



**gemeente
Midden-Croningen**

Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand

Vastgesteld door de Raad op 2/11/2023

NL.IMRO.1952.svgebiedvhn-va01

Entreegebied Hoogezand Een aantrekkelijke entree

Deze Gebiedsvisie beschrijft de ambities
ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand
inspiratiedocument voor transformatie en
later op te stellen uitwerkingen.



nd: ee voor de stad

s en uitgangspunten voor de
gezand. Het vormt daarmee een
n herstructurering en de basis voor de



Samenvatting Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand

Aanleiding

De gemeente Midden-Groningen heeft een Gebiedsvisie gemaakt voor de ontwikkeling van het Entreegebied in Hoogezand-Noord. Onder het Entreegebied verstaan wij (de gemeente Midden-Groningen) het gebied tussen het Winschoterdiep en de Van Neckstraat en het gebied rondom de Knijsbrug direct grenzend aan Noorderpark. Dit Entreegebied verandert de komende jaren van een gebied met bedrijven (met oude en deels leegstaande gebouwen) naar een aantrekkelijke stadsentree waar mensen met plezier kunnen wonen, werken en ontspannen. Deze Gebiedsvisie beschrijft de doelen en uitgangspunten voor de nieuwe inrichting (herstructurering). Deze visie is de basis waarop we later plannen verder gaan uitwerken.

Wat willen we bereiken met de Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand?

Het doel van de Gebiedsvisie is om een wettelijk kader (voorwaarden) vast te leggen voor plannen en vergunningen voor de omgeving (Omgevingswet). Als tweede is het doel van deze visie om te inspireren en te verleiden tot nieuwe ontwikkelingen. Kortom, de Gebiedsvisie geeft kaders, enthousiasmeert en daagt ontwikkelende partijen (grondeigenaren, woningbouwcorporaties en ondernemers) uit tot herontwikkeling van het Entreegebied. De visie is een plan op hoofdlijnen voor de komende 10 jaar en biedt ruimte voor onverwachte ontwikkelingen en kansen die zich in de toekomst voordoen.

Waarom willen we het Entreegebied van Hoogezand aanpakken?

Het Entreegebied van Hoogezand is toe aan vernieuwing. Het gebied met bedrijven aan het Winschoterdiep tussen Kerkstraat en Winkelhoek is hierbinnen een belangrijke ontwikkelplek. Dit gebied bestaat vooral uit verouderde gebouwen die deels leeg staan. De meeste bedrijven hoeven niet meer per se bij het water te staan. Ook passen sommige activiteiten van bedrijven niet bij de gewenste leefomgeving van bewoners.

Met de ontwikkeling van het Entreegebied willen we de goede eigenschappen van de plek gebruiken, zoals de ligging aan het water en de goede bereikbaarheid vanaf de Knijsbrug en A7. De bedrijvenczone zal dan ook stap voor stap veranderen naar een aantrekkelijke omgeving met ruimte voor wonen, werken en ontspannen. Het kan zo een aantrekkelijk visitekaartje voor heel Hoogezand worden.

Wat is de relatie met Noorderpark en Kerkstraat?

De Gebiedsvisie heeft rechtstreeks te maken met het opnieuw inrichten van de Kerkstraat en met de wijkvernieuwing in het Noorderpark, dat naast het entreegebied ligt.

In het Noorderpark worden onder andere woningen vernieuwd en verbeterd. Ook worden gebieden met groen (bomen, struiken, planten) verbeterd. Zij zorgen voor verkoeling (nu het klimaat warmer wordt) en voor opvang van water (om wateroverlast bij hevige regenval tegen te gaan). Ook wordt de veiligheid van het verkeer verbeterd en zijn er sociale opgaven waaraan gewerkt wordt, zoals het verbeteren van plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en hulp aan bewoners en gezinnen die dat nodig hebben. De Kerkstraat verandert van een straat naar een groene laan waarbij de verkeerssituatie voor fietsers en autoverkeer wordt verbeterd. Dit zal aansluiten bij de plannen voor het aanpassen van de rotondes bij de op- en afritten van de A7. De bereikbaarheid van Hoogezand verbetert daarmee.

Wat zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand?

Er zijn drie uitgangspunten voor de ontwikkeling (zie ook de kaart met opgaven en ambities op de navolgende pagina) :

1. Omarming van het Winschoterdiep

Het gebied met bedrijven aan het Winschoterdiep is nu rommelig en het water is bijna niet te zien. We gaan een waterfront maken: woningen en bedrijfsruimte met een moderne uitstraling langs een openbare

oever, waar inwoners van Hoogezand en inwoners uit de regio fijn kunnen wonen of ontspannen. In de architectuur gaan we het industriële karakter van de plek terugzien. Om het gebied goed bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers, passen we de Van Neckstraat en Barentszstraat aan en maken we langs het kanaal een wandelroute.

2. Aantrekkelijk stadsentree

De Knijpsbrug en de Kerkstraat zijn voor veel mensen de eerste indruk van Hoogezand. Op dit moment ziet het er rommelig uit. We gaan dit groener maken (meer bomen, struiken en planten) en de routes aantrekkelijker maken. Zo maken we de toegang van Hoogezand mooier.

3. Openbare ruimte die aangepast wordt aan klimaatverandering

Het Entreegebied wordt duurzaam (bedoeld om lang mee te gaan), gezond en leefbaar (aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontspannen). Betere fietsroutes verbinden het gebied met de omgeving en nieuwe groene gebieden gaan zorgen voor verkoeling en wateropvang en voor verbetering van de omgeving voor mens en dier. Het groen nodigt ook uit tot bewegen en ontmoeten.

Hoe gaan we dit aanpakken?

In het Entreegebied zijn bedrijven, de gemeentewerf en brandweerkazerne actief. Er zijn ook al bedrijven gestopt. Er ligt een opgave om de gemeentewerf / het afvalbrengpunt aan de Van Neckstraat naar elders te verplaatsen. Hiervoor moet nog geld én een passende nieuwe plek gevonden worden. De plekken die vrij zijn gekomen en nog vrij komen kunnen per deelgebied aangepakt worden. Op die manier verandert het gebied langzaam naar hoe we het graag willen. De gemeente werkt nauw samen met eigenaren van grond, met woningcorporaties en met ondernemers om tot plannen te komen die haalbaar zijn.

Waar moeten de plannen aan voldoen?

De Omgevingswet wordt ingevoerd op 1 januari 2024. De plannen voor het toegangsgebied moeten aan de leefbaarheid van het Noorderpark in zijn geheel bijdragen én voldoen aan de Omgevingswet.

Om ontwikkeling mogelijk te maken zijn er in de Omgevingswet twee mogelijkheden: 1. wijzigen van het omgevingsplan; of 2. afwijken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning. Welke van de twee we kiezen, ligt aan hoeveel gevolgen de nieuwe ontwikkeling heeft voor de directe omgeving.

