het centrum en het buitengebied. Maar ook in het vergroenen van straten en pleinen, het herintroduceren van water op een aantal plekken en het (al dan niet tijdelijk) laten groeien van stadstuinen en educatieve moestuinen als ontmoetingsplek voor de bewoners in het centrum op lege plekken.

Met groen kan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte verbeterd worden. Hierbij denken we aan toevoeging van bomen in het centrum, het vergroenen van gevels, bijvoorbeeld in de driften, en de introductie van een Winschoter rozenroute. Met de gebouwde



waterelementen in het hart van een deel van de Venne is al een begin gemaakt met het terugbrengen van water in het centrum. Deze waterelementen zouden op termijn nog kunnen worden verlengd over de Venne. Het doortrekken van het water richting centrum uitmondend in een kleine haven zou niet alleen een verandering van het beeld opleveren, maar zou ook de waterbuffercapaciteit fors vergroten.

(uit: Ambitiedocument, Centrum Oldambt).

Circulariteit

Historische panden zijn vaak van belang in het collectief geheugen van de stad. Daarnaast zijn zij met relatief hoge ruimtes goed te transformeren naar verschillende functies. Renovatie en transformatie van bestaande gebouwen is door de grote benodigde hoeveelheid energie bij nieuwbouw veelal duurzamer dan sloop en nieuwbouw, al wordt die nieuwbouw nog zo goed geïsoleerd. Intensief onderzoek naar hergebruikmogelijkheden van de historische panden in Winschoten is dus op z'n plaats.

Met onze aanpak maken we de stad toekomstbestendig. Dit doen we onder meer door ons niet te focussen op één locatie, maar te werken met een serie aandachtspunten en locaties waarop deze kunnen landen. We richten ons op het complexe netwerk in het centrum, het maken van bijzondere verblijfsplekken, het dichten van gaten en het verstevigen van de verbindingen tussen de verschillende elementen die samen een werkend centrum maken.



8. Vervolgstappen

Vervolgstappen, fasering en financiën

Vervolgstappen

Het in dit document toegelichte ontwikkelplan is geen inrichtingsontwerp, maar een ruimtelijke visie met benoeming van de randvoorwaarden voor een te maken ontwerp.

In het ontwikkelplan zijn de wensen en uitgangspunten voor de nieuwe inrichting vastgelegd en toegelicht met behulp van schetsen, modellen en teksten. Met de vastlegging van gegevens in de randvoorwaardenkaart wordt sturing gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling. Met de voorbeelduitwerkingen wordt een beeld geschetst van de mogelijke invulling van het plein en van de nieuwe bebouwing in de pleinwanden. Daarbij zijn de criteria voor de hoofdvorm en de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing beschreven.

De volgende stap is het verder uitwerken van deze visie tot een inrichtingsplan/ ontwerp.

Fasering

De ontwikkeling van de nieuwe bebouwing en de herinrichting van het plein zijn onafhankelijk van elkaar uit te voeren, maar het bereiken van een samenhangend beeld staat voorop. De uitgangspunten en marges genoemd in de randvoorwaardenkaart vormen hiervoor de basis.

Het tempo van de fasering wordt mede bepaald door de initiatiefnemers.

Financiën

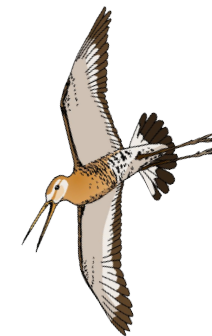
Gezien de status van dit document als visie, is een precieze doorrekening nog niet aan de orde. Met de beschreven ambities is het denkbaar dat investeringen benodigd zijn vanuit de overheden, maar ook vanuit subsidies, fondsen en vastgoedeigenaren.

Het is evenwel mogelijk een raming te maken van de kosten benodigd voor het uitvoeren van de voorbeelduitwerking. Hierbij dient te worden gerekend met de elementen die in het voorbeeld zijn opgenomen, zoals:

- de lange, lintvormige 'social sofa's'
- vervangen van de lijngoten door vlakke hardsteen
- groot formaat plantenbakken
- nieuwe speelfontein, inclusief aanpassing leidingwerk
- vergroening van het ovaal rondom de kerk
- vergroening rond de horecaterrassen.

Een extern bureau is gevraagd deze raming op te stellen. Deze wordt aan het ontwikkelplan toegevoegd zodra deze gereed is.

Colofon



PRODUCTIE, TEKSTEN EN TEKENINGEN:

HKB STEDENBOUW & LANDSCHAP

FOTOVERANTWOORDING

WE HEBBEN ONS UITERSTE BEST GEDAAN OM ALLE RECHTHEBBENDEN VAN DE GEBRUIKTE FOTO'S TE ACHTERHALEN. MOCHT U DESONDANKS MENEN RECHTHEBBENDE TE ZIJN VAN EEN AFBEELDING, NEEM DAN CONTACT MET ONS OP.

AUTEURSRECHT

©2025 GEMEENTE OLDAMBT ALLE RECHTEN VOORBEHOUDEN.
GEEN ENKEL DEEL VAN DEZE PUBLICATIE MAG WORDEN VERVEELVOUDIGD OF VERSPREID ZONDER VOORAFGAANDE SCHRIFTELIJKE TOESTEMMING VAN DE UITGEVER.