

Raadsvoorstel

Onderwerp	Ontwikkelpun Marktpluin
Datum beeldvormende raadsbijeenkoms	14 januari 2025
Datum raadsvergadering	28 januari 2025
Zaaknummer	72340-2025:260130
Steller	Douwe Oosterkamp
Medeverantwoordelijke(n)	
Portefeuillehouder(s)	Erich Wunker

Eerdere besluitvorming en/ of vastgesteld beleid	- Ambitiedocument Centrumontwikkeling Oldambt, raadsbesluit d.d. oktober 2022: 9b3 (8c) Ambitiedocument Centrum Oldambt Oldambt - iBabs Publieksporaal - Het ambitiedocument is te vinden op de gemeentelijke website via o.a. de link Centrumontwikkeling Oldambt
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: - Het Ontwikkelpun Marktpluin vast te stellen; - Ter uitwerking van het Ontwikkelpun Marktpluin een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te laten maken.
Samenvatting	De afgelopen jaren is het aantal winkels en horecagelegenheden rond en in de directe omgeving van het Marktpluin sterk teruggelopen. Ondernemers zijn bezorgd over deze ontwikkeling en hebben aangegeven dat het plein een nieuwe impuls nodig heeft. Op de ambitiekaart uit het Ambitiedocument Centrum Oldambt zijn de toenmalige functies voor het Marktpluin opgenomen: parkeren, verblijven & ontmoeten, fietsenstalling en toiletten. Ook is er een toekomstbeeld omschreven waarin duidelijk wordt dat er behoefte is aan een plein met horeca, wonen en andere functies in combinatie met een versterkte groenstructuur rondom de kerk. Om inzicht te krijgen in het huidige functioneren van het Marktpluin en in de wensen over het toekomstig gebruik is er een participatieproces doorlopen waaraan omwonenden en betrokken ondernemers hebben deelgenomen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot bijgevoegd Ontwikkelpun Marktpluin. Het doel van het ontwikkelplan is sturing te geven aan een gewenste, ruimtelijke ontwikkeling. Met het plan kan worden vastgelegd welke ruimtelijke kansen er zijn voor het plein en welke ambities en beeldkwaliteit er worden nagestreefd in toekomstige ontwikkelingen. Initiatiefnemers krijgen daarmee duidelijkheid over wat er wel en niet binnen de mogelijkheden past. Bovendien geeft het de gemeente houvast bij het reserveren van financiën voor herinrichting en onderhoud. De beelden zoals deze voor de inrichting van de openbare ruimte in het Ontwikkelpun zijn opgenomen zijn niet bedoeld als definitief ontwerp maar meer als denkriching. Wel is in het Ontwikkelpun het percentage groen ten opzichte van bestrating vastgelegd. Het Ontwikkelpun schetst dan ook vooral de ambities en wensen voor de herinrichting van het plein. Dit betekent dat het Ontwikkelpun zal

	moeten worden uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan. Met dit inrichtingsplan wordt definitief bepaald hoe de invulling van de openbare ruimte er uit gaat zien. De verwachting is dat dit inrichtingsplan in 2026 ter vaststelling aan de nieuwe raad kan worden voorgelegd waarbij tevens een definitief uitvoeringskrediet wordt gevraagd.
Bijlage(n)	1. Ontwikkelplan Marktpluin 2. Reactie ondernemers Marktpluin
AVG	Stukken zijn AVG-proof.

TOELICHTING

Inleiding

De binnenstad van Winschoten is als tweede koopstad van Groningen een belangrijke economische trekker binnen onze gemeente. De vroegste ontwikkeling van Winschoten vond plaats op en rond het Marktpluin. 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.