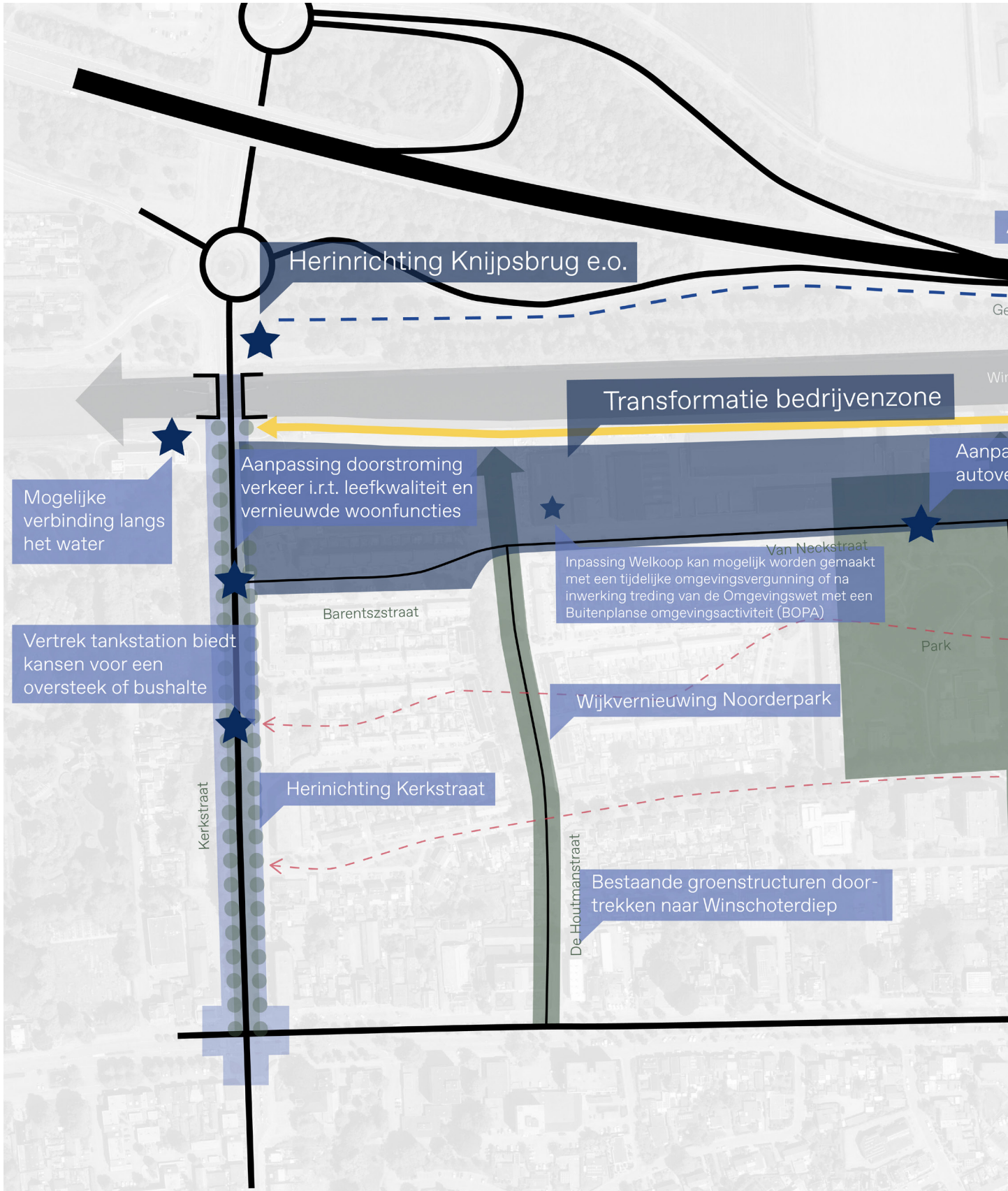
Wilt u een (bouw)project ontwikkelen in het Entreegebied?

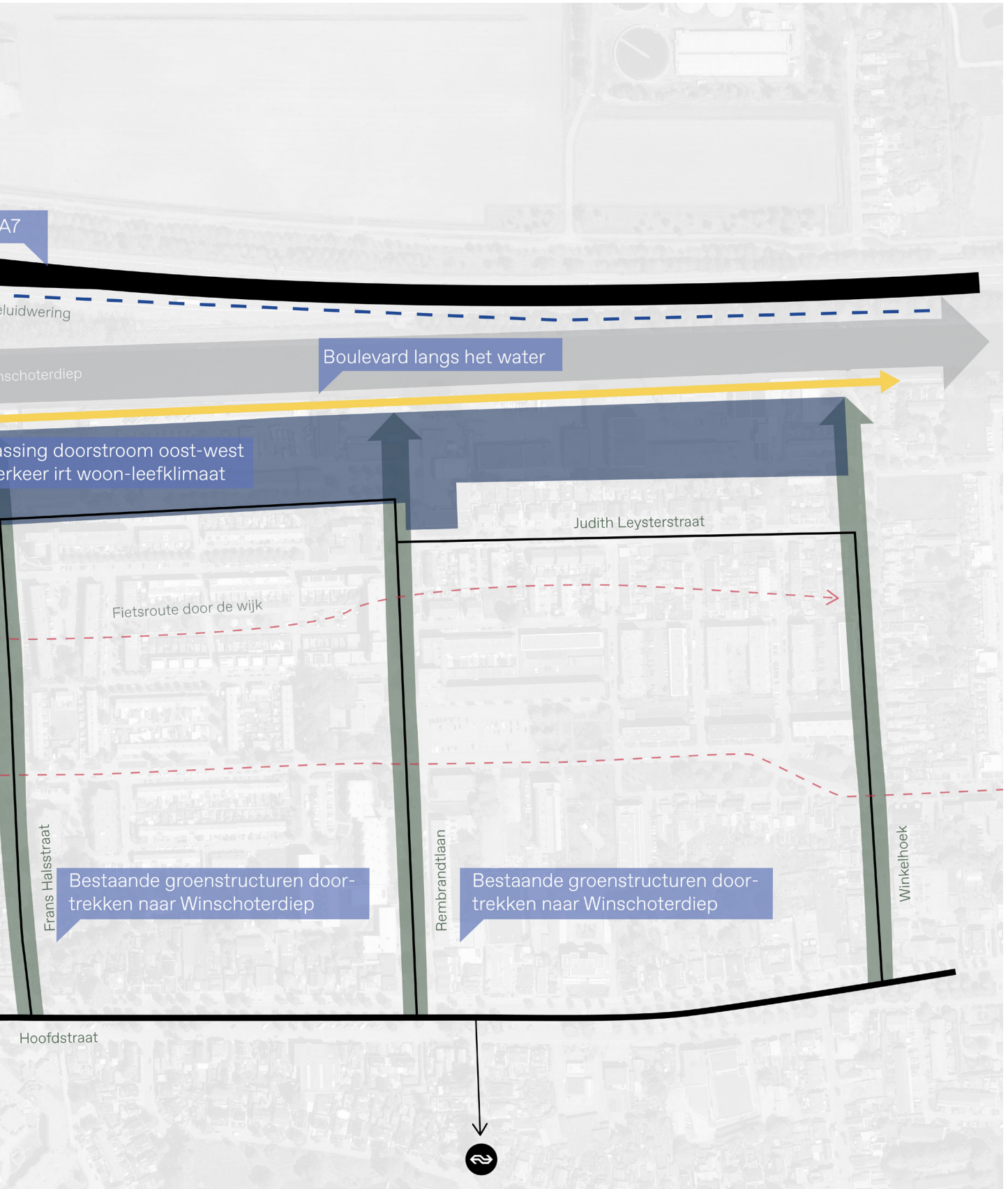
Wilt u een (bouw)project ontwikkelen in het Entreegebied? Neem dan contact op met de gemeente Midden-Groningen, team Economie en Projectmatige Ontwikkeling, telefoon 0598-373737 (nog voordat u een plan heeft gemaakt). Dan kunnen we samen kijken wat we willen bereiken, wat er mogelijk is en hoe het gefinancierd kan worden. De gemeente gebruikt alle mogelijkheden die ze heeft om ontwikkelaars mee te betalen aan investeringen waar het hele gebied van profiteert (de publieke maatregelen).

Wilt u reageren op deze Gebiedsvisie?

We hebben tijdens een inloopbijeenkomst ondernemers, bewoners van Noorderpark, de Stichting Bewonersorganisatie Noorderpark en maatschappelijke organisaties gevraagd te reageren op de visie. Daarna konden alle inwoners reageren op de Gebiedsvisie. We hebben de visie 6 weken ter inzage voor inspraak (zienswijzen). Alle reacties hebben we gebundeld in een zienswijzennota. Deze nota hebben we samen met de Gebiedsvisie voorgelegd aan de gemeenteraad van Midden-Groningen. De gemeenteraad is bevoegd gezag (mag besluiten nemen) en heeft deze Gebiedsvisie vastgesteld.

Ambitiekaart





ENTREEGEBIED HOOGEZAND

GEBIEDSVISIE

1

Doel en aanleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Beleidskader
- 1.3 Relatie met wijkvernieuwing Noorderpark
- 1.4 Relatie met herinrichting Kerkstraat
- 1.5 Doel en vorm Gebiedsvisie Entreegebied
Hoogezand
- 1.6 Plangebied

2

Pijlers voor de Gebiedsvisie

3

Ambities en opgaven

- 3.1 Omarming van het Winschoterdiep
- 3.2 Een aantrekkelijke stadsentree
- 3.3 Een klimaatadaptieve openbare ruimte

4

Ontwikkelingsstrategie

- 4.1 Kaders voor de toekomstige ontwikkeling
- 4.2 Procesbeschrijving voor initiatiefnemers
- 4.3 De tussentijd

5

Participatie en inspraak

6

Financiën

1

Doel en aanleiding





Doel en aanleiding

Het Entreegebied van Hoogezand zal de komende jaren een flinke transformatie ondergaan: van anonieme en zijn functieverliezende bedrijvenzone naar een aantrekkelijke stadsentree waar mensen met plezier wonen, werken en recreëren.

1.1 Aanleiding

Het entreegebied van Hoogezand is toe aan vernieuwing. De Gebiedsvisie Entreegebied richt zich in hoofdzaak op transformatie van de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep en herinrichting rondom de Knijpsbrug. Daarnaast zijn er directe relaties met de herinrichting van de Kerkstraat en met de wijkvernieuwing in Noorderpark.

Transformatie Bedrijvenzone

De bedrijvenzone aan het Winschoterdiep is de meest voorname ontwikkellocatie van het entreegebied van Hoogezand. In de huidige situatie wordt de bedrijvenzone mede gekenmerkt door verouderde en leegstaande gebouwen. De aanwezige bedrijven zijn over het algemeen niet meer gebonden aan ligging aan het water. Ook staan sommige toegestane bedrijfsactiviteiten niet in een goede verhouding tot het gewenste leefklimaat van nabijgelegen woningen.

De bedrijvenzone is een zichtlocatie gezien vanaf de Knijpsbrug en A7. Het is daarmee in potentie een aantrekkelijk visitekaartje voor heel Hoogezand. Met de ontwikkeling van het entreegebied willen we de potentie van de plek benutten. De bedrijvenzone zal dan ook stapsgewijs transformeren naar een aansprekende en ontspannen leefgebied met ruimte voor wonen, werken en recreëren.

Herinrichting bij de Knijpsbrug

Aan de bereikbaarheid van Hoogezand wordt de komende jaren gewerkt. De aanpassing van de rotondes die de Kerkstraat met de A7 verbinden moeten bijdragen aan een verminderde congestie op de A7. Dit biedt verdere aanleiding om de functie als entreegebied van Hoogezand in de visie verder te versterken en daarbij te zorgen voor een gezond en veilig woonleefklimaat voor het Noorderpark en de zone van de Kerkstraat. Uitgangspunt is daarbij het Noorderpark te ontlasten en de zone Kerkstraat aangenamer en veiliger te maken voor onder andere fietsers en wandelaars uit de omgeving.

1.2 Beleidskader

Zowel op gemeentelijk niveau als op regionaal niveau wordt in verschillende beleidsstukken gestuurd op de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand. De Woonvisie Nieuw Midden-Groningen en de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen zijn de meest relevante.

Woonvisie Nieuw Midden-Groningen

In de woonvisie Nieuw Midden-Groningen is de ambitie opgenomen om nieuwe kwaliteiten aan de woningvoorraad in de gemeente Midden-Groningen toe te voegen om zo de aantrekkelijkheid van Hoogezand als woonplaats te verbeteren. De kwaliteitsimpuls is zowel gericht op eigen inwoners die een nieuwe stap willen maken in hun eigen gemeente als mensen van buiten die een aantrekkelijk alternatief zoeken voor bijvoorbeeld de stad Groningen.

Ook de veranderende behoeften door ontgroening en vergrijzing van de bevolking geven aanleiding tot nieuw aanbod en transformatie van de bestaande woningvoorraad.

De Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen

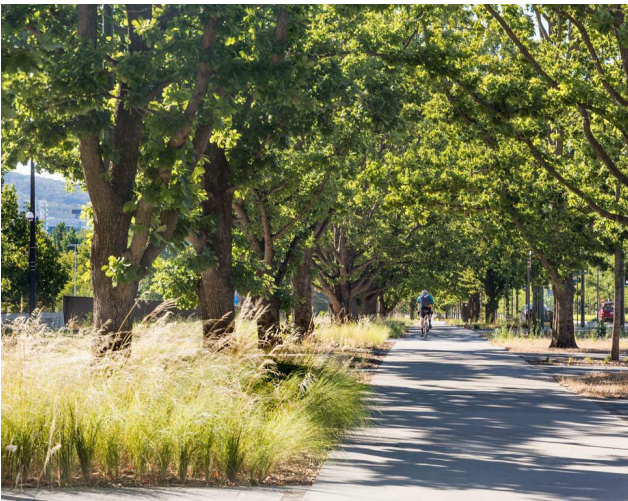
Ook op regionale schaal zijn er aanleidingen om het Entreegebied te ontwikkelen.

In de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen is Hoogezand Noord, waar het entreegebied onderdeel van is, aangemerkt als strategisch project. "Door het uitplaatsen van enkele van deze bedrijven (nabij station, nabij wijk met noodzaak vernieuwing) wordt er ruimte gecreëerd voor nieuwe woningbouwlocaties in het centrum van het kern.

Aandachtspunt hierbij is het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. De verdichting met nieuwe woningen moet zorgen voor vergroening en verduurzaming. Daarbij zijn goede wandel- en fietsroutes haaks op de infrastructuur nodig om het landschap bereikbaar te maken. Strategische projecten zijn daarbij de vernieuwing van Hoogezand Noord (als stadsentree), het historisch lint en station Martenshoek."



Groen, nieuwbouw en bestaande bebouwing smelten samen langs het Winschoterdiep, Strijp R, Eindhoven (bron: diederendirix.nl/)



De bereikbaarheid van het Noorderpark wordt voor fietsers verbeterd. Zo zal de Kerkstraat worden aangepast zodat er een veilige overstek ontstaat voor langzaam verkeer - Nygaardsplassen, Noorwegen (bron: mad.no/)



De klimaatadaptieve openbare ruimte vergroot de verblijfskwaliteit langs het water (bron: landezine.com/).

Trendanalyse Regio Groningen-Assen

Voor de Regio Groningen-Assen is op basis van de bevolkings- en huishoudensprognose 2022 van de provincie een trendanalyse gemaakt. Deze trendanalyse heeft een bandbreedte voor de netto woningbouwopgave opgeleverd. Voor Midden-Groningen gaat het in de periode 2022-2030 om een gewenste groei van de woningvoorraad met 125 (laag scenario) tot 185 (hoog scenario) woningen per jaar. In het midden scenario gaat het om 155 woningen.