De afgelopen jaren is het aantal winkels en horecagelegenheden rond en in de directe omgeving van het Marktpluin echter sterk teruggelopen. Ondernemers zijn bezorgd over deze ontwikkeling en hebben aangegeven dat het plein een nieuwe impuls nodig heeft. Met de realisatie van het hernieuwde Marktpluin wordt een belangrijke investeringsimpuls gegeven aan de binnenstad. Dit is belangrijk met het oog op het blijvend versterken van de binnenstad en het tegengaan van (dreigende) verpaupering en leegstand.

Daarnaast zijn er ook de nodige uitdagingen op specifieke plekken in het centrum, zoals de St. Lucas locatie, de Liefkenshoek, de afgebrande panden in de Langestraat en de locatie Blaauw. Om die reden is in oktober 2022 het Ambitiedocument Centrum Oldambt door u vastgesteld. Dit ambitiedocument zorgt ervoor dat we al die ontwikkelingen in samenhang met elkaar kunnen oppakken, zodat we nu geen dingen doen die later niet in het geheel blijken te passen. Op de ambitiekaart uit het document zijn de toenmalige functies voor het Marktpluin opgenomen: parkeren, verblijven & ontmoeten, fietsenstalling en toiletten. Ook is er een toekomstbeeld omschreven waarin duidelijk wordt dat er behoefte is aan een plein met horeca, wonen en andere functies in combinatie met een versterkte groenstructuur rondom de kerk.

Om inzicht te krijgen in het huidige functioneren van het Marktpluin en in de wensen over het toekomstig 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.

Tijdens de eerste bijeenkomst zijn de aanwezigen geïnformeerd over de aanpak van het participatieproces en over het doel van een ontwikkelplan. Op een plattegrond van het plein hebben deelnemers aangegeven welke kwaliteiten het plein heeft en waar er kansen zijn voor verbetering. De tweede bijeenkomst stond in het teken van de kenmerken en het huidige functioneren van het plein. Met informatie 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. In de vierde bijeenkomst zijn de modellen verder verkend met aandacht voor de invulling van de pleinvanden en de inrichting van de openbare ruimte. De laatste 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.

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 Marktpllein. Ook is er een tussentijdse presentatie gegeven aan de gemeenteraad en het College van B&W. Zo is er, in samenspraak met de betrokken partijen, een ontwikkelplan ontstaan dat breed geambieerd en gedragen wordt.

Motivatie

1. *Het Ontwikkelplan Marktpllein vaststellen;*

Het doel van het ontwikkelplan is sturing te geven aan een gewenste, ruimtelijke ontwikkeling. Met het plan kan worden vastgelegd welke ruimtelijke kansen er zijn voor het plein en welke ambities en beeldkwaliteit er worden nagestreefd in toekomstige ontwikkelingen. Initiatiefnemers krijgen daarmee duidelijkheid over wat er wel en niet binnen de mogelijkheden past. Bovendien geeft het de gemeente houvast bij het reserveren van financiën voor herinrichting en onderhoud.

Voorafgaand aan het maken van plannen voor de nieuwe inrichting van het Marktpllein is er onderzoek gedaan naar wat de verwachtingen, ambities en wensen zijn. In het Ontwikkelplan zijn deze ambities vertaald naar concrete kansen om het plein de gewenste impuls geven. Een ontwikkelplan is dus nog geen ontwerp. Het legt de kaders vast waarbinnen een ontwerp vorm moet krijgen, zodat het aansluit bij de omgeving. Hieronder worden de kansen voor het Marktpllein verder toegelicht.

Huiskamer van Winschoten

Op dit moment is er weinig 'reuring' op het plein. Winkels zijn met hun achterkanten op het plein gericht en er lopen, fietsen, verblijven weinig mensen. Voor de toekomst is de wens om het Marktpllein (weer) te laten functioneren als 'de huiskamer van Winschoten'. Bijvoorbeeld door een combinatie van de functies: terrassen/zitgelegenheden; evenementen; sport- en/of spelfaciliteiten; kunst/cultuur; groenvoorzieningen. In de huidige situatie is het Marktpllein niet een plek die (veel) wordt gebruikt voor ontmoeten en verblijven.

Door de aaneengesloten pleinwanden is het Marktpllein een besloten ruimte. Bij die beslotenheid en bij het functioneren als 'de huiskamer' past een intieme sfeer. Om een intieme sfeer te bevorderen zou de afmeting van het plein verkleind kunnen worden en zouden de pleinwanden verhoogd kunnen worden.

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/herbestemd of worden vervangen door nieuwbouw.

Aanzichten pleinwanden

De pleinwanden worden ervaren als een mozaïek met een verscheidenheid aan bouwstijlen en karakters. Dit heeft invloed op de beleving van het plein. Zo vraagt de open ruimte in de zuidelijke pleinwand om een nieuwe invulling. Om een rustig ensemble met de buurpanden te realiseren, moeten bouwhoogte, materialiseren en kleur op deze buurpanden worden afgestemd.

Vergroenen

Het Marktpllein 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. Ook wordt er met meer groen ingespeeld op klimaatadaptatie en wordt de biodiversiteit bevorderd. Denk daarbij aan het vergroten van het schaduwoppervlak (tegen hittestress) en het beter opvangen van regenwater.

Fiets en wandel vriendelijk

Het Marktpllein blijft voorbehouden voor gebruik door voetgangers en fietsers. De voorkeur gaat uit naar een autoluw plein. Particulier autogebruik is dan alleen nog incidenteel mogelijk voor bijvoorbeeld verhuizingen en kerkdiensten.

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 zal ruimte opleveren voor andere mogelijkheden van inrichting en gebruik. Op dit moment is een deel van het Marktplaats bestemd voor parkeerplaatsen ten behoeve van het hotel. Daarnaast wordt er ook veel clandestien geparkeerd. Dit laatste wordt bij de her-invulling van de lege plekken in de bebouwing rondom het plein deels opgelost en ook door de herinrichting met groen zal dit grotendeels worden voorkomen. De praktijk zal uit moeten wijzen of aanvullend een actievere handhaving noodzakelijk is. Voor het parkeren ten behoeve van het hotel zal een alternatieve locatie moeten worden geboden op acceptabele loopafstand van het hotel. Bij het hotel kan dan alleen het laden en lossen van bagage plaatsvinden. Op dit moment is nog geen alternatief beschikbaar, maar de zoektocht naar een alternatief op loopafstand wordt samen met het uitwerken van de plannen verder opgepakt.

Bovendien is er gesproken over een flaneerroute voor auto's over het plein. Het idee hierachter is dat dit het aantrekkelijker maakt om gebruik te maken van de toekomstige daghoreca terrassen aan het plein. Dit vanuit het idee 'zien en gezien worden'. Tijdens de georganiseerde bijeenkomsten waren er evenveel tegenstanders als voorstanders van dit idee. Aangezien het realiseren van een flaneerroute niet past in het verlengde van het vergroenen en het realiseren van een autoluw plein wordt dit idee niet verder opgepakt bij het maken van het inrichtingsplan.

Evenementen en activiteiten programma

Om de activiteit op het Marktplaats te vergroten is het nodig een aanvullend en meer divers activiteitenprogramma te organiseren. Om te testen welke evenementen wel of niet goed werken, wordt in het Ontwikkelplan geadviseerd om gedurende drie jaar met de programmering van evenementen te experimenteren.

Voor het organiseren van activiteiten en evenementen wordt natuurlijk in eerste instantie ook een actieve houding van de ondernemers zelf gevraagd. Bovendien kunnen ze gebruik maken van de BIZ gelden. Dit jaar is ongeveer 10-15% (ongeveer € 25.000.--) van het beschikbare budget ingezet voor activiteiten/evenementen op het Marktplaats. Om een echte impuls te kunnen realiseren is dit niet afdoende. Voorstel is dit budget voor de komende drie jaar te verdubbelen en jaarlijks € 25.000.-- beschikbaar te stellen vanuit gemeentelijke middelen. De verwachting is dat nog dit jaar een positieve beschikking komt op de NPG aanvraag voor het project WinCity die ook inzet op het organiseren van evenementen. Het bedrag van € 75.000.-- (3 * € 25.000.--) zou hieruit gedekt kunnen worden.