1.3 Relatie met wijkvernieuwing Noorderpark

De beoogde ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand is nauw verweven met de wijkvernieuwing in de aangrenzende woonwijk Noorderpark. De belangrijkste ruimtelijke opgaven in de wijkvernieuwing Noorderpark zijn het verbeteren en vernieuwen van de woningvoorraad met aandacht voor cultuurhistorie, het creëren van aantrekkelijke robuuste en klimaatadaptieve groenstructuren en meer ruimte voor langzaam verkeer, slimmere geleiding van autoverkeer en verbetering van de verkeersveiligheid. Daarnaast zijn er sociale opgaven op het gebied van eenzaamheidsbestrijding, schuldhulpverlening en perspectief voor jongeren. De opgaven voor de wijkvernieuwing zijn verwoord in de Wijkagenda Noorderpark.

1.4 Relatie met herinrichting Kerkstraat

Gekoppeld aan de ontwikkeling van het Noorderpark zullen de de functie en de uitstraling van Kerkstraat worden herijkt in relatie tot het nieuwe woonleefklimaat en de inpassing in de algemene verkeersstructuur in Hoogezand.

Van Kerkstraat naar Kerklaan

Het statige profiel van de Kerkstraat is door de jaren heen aangetast. De komst van het tankstation en een stopplek op dezelfde hoogte aan de andere zijde van de Kerkstraat, is ten koste gegaan van de begeleidende laanbeplanting. Bij de herijking van de functie en uitstraling van de Kerkstraat met onder andere het tankstation en de stopplek welke zich moeizaam verhouden tot de woonomgeving kunnen kansen voor de aanplant van nieuwe bomen het herstel van de laanstructuur worden benut. Ook zijn er opgaven in het klimaatadaptief maken van de openbare ruimte. De Kerkstraat kan zo tot een royale, representatieve entreeaan transformeren. De te herstructureren woonwijk Noorderpark aan de oostzijde van de Kerkstraat is hier direct aan gerelateerd.

Aantrekkelijke fietsroute

Parallel aan de westkant van de Kerkstraat ligt een bovenwijkse fietsroute die Hoogezand verbindt met onder andere Groningen. Met de opkomst van onder meer elektrische fietsen zal deze route steeds belangrijker worden.

De herijking van de functie en de uitstraling van de Kerkstraat biedt kansen om ook het Noorderpark te verbinden met deze fietsroute. Er wordt gewerkt aan een veilige oversteek voor fietsers, waardoor het Noorderpark nog beter verbonden wordt voor voetgangers en fietsers.

Verkeersdoorstroming

De Kerkstraat is een belangrijke entree route voor het Entreegebied. Ook is de Kerkstraat onderdeel van de hoofdontsluitingsstructuur van Hoogezand. De Kerkstraat heeft dan ook een hoge verkeersintensiteit. Er ligt vandaag de dag een belangrijk knelpunt bij de aansluiting op de Barentszstraat. De korte afstand tussen de Knijpsbrug en de afslag naar de Barentszstraat zorgt, in combinatie met de hoge verkeersintensiteit, met regelmaat voor opstoppingen op de Kerkstraat.

Het aanpassen van de afslag vanaf de Kerkstraat naar de Barentszstraat lijkt dan ook nodig om de doorstroming te verbeteren. Tegelijkertijd is er de ambitie van de Kerkstraat een groene entree te maken met behoud van de huidige volwassen bomen. En er is de ambitie om het verkeer in Noorderpark zo veel mogelijk in noord-zuid richting af te wikkelen op de Hoofdstraat waardoor in oost-west richting in Noorderpark meer ruimte komt voor verbindingen voor fietsers en wandelaars. Dit alles vraagt om een slimme gedegen oplossing voor de aansluiting van de Kerkstraat op de Barentszstraat. Hierbij moet niet alleen de functie van de Kerkstraat op het schaalniveau van heel Hoogezand gezien worden, maar ook in belangrijke mate in relatie tot de leefbare herontwikkeling van het Noorderpark aandacht krijgen. Onderzoek moet uitwijzen wat de beste oplossing is. Dit is vanzelfsprekend een verbetering voor het leefklimaat in het Entreegebied.

1.5 Doel en vorm Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand

Voorliggende Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand kent een tweetal doelstellingen. Allereerst legt het een wettelijk kader vast: onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft de Gebiedsvisie inzicht in de

ruimtelijke ontwikkelingsrichting die de gemeente voor ogen heeft en in die vorm is het de basis voor de op te stellen bestemmingsplannen, het vestigen en bestendigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) en de verevening van bovenplanse kosten. Onder de Omgevingswet wordt deze Gebiedsvisie een omgevingsvisie en kaderstellend voor op te stellen omgevingsplannen en -vergunningen.”

Daarnaast dient deze Gebiedsvisie te inspireren en te verleiden. Het schetst een inspirerend streefbeeld en verduidelijkt op een beeldende wijze de visie die de gemeente Midden-Groningen heeft voor de Entreegebied Hoogezand. De Gebiedsvisie geeft derhalve kaders enthousiasmeert en daagt initiatiefnemers uit tot herontwikkeling. Het biedt de gemeente de mogelijkheid de regie op de gewenste ontwikkeling van het gebied te houden en daar sturing aan te geven.

De Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Initiatiefnemers (gemeente, corporaties, marktpartijen, bewonerscollectieven) gaan hier vervolgens mee aan de slag. De Gebiedsvisie heeft een relatief lange looptijd en verre horizon en moet dus ruimte laten voor onverwachte ontwikkelingen en toekomstige kansen. De visie horizon is in principe 2030, maar is uiteraard sterk afhankelijk van investeringen vanuit de markt, individuele ontwikkelingen en de kansen die zich voordoen. Het is in die zin geen statisch document, maar legt de hoofdlijnen vast waarbinnen in de loop van de tijd kan worden ingevuld en aangevuld; een flexibele leidraad voor de toekomst.

De Gebiedsvisie is uitdrukkelijk geen uitgewerkt plan, geen blauwdruk, maar een raamwerk en ruimtelijke hoofdopzet, waarbinnen stapsgewijs en inspelend op de behoefte van dat moment vorm kan worden gegeven aan transformatie van het entreegebied naar een hoogwaardige woon-werk en recreatieve omgeving. De Gebiedsvisie laat keuzes zien, maar laat tegelijkertijd de exacte invulling en uitvoering nog open voor nadere interpretatie en initiatieven. Tenslotte vormt de Gebiedsvisie de aanzet voor de projectgewijze uitwerking. De visie is derhalve geen abstract document, het staat met beide benen op de grond.

De Gebiedsvisie biedt het kader voor de toetsing van de initiatieven en biedt daarmee ook de mogelijkheid om in te spelen op veranderende omstandigheden. Daarmee wordt de Gebiedsvisie een duurzaam document voor de lange termijn.

1.6 Het plangebied

In het gebied waar deze Gebiedsvisie betrekking op heeft wordt functieverandering beoogd. Het gaat in de eerste plaats om de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep tussen Kerkstraat en Winkelhoek en herinrichting rondom de Knijpsbrug. Daarnaast zijn er directe relaties met de herinrichting van de Kerkstraat en met de wijkvernieuwing in Noorderpark.



2

Pijlers voor de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand

Drie pijlers vormen het fundament voor ontwikkeling van de Entreegebied Hoogezand. Ze geven sturing aan de ambities en zijn de krijtstrepen voor deulitwerkingen.

1. Omarming van het Winschoterdiep

Vandaag de dag biedt de bedrijvenzone langs het Winschoterdiep een rommelige aanblik en het water is nauwelijks ervaarbaar. Hoogezand is er met de rug naar gekeerd. Met de transformatie van de bedrijvenzone ontwikkelen we een waterfront: een nieuwe woon- en verblijfskwaliteit voor alle inwoners van Hoogezand en nieuwe inwoners vanuit de regio. De historie van de plek en de betekenis van het Winschoterdiep bieden hierbij ook kansen voor inspiratie.

2. Een aantrekkelijke stadsentree

De Knijpsbrug en de Kerkstraat vormen voor zowel voor bewoners als bezoekers de eerste indruk van Hoogezand. Waar het profiel vandaag de dag rommelig oogt, zullen onder meer het verder vergroenen en het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de aanwezige routes de Kerkstraat transformeren tot een aantrekkelijke entree van Hoogezand.

3. Een klimaatadaptieve openbare ruimte

Het Entreegebied zal in al haar facetten duurzaam, gezond en leefbaar zijn. Een fijnmazig netwerk van routes verbindt het Entreegebied Hoogezand met haar omgeving. Nieuwe klimaatadaptieve en robuuste groenstructuren worden verbonden met bestaande structuren, waardoor de leefomgeving van zowel bewoners als dieren wordt verbeterd.



3

Ambities en opgaven



Ambities en opgaven

De ontwikkeling van het Entreegebied bestaat uit verschillende opgaven. Het in samenhang benaderen van deze opgaven zorgt voor een integrale visie voor de stadsentree van Hoogezand.

3.1 Omarming van het Winschoterdiep

De bedrijvenzone langs het Winschoterdiep zal de komende jaren geleidelijk transformeren tot een aantrekkelijke leefomgeving met volop ruimte voor wonen, werken en recreëren.

Stapsgewijze (organische) verkleuring

Een deel van de bedrijven zal plaats maken voor woningbouw met aanvullende buurtvoorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid voor het Noorderpark. Bestaande functies die zich goed lenen voor menging met het toekomstige woonprogramma (circa 250-350 woningen) worden ingepast in de ontwikkeling. We zetten zo in op een levendige ontwikkeling dat voortbouwt op het verleden van de plek. Na de ontwikkeling zal de zone langs het Winschoterdiep een ontspannen, maar toch ook stedelijk karakter krijgen. Stevige bouwblokken, die opgebouwd zijn uit een divers programma aan grondgebonden woningen en appartementen, flankeren het water. De stoere architectuur van de nieuwbouw refereert aan het industriële verleden van de plek. Verder verrijken bestaande gebouwen met een bijzonder karakter, zoals een voormalige graansilo, de ontwikkeling door een inspiratie te vormen voor nieuwe ontwikkelingen.

Flaneerroutes langs een levendig waterfront

Een belangrijke ambitie van de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand is het ontwikkelen van een aantrekkelijke en levendige openbare ruimte langs het Winschoterdiep. Een plek waar niet alleen de bewoners uit de directe omgeving komen, maar een plek voor alle bewoners uit Hoogezand.

We zetten in op een levendige en bovenal groene openbare ruimte met routes en plekken langs het water. Door het parkeren met name op te lossen aan de binnenzijde van bouwblokken kan het waterfront grotendeels autovrij blijven.

Van Neckstraat en Barentszstraat

De Van Neckstraat en de Barentszstraat hebben een belangrijke functie in het ontsluiten van de bedrijven langs het Winschoterdiep. De wegen zijn functioneel ingericht met ruim baan voor auto's en ander gemotoriseerd verkeer. De transformatie van

de bedrijvenzone biedt aanleiding om het profiel van de Van Neckstraat en Barentszstraat te herzien. Het profiel vormt een barrière dat het waterfront scheidt van de rest van het Noorderpark. Waar nu inrichting is gericht op gemotoriseerd verkeer, kan aanpassing van het profiel ook een veilige en aantrekkelijke plek bieden voor voetgangers en fietsers. Enerzijds kan daarmee de toegang tot de bouwblokken op het laagste verkeerniveau georganiseerd worden. Daarnaast is het de bedoeling deze route dermate onaantrekkelijk te maken dat de verkeersbewegingen zich ook nadrukkelijk meer over de noord-zuid assen verdelen en dat het oost-west verkeer zich beter zal verhouden tot een aantrekkelijk woon-leefklimaat.

Parkeren

Voor de te herontwikkelen gebieden in het Noorderpark hebben we als ambitie om, in afwijking van de standaard parkeernormen, te komen tot een passende parkeeroplossing voor de beoogde doelgroepen (bewoners en maatschappelijke functies), waarbij we ruimte reserveren (ook planologisch) voor uitbreiding van de parkeercapaciteit mocht dat nodig zijn. Hierbij nemen we in aanmerking dat de auto een populair vervoermiddel is, ook voor vervoerbewegingen binnen Hoogezand, maar we hebben de ambitie dat door het verbeteren van fiets- en wandelroutes en een goede aansluiting op het OV geanticipeerd kan worden op een verminderd autogebruik.

3.2 Een aantrekkelijke stadsentree

Waar Hoogezand gevoelsmatig pas ten zuiden van het Winschoterdiep begint moet de ontwikkeling van het Entreegebied eraan bijdragen dat ook het water meer onderdeel wordt van Hoogezand.

Versterken entreefunctie

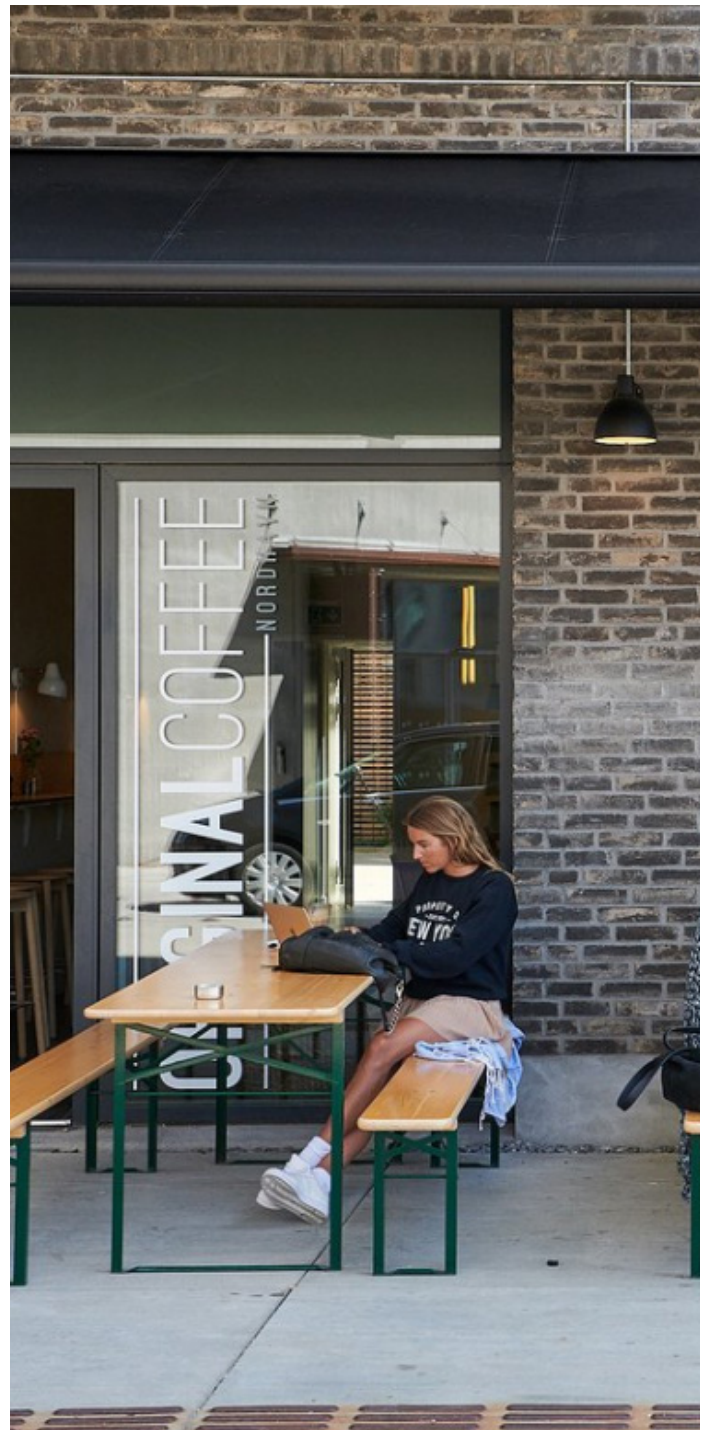
Direct ten noorden van de Knijpsbrug, aan weerszijden van de provinciale weg kunnen functies worden toegevoegd die de entreefunctie van het gebied versterken.

Geluidsproblematiek A7

De aanwezigheid van de A7 zorgt ervoor dat het Entreegebied Hoogezand optimaal verbonden is met het ommeland, echter het zorgt ook voor geluidshinder. Voor de huidige functie van de bedrijvenzone is dit geen probleem, echter zullen er wel maatregelen moeten worden genomen om woningbouw te kunnen realiseren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan geluidswerende maatregelen tussen de snelweg en het Winschoterdiep en aan geluidswerende maatregelen aan de gevels van nieuwe woningen.

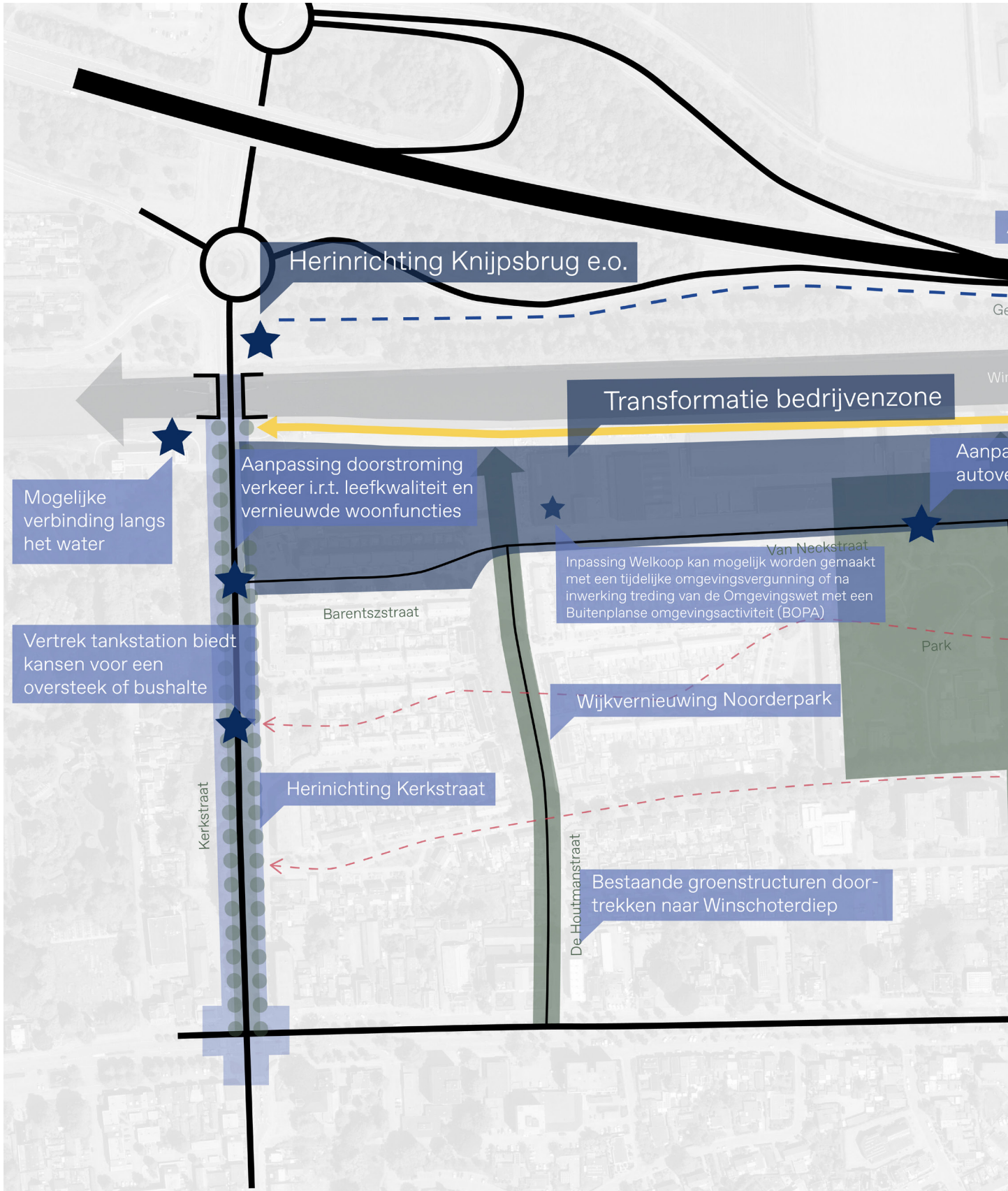
3.3 Klimaatadaptieve inpassing

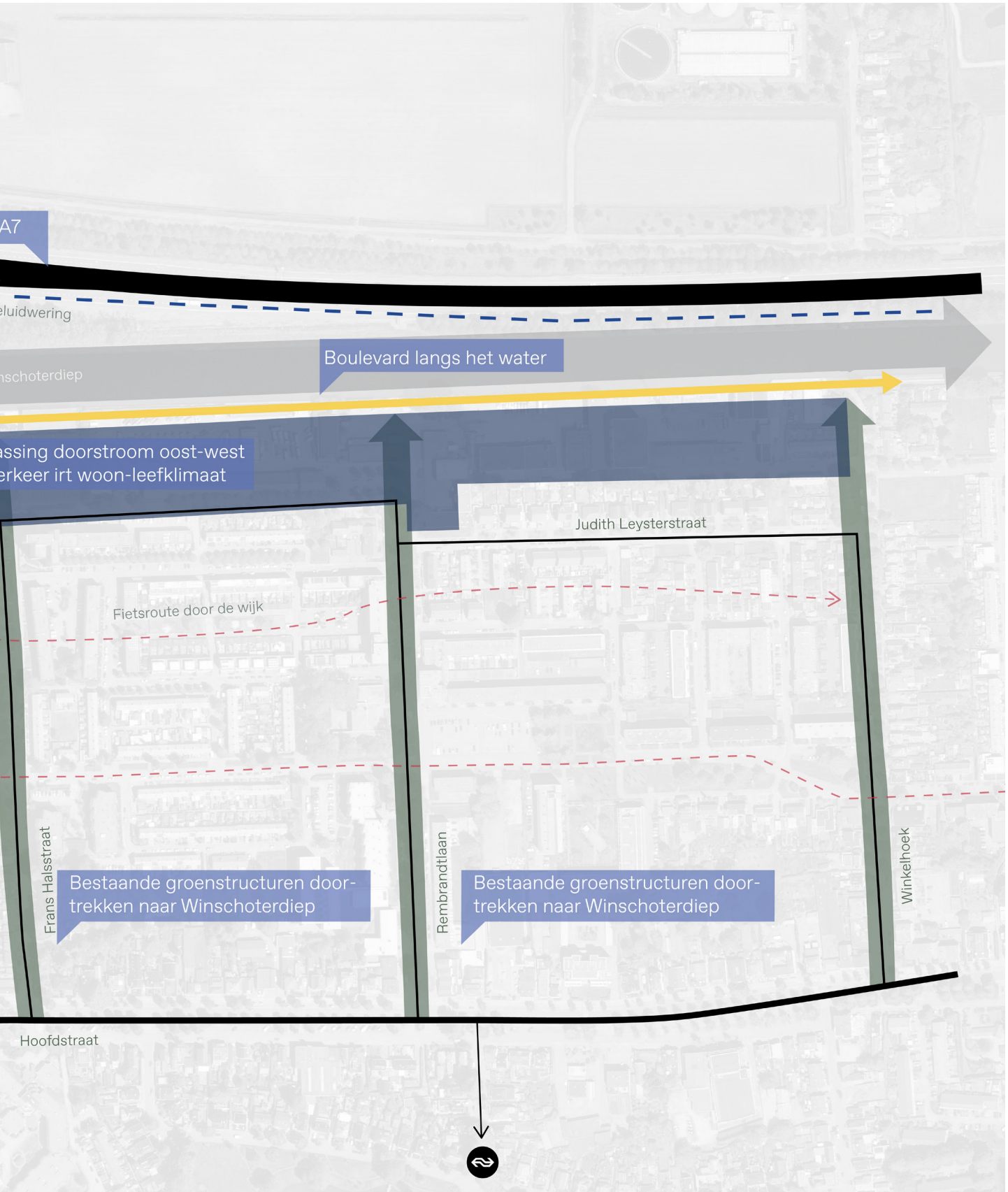
De transformatie van het bedrijventerrein maakt een toekomstbestendige, klimaatadaptieve inrichting mogelijk. De groene inprickers naar het Winschoterdiep bieden grote kansen voor het nieuwe woon-leefklimaat. De huidige overmaat aan verharding wordt een overmaat aan groen. Ambities hierbij zijn vooral gericht op thema's zoals hittestress, waterberging en -afvoer. Groen nodigt bovendien uit tot bewegen en ontmoeten en draagt indirect bij aan sociale opgaven zoals benoemd in de Wijkagenda.



Kleinschalige buurtvoorzieningen zorgen voor een ontspannen, maar toch stedelijk karakter (bron: tripadvisor.com/).

Ambitiekaart





4

Ontwikkelingsstrategie



Ontwikkelingsstrategie

Bij de transformatie van de bedrijvenszone langs het Winschoterdiep zullen verschillende stakeholders een rol spelen. Zowel grondeigenaren, bedrijven, gemeente, brandweer en inwoners hebben een rol in de ontwikkeling van het gebied.

4.1 Kaders voor de toekomstige ontwikkeling

In de bedrijfszone zijn nog meerdere bedrijven actief. Ook de gemeentewerf en de brandweerkazerne zijn nu nog gevestigd in het gebied. Er ligt een opgave om de gemeentewerf / het afvalbrengpunt aan de Van Neckstraat naar elders te verplaatsen. Hiervoor moeten nog financiële middelen georganiseerd worden én een passende nieuwe plek gevonden worden binnen de gemeente. Inmiddels zijn er echter ook al bedrijven gestopt met hun activiteiten. Deze en andere vrijkomende locaties kunnen clustergewijs worden herontwikkeld voor woningbouw en andere functies die op termijn voor de transformatie van het gebied.

De transformatie zal dus organisch geschieden, langzaam zal het gebied van kleur veranderen.

Deze visie stelt de kaders voor toekomstige invulling van de te ontwikkelen percelen maar vormt ook een inspiratiedocument voor de nog actieve bedrijven in het gebied om na te denken over hun toekomst. De gemeente zal middels een te formeren kwaliteitsteam de kwaliteit van de planvorming bewaken. Iedere grondeigenaar heeft de mogelijkheid zijn kavel te herontwikkelen. De gemeente zal daarbij de rol van partner in nemen. Doel is om gezamenlijk met de initiatiefnemers de mogelijkheden te verkennen om te komen tot kwalitatief hoogwaardige plannen die bijdragen aan een succesvolle transformatie van het gebied. De gemeente zal de regie voeren over deze ontwikkelingen en het is aan de markt, corporaties en andere initiatiefnemers om deze te volgen en in te vullen. Daarom werkt de gemeente actief samen met de grondeigenaren en ondernemers om tot haalbare ontwikkelscenario's te komen.

De Omgevingswet wordt ingevoerd op 1 januari 2024. Om initiatieven mogelijk te maken zijn er in de Omgevingswet twee mogelijkheden:

1. Wijzigen van het omgevingsplan; of
2. Afwijken van het omgevingsplan met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (opa).

Voor beide routes worden inhoudelijk dezelfde eisen gesteld. Voor zowel een besluit tot wijziging van het omgevingsplan als voor een buitenplanse 'opa' geldt dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast moet worden voldaan aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Rijk) en de provinciale omgevingsverordening (provincie). In het geval van een omgevingsplan is de gemeenteraad het bevoegd gezag. De procedure termijn bedraagt 26 weken. In het geval van afwijken is de procedure tijd aanzienlijk korter, te weten 8 weken en is het college van burgemeester en wethouders het bevoegde gezag.

De keuze voor welke optie zal worden gekozen is mede afhankelijk van de impact van het initiatief op de directe omgeving. Omdat er gedurende de transformatie sprake zal zijn van een combinatie van gevoelige functies in de nabijheid van hinder veroorzakende bedrijven (lucht, geluid en geur) ligt in veel gevallen de keuze voor het wijzigen van het omgevingsplan voor de hand.

4.2 Procesbeschrijving voor initiatiefnemers

Aan initiatiefnemers wordt aangeraden om nog voordat er daadwerkelijk een plan is gemaakt in gesprek te gaan met de gemeente om gezamenlijk de ambities voor de ontwikkeling te formuleren. Centrale vraag hierbij is wat de voorziene ontwikkeling bijdraagt aan de leefbaarheid van het Noorderpark in het geheel.

4.3 De tussentijd

Het gebied zal de komende jaren langzaam van kleur gaan verschieten. Dit betekent dat er een periode zal zijn dat gevoelige functies (wonen) in de nabijheid hinder veroorzakende functies (bedrijven) aanwezig zijn. In dit geval moet in de her te ontwikkelen locatie wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In sommige gevallen zal duidelijk zijn dat ook de hinder veroorzakende kavel op redelijke termijn zal worden herontwikkeld. In dat geval kan tijdelijk een niet optimaal woon- en leefklimaat worden geaccepteerd. Ook zal worden bezien of met het toepassen van tijdelijke voorzieningen een beter leefklimaat kan worden gecreëerd.

Daar waar herontwikkeling nog niet wordt voorzien zal telkens via maatwerk moeten worden bezien of en hoe initiatieven toch mogelijk kunnen worden gemaakt. Mogelijk biedt ook de regelgeving onder de Omgevingswet hiertoe meer mogelijkheden.

De Omgevingswet biedt meer ruimte voor lokale gebiedsgerichte bescherming dan nu het geval is. In de Omgevingwet staat de evenwichtige toedeling van functies aan de locatie centraal. Daarbij spelen twee doelen een rol:

1. Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
2. Het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

De omgevingswet biedt in die zin dan ook meer ruimte dan het huidige stelsel om per locatie tot een zorgvuldige maatschappelijk afweging te komen.

5

Participatie en inspraak





Participatie en inspraak

In de Wijkagenda Noorderpark zijn de opgaven voor de wijkvernieuwing Noorderpark en Hoogezand Noord benoemd. Deze wijkagenda is tot stand gekomen door te luisteren naar de wensen, zorgen en behoeften van de buurtbewoners en maatschappelijke organisaties in de wijk.

Dit is onder andere gedaan door het voeren van de 'koffiekar' gesprekken in september 2021 en in gesprekken met de meedenkgroep wijkvernieuwing Noorderpark en Stichting Bewoners Organisatie Noorderpark.

Het entreegebied wordt nu door buurtbewoners niet als onderdeel van de woonomgeving ervaren of gebruikt. De buurtbewoners vinden het belangrijk om het entreegebied te verbeteren en meer bij de wijk te betrekken. Dit wordt gecombineerd met de geleidelijke transformatie van de bedrijvzone naar wonen, werken en voorzieningen voor de wijk. Een openbare kade langs het Winschoterdiep en het doortrekken van de groenstructuren, zoals het Noorderpark, naar het water maken onderdeel uit van deze opgave.

Er zijn verkennende gesprekken gevoerd met de ondernemers in de bedrijvzone langs het Winschoterdiep. Deze gesprekken waren gericht op het inventariseren welke toekomst de ondernemers voor zichzelf zien, mede tegen het licht van het voornemen van de gemeente tot een geleidelijke transformatie van de bedrijvzone. Met een aantal bedrijven zijn vervolgesprekken gevoerd.

De volgende stap is de Gebiedsvisie Entreegebied. We hebben aan de ondernemers, de buurtbewoners en maatschappelijke organisaties gevraagd te reageren op het voorontwerp tijdens een inloopbijeenkomst in het najaar van 2022. Daarna volgde de wettelijke procedure waarbij een ontwerp van de Gebiedsvisie 6 weken ter inzage heeft gelegen voor zienswijzen. Alle reacties zijn verwerkt in een zienswijzennota die samen met de Gebiedsvisie aan de gemeenteraad is voorgelegd. De gemeenteraad heeft de visie vastgesteld op 2 november 2023.

6

Financiën







Financiën

Bij de transformatie horen investeringen om het Entreegebied en de aansluiting met de omgeving, waaronder de bestaande aangrenzende woonwijk Noorderpark, leefbaar en bereikbaar te maken en te houden.

Deze investeringen lopen zoveel als mogelijk gelijk op met de ontwikkeling van het Entreegebied, maar dat is niet altijd mogelijk.

In sommige gevallen is sprake van voorfinanciering of komen de investeringen pas later dan dat een deelontwikkeling of (bouw)project aan de orde is. In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn handvatten gemaakt om bij de indiening van een aanvraag voor een omgevingsvergunning de initiatiefnemers van een (bouw)project mee te laten betalen aan wijkvoorzieningen en bovenwijkse voorzieningen. Ook de (aanstaande) Omgevingswet biedt hier mogelijkheden voor. Het gaat om het meebetalen aan investeringen in publieke maatregelen zoals bijvoorbeeld (niet-limitatief):

- Infrastructuur en andere bereikbaarheidsmaatregelen
- Maatregelen ter beperking van de stikstofdepositie
- Uitplaatsing hinderactiviteit of het mitigeren van de invloed daarvan
- (Her)inrichting openbare ruimte
- Duurzaamheidsmaatregelen
- Maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie en de waterhuishouding
- (Boven)regionale lijn-infrastructuur
- Maatschappelijke voorzieningen
- Maatregelen inzake de bescherming of compensatie van ecologische- en natuurwaarden
- Maatregelen voor instandhouding van erfgoed, karakteristieke panden en -omgevingen
- Alle overige maatregelen welke bijdragen aan de (ruimtelijke) kwaliteit en de functie

Alle (bouw)projecten profiteren immers van deze publieke maatregelen. De gemeente is van plan alle wettelijke mogelijkheden in te zetten voor een organische ontwikkeling van het Entreegebied.

Het gaat hier primair om de volgende investeringen (niet-limitatief):

- Het realiseren van een kade en boulevard aan het Winschoterdiep voor wandelen, fietsen etc.
- Het realiseren van geluidsbeperkende maatregelen ten opzichte van de A7, ander verkeersgeluid en overige geluidproducerende activiteiten, functies en bedrijven.

- Het uitplaatsen van hinder-gevende activiteiten, functies en bedrijven zoals bijvoorbeeld enkele aanwezige geluid- en geuroverlast producerende bedrijven
- Het mitigeren van functies inzake de veiligheid (op groepsniveau of persoonsgebonden etc) zoals bijvoorbeeld een tankstation
- Het realiseren van een nieuwe verkeersstructuur en aansluiting op het hoofdwegennet middels de Kerkstraat en de Hoofdstraat, de kruising met de Meint Veningastraat en de aansluiting op de A7 en -het Stadshart
- Het realiseren van nieuwe- en verbeterde groene (park) ruimte ten behoeve van leefbaarheid, klimaatadaptatie en de waterhuishouding in samenhang met bestaande groenstructuren zoals bijvoorbeeld het Noorderpark
- Het realiseren van compenserende, mitigerende en aanvullende maatregelen inzake milieu, natuur en ecologie
- Het realiseren van (collectieve) energievoorzieningen
- Het realiseren van (collectieve) parkeeroplossingen
- Het realiseren van maatschappelijke functies (buurthuis, sociale werkplek etc.)

Hierbij wordt reeds nadrukkelijk voorgesorteerd op de mogelijkheden van de aanstaande Omgevingswet. Wanneer er met een initiatiefnemer niet tot een anterieure afspraak kan worden gekomen wordt een 'nota bovenwijkse voorzieningen' (of gelijkwaardig) opgesteld waarin alle aan het bestemmingsplan of de Gebiedsvisie te koppelen investeringen worden gemeld. Op basis hiervan kan een exploitatieplan worden opgesteld. De juridische vertaling regelen we in bestemmingsplannen en, vanaf het moment dat de Omgevingswet in werking is getreden, in het omgevingsplan. Het omgevingsplan wordt van tijd tot tijd bijgesteld en aangepast om de gewenste en voorziene organische ontwikkeling te faciliteren en in goede banen te leiden. Daarnaast maakt de Omgevingswet het makkelijker om ontwikkelingen uit te voeren met omgevingsvergunningen welke naderhand worden verwerkt in het omgevingsplan.

Colofon

Project:

Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand

Auteur:

Gemeente Midden-Groningen

Copyright:

De inhoud van dit boekwerk en de hierin opgenomen gegevens, afbeeldingen, teksten en combinaties daarvan zijn beschermd door auteurs-, en databankrechten.

Tenzij anders vermeld berusten deze rechten bij de gemeente Midden-Groningen. Zonder schriftelijke toestemming is het niet toegestaan dit boekwerk of enig onderdeel hiervan voor eigen doeleinden te gebruiken, openbaar te maken en of te verveelvoudigen.

We hebben ons uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van het beeldmateriaal te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-) rechthebbende bent en voor het gebruik waarvan je geen toestemming hebt verleend, verzoeken we je een mail te sturen aan gemeente@midden-groningen.nl.



9

RENTAL