De wens om de weekmarkt terug te brengen naar het Marktplaats is veel geuit tijdens de bijeenkomsten. Er spelen echter meer belangen bij het verplaatsen van de weekmarkt en vanuit de markt zelf is er niet de behoefte om te verplaatsen naar het Marktplaats. Voorlopig is de inzet er op gericht het Marktplaats in ieder geval geschikt te maken voor het organiseren van de weekmarkt. Met het organiseren van thema markten in de eerste drie jaar kan getest worden of het Marktplaats hier een geschikte plek voor is. Vervolgens kan met alle belanghebbenden de afweging gemaakt worden om de weekmarkt al dan niet naar het Marktplaats te verplaatsen.

In het Ontwikkelplan is gekozen voor de variant van het vergroenen van het plein waarbij nog wel steeds evenementen op het plein georganiseerd kunnen worden. Met het vergroenen van het plein wordt de ruimte voor het organiseren van evenementen echter wel verkleind. Hier zal echt een keuze gemaakt moeten worden: Of een groot kaal plein dat een aantal keren per jaar gebruikt kan worden voor grote evenementen. Of een plein met meer groen en inrichting die gedurende het hele jaar een goede verblijfskwaliteit heeft maar minder ruimte voor grote evenementen biedt. Voorstel is om bij de uitwerking van het inrichtingsplan nader in beeld te brengen hoe met de inrichting zoveel mogelijk rekening gehouden kan worden met de evenementen zonder afbreuk te doen aan de verblijfskwaliteit.

Horeca rondom het plein

Om het Marktplaats overdag aantrekkelijker te kunnen maken is het ook van belang dat zich meer daghoreca vestigt aan het plein. De gemeente kan hiervoor de randvoorwaarden creëren, de daadwerkelijke initiatieven zullen vanuit de markt moeten komen. In het proces om te komen tot het Ontwikkelplan is ook gesproken over de kansen voor (nacht/dag) horeca op het plein. De vraag is daarbij vooral wat de toekomstige ontwikkelingen zijn in de horeca en welke ruimte er is voor welk type horeca. Aangezien deze vraag actueel is voor het hele centrum van Winschoten is besloten een horecavisie op te laten stellen voor het centrum van Winschoten. Hier wordt de ontwikkeling van het Marktplaats ook in betrokken.

2. Ter uitwerking van het Ontwikkelplan een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te laten maken.

De beelden zoals deze voor de inrichting van de openbare ruimte in het Ontwikkelplan zijn opgenomen zijn niet bedoeld als definitief ontwerp maar meer als denkrichting. Wel is in het Ontwikkelplan het percentage groen ten opzicht van bestrating vastgelegd. Het Ontwikkelplan schetst dan ook vooral de ambities en wensen voor de herinrichting van het plein. Dit betekent dat het Ontwikkelplan zal moeten worden uitgewerkt in een definitief inrichtingsplan. Met dit inrichtingsplan wordt definitief bepaald hoe de invulling van de openbare ruimte er uit gaat zien. De verwachting is dat dit inrichtingsplan in 2026 ter vaststelling aan de nieuwe raad kan worden voorgelegd waarbij tevens een definitief uitvoeringskrediet wordt gevraagd. Op basis van de in het Ontwikkelplan geschetste ambities en wensen is nu wel een raming gemaakt van de kosten van de herinrichting van de openbare ruimte. Deze kosten liggen rond de 3 miljoen euro en maken onderdeel uit van de raming van de totale kosten van de uitvoering van het ambitiedocument. Belangrijke keuzes hierbij die van invloed zijn op de kosten, zijn onder andere het hergebruik van bestaand materiaal of overschakelen naar de materiaalkeuzes die nu ook in de rest van het centrum worden gemaakt zodat hier eenheid in ontstaat. In het raadsvoorstel over het uitvoeringskrediet zal ook een voorstel worden gedaan voor de dekking van de kosten. De kosten van het maken van het inrichtingsplan (rond de € 50.000,--) kunnen worden gedekt uit de jaarlijks beschikbare middelen voor de programmakosten centrumontwikkeling.

Om het Marktpllein na herinrichting op een acceptabel onderhoudsniveau te kunnen houden is het huidige onderhoudsniveau (gemiddeld B) niet toereikend. Voor de openbare ruimte met een centrumfunctie/winkelgebied, is een hoog onderhoudsniveau (A) vaak gewenst. Dit betekent dat een ophoging van het huidige onderhoudsbudget nodig is. In het raadsvoorstel over het inrichtingsplan zal dit nader worden uitgewerkt.

Risicoparagraaf

Wanneer de herinrichting van het plein niet wordt gerealiseerd, bestaat het risico dat de huidige situatie verder achteruitgaat. Het plein blijft dan achter in uitstraling en gebruik, hetgeen een negatieve invloed kan hebben op de beleving van het centrum van Winschoten. Daarnaast wordt er een kans gemist om het gebied een economische en sociale impuls te geven, waarmee ook de levendigheid en aantrekkelijkheid van het centrum toe zou kunnen nemen.

Alternatieve keuzes of scenario's

Parkeren

Een autoluw Marktpllein draagt bij aan de leefbaarheid, veiligheid en uitstraling van het plein, maar beperkt ook de bereikbaarheid voor bezoekers met de auto en roept de vraag op waar geparkeerd kan worden. Ook moet het hotel aan het plein voldoende parkeergelegenheid hebben. Er zal daarom onderzoek gedaan moeten worden naar alternatieve parkeerplekken.

Markt

De wens bestaat om de markt terug te laten keren naar het Marktpllein. Om dit mogelijk te maken, moeten er duidelijke afspraken worden gemaakt over de inrichting van het plein en de planning van de marktdagen. Op deze dagen zal er dan geen ruimte zijn voor andere evenementen.

Vergroening

Meer groen verhoogt de verblijfskwaliteit en draagt bij aan klimaatadaptatie, maar neemt ruimte in die nodig zou kunnen zijn voor evenementen, de kermis en de markt.

Betrokkenheid (externe) partners

Ondernemers en bewoners binnenstad

De ondernemers en bewoners van de binnenstad zijn tijdens meerdere bijeenkomsten betrokken geweest bij de uitwerking van de plannen.

Consequenties

De positieve effecten van het voorgestelde besluit staan vermeld onder het kopje 'Motivatie'. Indien u niet akkoord gaat met ons voorstel is de consequentie dat er geen impuls aan dit deel van de binnenstad wordt gegeven en dat de ondernemers van het plein voor het verhogen van de leefbaarheid en reuring op zichzelf zijn aangewezen.

Vervolg

Als de raad akkoord gaat met dit voorstel wordt het daarmee vastgestelde Ontwikkelplan als kader gebruikt voor toekomstige ontwikkelingen op het Marktpluin. Tevens wordt dan opdracht gegeven een inrichtingsplan te maken voor het Marktpluin gebaseerd op het Ontwikkelplan. Bij de uitwerking van dit inrichtingsplan worden ook alle belanghebbenden weer betrokken.

Winschoten, 9 december 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,



Berlinda Aukema
Secretaris



Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Datum raadsvergadering 28 januari 2026	Agendapunt	Zaaknummer 72340-2025
Onderwerp Ontwikkelpplan Marktplein		

De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2025

Besluit

1. Het Ontwikkelpplan Marktplein vast te stellen;
2. Ter uitwerking van het Ontwikkelpplan Marktplein een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te laten maken.

Winschoten, 28 januari 2026

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter