

CENTRUMVISIE VEENDAM

Perspectief voor een toekomstbestendig en vitaal centrum

Juli 2023



INHOUD

INLEIDING	3
BOUWSTENEN VOOR DE VISIE	6
AMBITIE & VISIE	26
BIJLAGE	43



1

Inleiding

AANLEIDING & DOEL

Het centrum staat voor de nodige uitdagingen

Veendam is een van de mooiste gemeenten van Groningen. Om in te wonen en om in te werken. Dat houden we graag zo. Hierbij hoort ook een aantrekkelijk centrum waar het goed vertoeven is en die de behoeften vervuld van een gemêleerd publiek. Kortom, dé huiskamer van Veendam.

Maar zoals we de afgelopen jaren hebben geleerd verandert de wereld continue. We winkelen anders, we werken anders en delen onze vrije tijd anders ins. Deze verandering in ons gedrag zorgt ervoor dat het centrum van Veendam onder druk staat. Daarnaast zijn sommige delen van het centrum verloederd en is de leegstand de afgelopen jaren sterk toegenomen tot 24% van het aantal verkooppunten (koopstromenonderzoek Groningen, 2022). Dit is fors hoger dan het landelijk en Gronings gemiddelde. Gezien landelijke trends en ontwikkelingen is het denkbaar dat de leegstand, zonder ingrepen, verder gaat toenemen. Daarnaast kan de ontwikkeling in het centrum van Veendam ook niet los gezien worden van andere belangrijke ontwikkelingen. Denk aan vergrijzing, ontgroening maar ook klimaatadaptatie. Een duidelijk en nieuw economisch perspectief voor het centrum is daarom broodnodig.

Het belang van een vitaal centrum

Het centrum van Veendam heeft een belangrijke positie binnen de gemeente. Een vitaal centrum is niet alleen een belangrijke bron van werkgelegenheid, maar draagt ook in hoge mate bij aan de leefbaarheid.

Het centrum is immers meer dan alleen een plek om te kopen. Het is een plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten in een van de horecagelegenheden, in de openbare ruimte of tijdens een evenement. De vele voorzieningen, van winkels en horeca tot dienstverlening en culturele instellingen, dragen bij aan een fijn woon- en leefklimaat en zijn het visitekaartje voor bezoekers. Daarnaast is het centrum ook een belangrijk onderdeel van de Veendamse identiteit, uitgedragen door de architectuur, culturele activiteiten en evenementen.

Wat is het doel van deze visie?

Deze integrale visie vormt de stip op de horizon voor ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente en andere partijen om gezamenlijk te werken aan een toekomstbestendig en vitaal centrum. De visie sluit aan bij het lokale DNA van Veendam en geeft zicht op de verschillende deelgebieden in het centrum met de belangrijkste uitgangspunten, kaders en programmatische kansen en mogelijkheden. Gezien de positie waar het centrum van Veendam zich op dit moment bevindt is het maken van keuzes noodzakelijk. Met deze keuzes willen we duidelijkheid en perspectief bieden aan ondernemers, vastgoedeigenaren en marktpartijen. Naast de visie bevat deze centrumvisie een concreet uitvoeringsprogramma om gezamenlijk te werken aan de stip op de horizon. Kortom, deze centrumvisie dient als inspiratiebron om aan de slag te gaan!

PROCES OM TE KOMEN TOT EEN CENTRUMVISIE

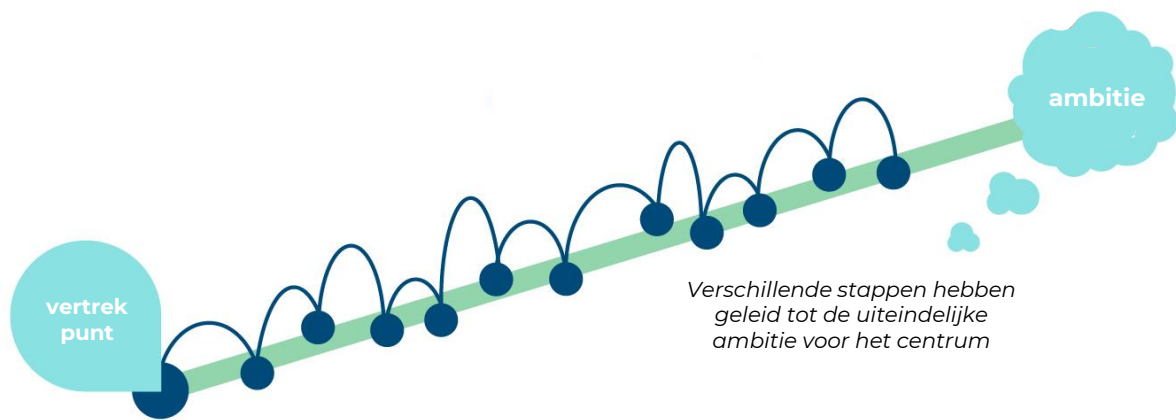
Alleen een gezamenlijk traject werkt

Deze centrumvisie is opgesteld in samenwerking met ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente, inwoners en andere betrokkenen. Als gemeente opereren we immers in een speelveld met veel actoren en afhankelijkheden. De gemeente is slechts één van de vele actoren die een belang hebben bij een vitaal centrum. Alleen een gezamenlijk traject werkt zodat draagvlak ontstaat en de juiste verandering opgang komt in het centrum.

De visie is het resultaat van co-creatie

Deze visie is het resultaat van diverse bijeenkomsten, overleggen en twee centrumconferenties voor ondernemers, vastgoedeigenaren en centrumbewoners over de

identiteit, ambities, opgaven en acties voor het centrum van Veendam. Een klankbordgroep heeft het gehele proces naar deze visie begeleid. Deze klankbordgroep bestond uit een afvaardiging van het centrummanagement, BIZ, vastgoedeigenaren (VVVC) en de gemeente. Tijdens verschillende bijeenkomsten zijn de onderzoeksresultaten, scenario's en ook de concept visie voorgelegd aan de klankbordgroep met als doel deze verder te verrijken en aan te scherpen. Daarnaast fungeerden de leden van de klankbordgroep als aanspreekpunt voor hun achterban. Op deze wijze hebben we toegewerkt naar een gedragen visie waar een breed palet aan actoren bij betrokken is geweest. Daarmee is de visie het resultaat geworden van co-creatie.



Leeswijzer

- › In **hoofdstuk 2** komen de belangrijkste bouwstenen voor de visie naar voren.
- › Vervolgens staat in **hoofdstuk 3** de ambitie en toekomstige visie voor het centrum centraal. De visie op het centrum is uitgewerkt in verschillende deelgebieden met ieder zijn eigen opgave en ontwikkelrichting.

*Het **uitvoeringsprogramma** is in een aparte rapportage opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de acties en maatregelen die de gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren gezamenlijk oppakken om het centrum te versterken en te transformeren.*



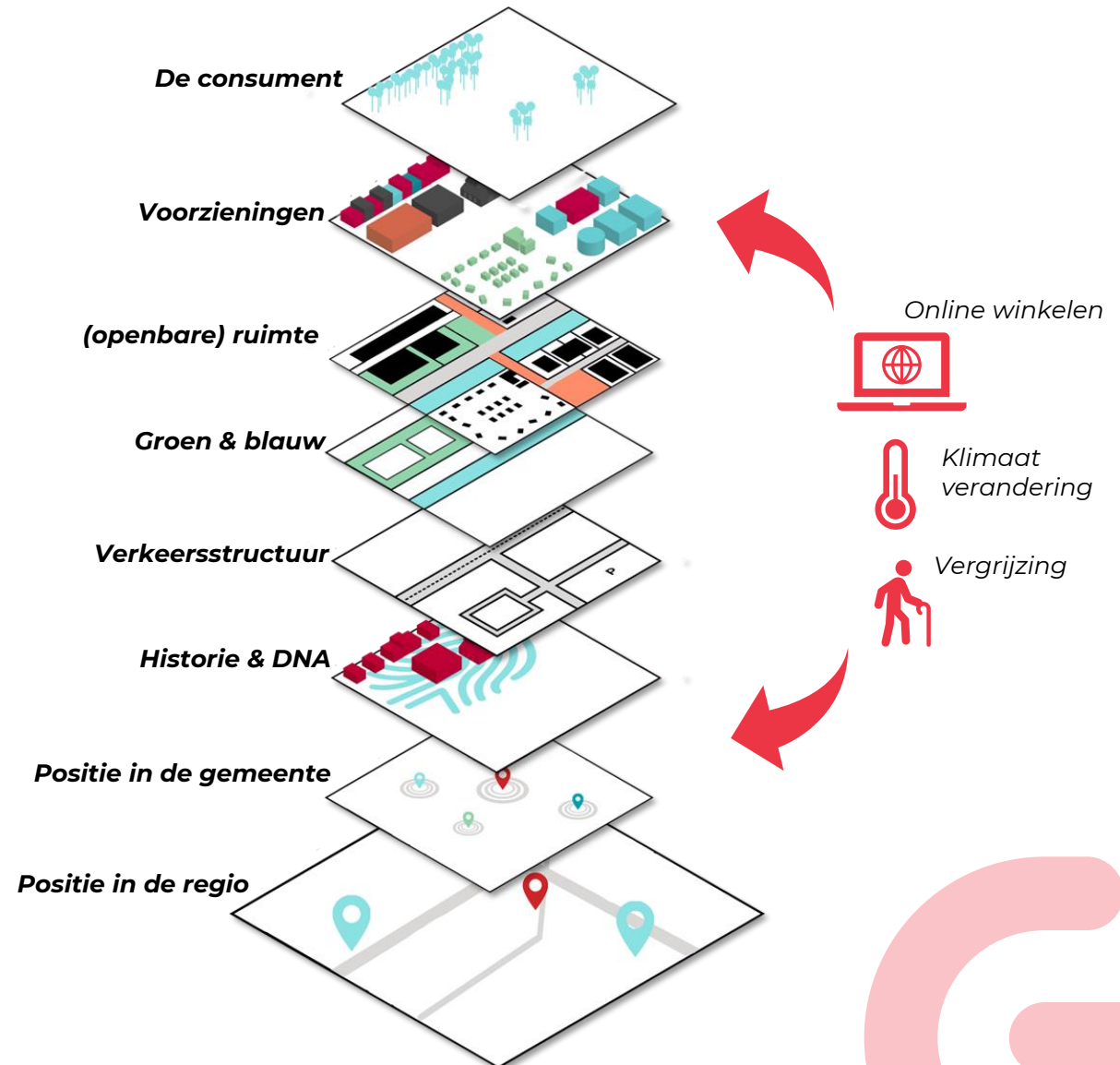
2 Bouwstenen voor de centrumvisie

VERKENNING LOKALE DYNAMIEK

Het centrum bestaat uit verschillende lagen

In dit hoofdstuk brengen we de belangrijkste bouwstenen voor de centrumvisie in beeld. We gaan in op de verschillende 'lagen' die samen het centrum vormen. Deze lagen vormen het vertrekpunt van waaruit deze centrumvisie is opgesteld. Zo hebben de positie van het centrum in de regio, de verkeersstructuur en de aanwezigheid van groen- en water invloed op de ambitie die we voor het centrum formuleren.

Tegelijkertijd hebben ook diverse (landelijke) ontwikkelingen en transities invloed op de diverse lagen. Denk maar aan de opmars van online winkelen maar ook aan klimaatverandering dat zorgt voor een toename van hittestress en wateroverlast in centrumgebieden. Deze ontwikkelingen hebben allemaal invloed op de verschillende lagen en daarmee op de toekomstige positie van het centrum.



Figuur 1. De verschillende lagen van het centrum

POSITIONERING IN DE REGIO



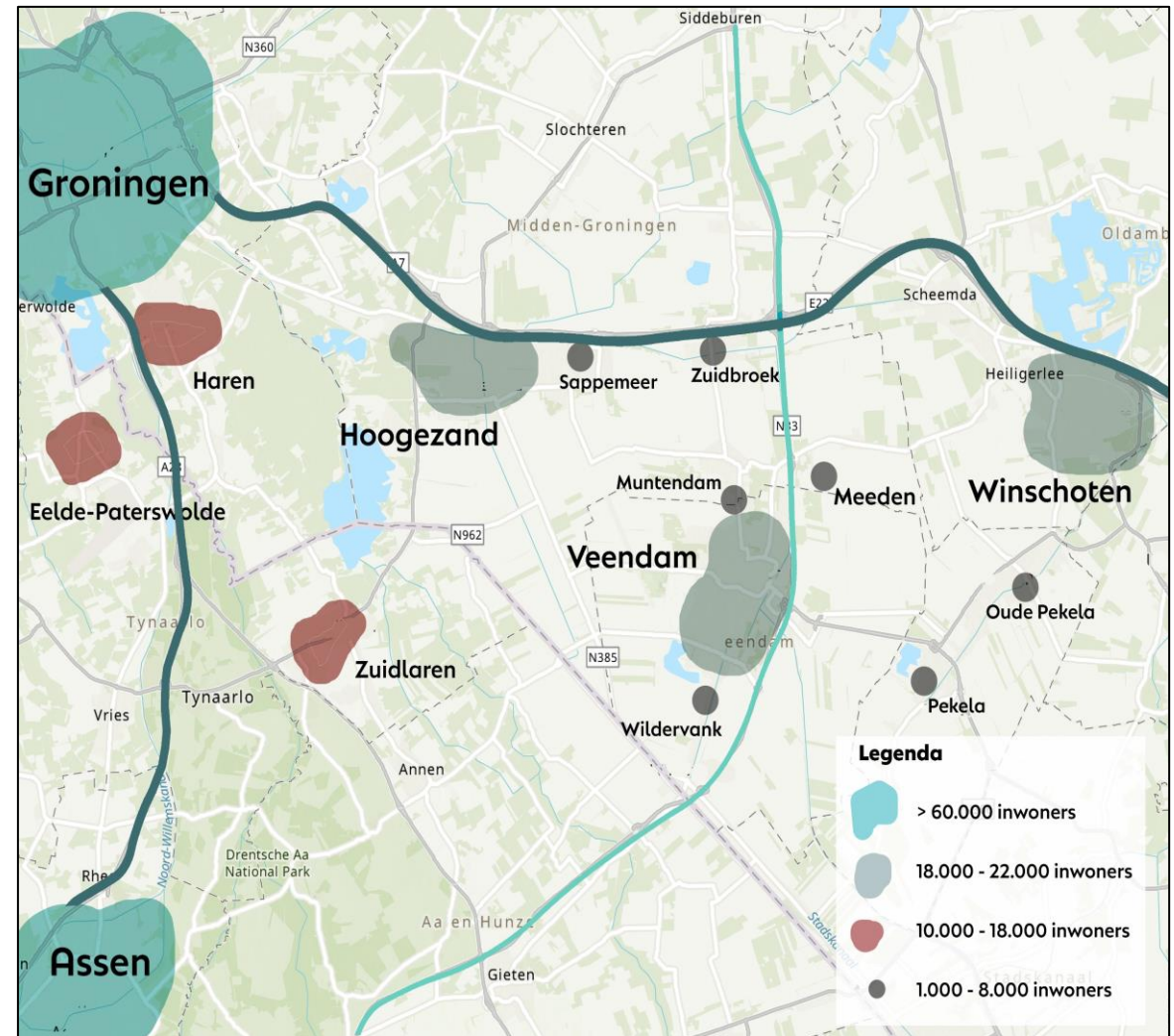
Een van de vier regionale kernen

Veendam vormt samen met de kernen Winschoten, Stadskanaal en Hoogezand-Sappemeer de vier regionale kernen in Oost-Groningen. Deze kernen liggen op circa 20 minuten autorijden verwijderd van Veendam. Het gebied tussen deze plaatsen is relatief dunbevolkt. Op 30 minuten autorijden liggen de grote steden Groningen en Assen. Vooral 'de Stad', met een uitgebreid aanbod van retail, horeca en cultuur, is de grote trekker in de regio en daarbuiten. De infrastructuur tussen Veendam en Groningen is op een hoog niveau, zowel met de auto als met het OV, waardoor de aantrekkingskracht van Groningen op consumenten uit Veendam hoog is.

Beperkte regionale aantrekkingskracht

De ontwikkelingsmogelijkheden van het centrum van Veendam worden mede bepaald door de positie die de gemeente inneemt in de regio. De vier regionale kernen liggen op relatieve korte afstand van elkaar en hebben een min of meer vergelijkbare grootte en voorzieningenaanbod. De onderlinge uitwisseling van bezoekers tussen de vier grote kernen is daardoor relatief beperkt. Dit wordt ook bevestigd door het meest recente koopstromenonderzoek uit 2022-2023.

Veendam heeft dus vooral een primair verzorgingsgebied dat bestaat uit Veendam zelf en het direct naastgelegen Wildervank en de linten Ommelanderswijk, Zuidwending en Borgercompagnie. Het secundaire verzorgingsgebied bestaat uit meerdere kleinere kernen rondom de gemeente zoals Muntendam en Meeden. De lokale inwoners vormen dus de kurk waarop het centrum van Veendam drijft.



Figuur 2. Positionering Veendam in de regio

POSITIONERING IN DE GEMEENTE



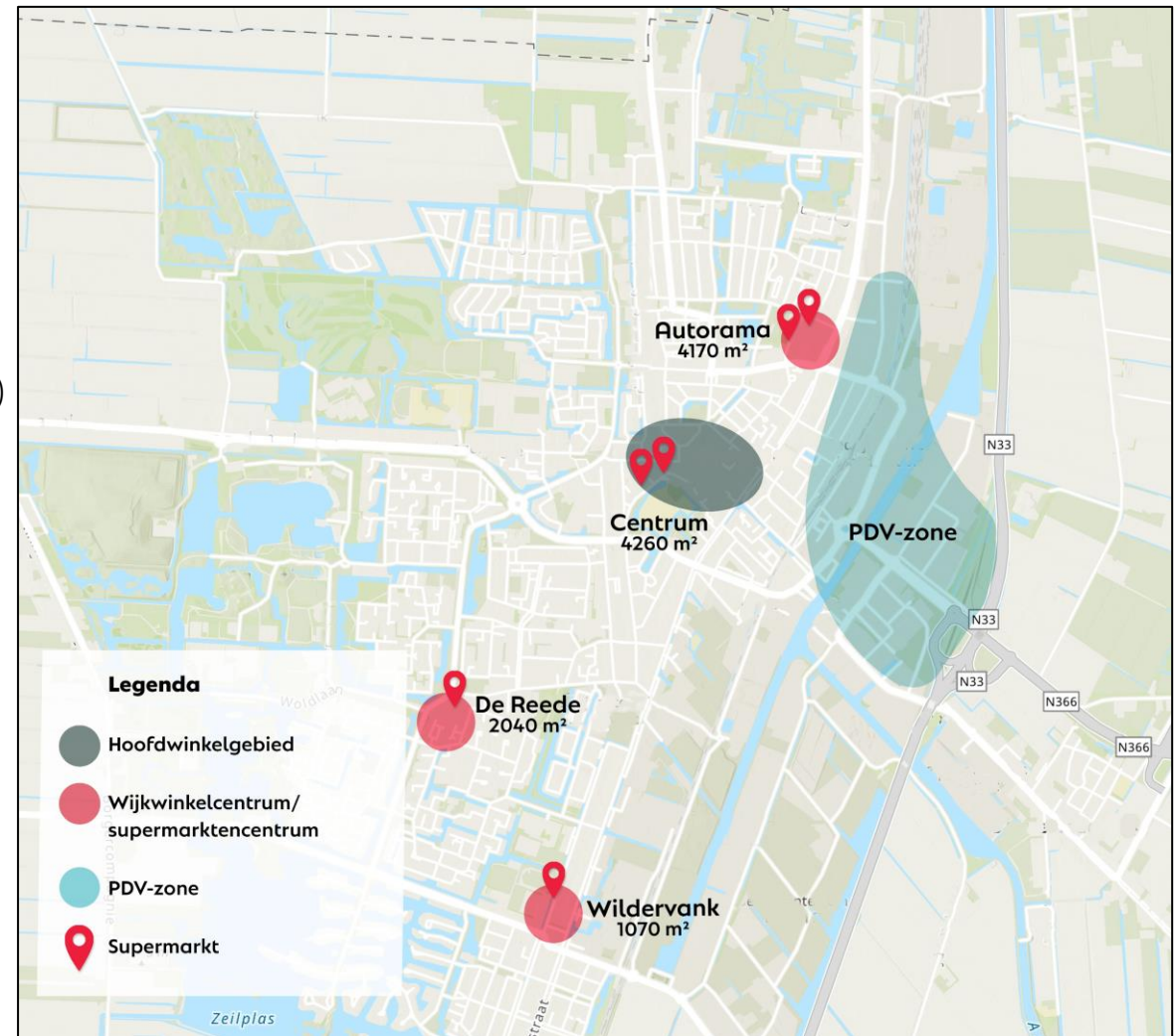
Het centrum binnen het gemeentelijk ecosysteem

Het centrum van Veendam staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een groter 'ecosysteem'. In dit ecosysteem staan de verschillende winkelgebieden binnen Veendam met elkaar in verbinding. De huidige functie en kernmerken van deze gebieden bepalen de positie binnen het ecosysteem. Tussen de gebieden is ook steeds wisselwerking. Ontwikkelingen in het ene gebied hebben namelijk invloed op een ander gebied. Binnen het gemeentelijk ecosysteem is het centrum van Veendam het hoofdwinkelgebied gevolgd door wijkwinkelcentrum Autorama en twee supermarktcentra De Reede en in Wildervank. Daarnaast zijn in de PDV-zone (Perifere DetailhandelsVestigingen*) aan de oostkant van Veendam diverse grootschalige winkels te vinden die vanwege de aard en omvang niet in het centrum kunnen worden gevestigd.

Boodschappenaanbod in het centrum en Autorama is nagenoeg gelijk

Autorama ligt op minder dan een kilometer ten noorden van het centrum. Het overdekte winkelcentrum heeft door de aanwezigheid van sterke supermarktformules, aanvullend dagelijks aanbod, goede bereikbaarheid en ruime parkeermogelijkheden een grote aantrekkingskracht in de gemeente en daarbuiten. Recent koopstromenonderzoek bevestigt ook dat Autorama een dominantere positie heeft op het gebied van de dagelijkse boodschappen binnen de gemeente (en daarbuiten) ten opzichte van het centrum.

Een sterk en compleet dagelijks aanbod heeft in centrumgebieden een publieksaantrekkende werking en is een cruciale drager voor andere functies. De sterke positie van Autorama heeft daarom invloed op de toekomstige ontwikkelrichting van het centrum. Het in stand houden van het huidig dagelijks aanbod in het centrum is daarom van belang voor een toekomstbestendig centrum.



Figuur 3. Positionering van het centrum in de gemeente, inclusief metrages dagelijks winkelaanbod per winkelgebied (Locatus, 2022)

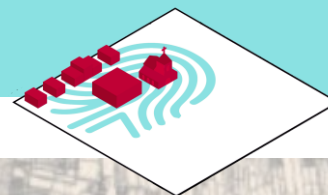
*Perifere DetailhandelsVestigingen (PDV) zijn winkels die volumineuze goederen verkopen (bijv. branches als woninginrichting, auto's, tuincentra, bouwmarkten, keukens etc.)



HISTORIE & IDENTITEIT: WAT MAAKT VEENDAM NU ÉCHT VEENDAM?

Iedere gemeente is uniek en heeft een eigen identiteit. Hoe de identiteit is vormgegeven hangt af van verschillende factoren zoals verhalen of tradities uit het verleden, de inrichting van het landschap, de geografische ligging of de sociaal-maatschappelijke kenmerken van een gemeente. De zoektocht naar de identiteit van een gemeente wordt steeds belangrijker. Niet enkel omdat men behoefte heeft aan authenticiteit en het achterliggende verhaal, maar ook omdat een heldere identiteit helpt om onderscheidend te zijn en zo een aantrekkelijke plek te creëren voor inwoners, bedrijven en bezoekers.

EEN GEMEENTE MET EEN RIJK VERLEDEN



In het hart van de Groninger Veenkoloniën

Eeuwen van turfafgravingen hebben Veendam een bijzondere lintstructuur gegeven die nog steeds is terug te zien. Veendam heeft een typische veenkoloniale lintstructuur, behalve in de buurt van het centrum! Die structuur is veroorzaakt door de aanwezigheid van het riviertje de Oude AE, waardoor het parallel lopende Ooster- en Westerdiep in noordelijke richting van elkaar moesten wijken. Veendam kreeg hierdoor een echt centrum in plaats van een langgerekt bebouwingslint.

Ondernemende kapiteins, landbouwers en fabrikanten

Nadat het veen verdween, werd Veendam het centrum van landbouw, handel en scheepvaart. Met een bloeiende handelsvloot werd het eerste kantoor van Lloyd's op het Europese continent geopend in Veendam. Eén van de eerste Hogere Burgerscholen (het huidig Veenkoloniaal Museum) in Nederland opende al in 1868. En toen Veendammers een sociëteit wilden, werd in 1883 zelfs het gebouw van de Wereldtentoonstelling in Amsterdam gehaald. Daarmee werd Sociëteit Veenlust een feit. De Veendammers bleven innovatief want toen de scheepsvaart eind 19^{de} eeuw in betekenis af nam werden de pijlen gericht op agrarische- metaalverwerkende industrie.



Groei, groei en groei

De economische ontwikkeling van de vorige eeuw ging ook gepaard met een krachtige groei van de bevolking. De traditionele bebouwingslinten boden al snel geen ruimte meer om deze groei op te vangen. Bouwen was noodzakelijk en Veendam ging uitbreiden. Uiteindelijk leverde dit een bonte verzameling op van linten met forse boerderijen, mooie gevelpartijen, maar ook lange rijen kleinere huizen en de bijzondere villa's van rijke fabrikantenfamilies. Elke bouwperiode heeft haar eigen afdruk nagelaten in Veendam.

De Parkstad van het Noorden

Groen en water zijn al eeuwen onlosmakelijk met Veendam verbonden. Het eeuwenoude riviertje de Oude Ae is nog steeds zichtbaar in de diverse waterpartijen in de noordelijke wijken van Veendam. Hier ontmoeten de rationele lijnen en blokken van de veenontginningen de meer ontspannen loop van polders en riviertjes. Ook anno 2023 is Veendam omringd door groen in het buitengebied dat als aders doorsijpelt in de woonwijken. Mede hierdoor heeft Veendam de titel Parkstad gekregen.

DE GEDAANTEWISSELING VAN HET CENTRUM

De Kerkstraat is waar het begon

Het centrum heeft zich ontwikkeld vanuit de Kerkstraat tussen Ooster- en Westerdiep. Aan het begin van de 19^{de} begon deze straat uit te groeien tot winkelstraat. Kenmerkend was de lange strook grond achter de Kerkstraat. Ooit hoorde dit bij de toenmalige borg Veenlust. Later kwam hier de Sociëteit Veenlust en de Veenlusttuin. Deze tuin was een prachtige groene oase in het hart van Veendam.



De oude Veenlusttuin

Ondergang van de sociëteit

Na de Tweede Wereldoorlog verloor de Sociëteit zijn exclusieve uitstraling. De tuin kwam in verval, de borders verdwenen, de vijver werd gedempt en onderhoud werd niet meer gepleegd. De Veenlusttuin werd opgegeven en ging over naar de gemeente. Uiteindelijk werd het sociëteitsgebouw in de jaren 60 gesloopt. Met het verlies van deze tuin verloor Veendam een waardevol groengebied in het centrum.



Het sociëteitsgebouw aan het Oosterdiep

Sportterrein

De Veenlusttuin liep parallel aan de Kerkstraat en werd aan de noordzijde begrenst door het sportterrein. Dit was destijds een publiekstrekker van formaat met een renbaan en in de winter een ijsbaan. De linker kaart uit 1928 laat het sportveld goed zien.



Veenlusttuin

Kerkstraat

Sportterrein



De Promenade

Voortuitgang en modernisering

Met de economische groei in de jaren 60 veranderde ook het centrum van Veendam in een sneltreinvaart. Historische bebouwing maakte plaats voor moderne winkelruimtes. Op de plek van de Veenlusttuin verscheen de Promenade: een groen wandel- en winkelgebied. Om het toenemende autoverkeer een plaats te geven werd op het sportterrein een groot parkeerterrein aangelegd, de huidige Promenade parkeerplaats.

Van de Promenade naar overdekt winkelen

Uiteindelijk raakte ook de Promenade in verval en met de opmars van overdekte winkelcentra kreeg Veendam er ook een. De Promenade werd gesloopt en maakte plaats voor de huidige Winkler Prins Passage. De projectontwikkelaar kreeg slechts de helft van de Promenade in handen. Hierdoor is een deel van de oorspronkelijke Promenade nog steeds zichtbaar in het straatbeeld.

De Passage op de achtergrond met het overgebleven deel van de Promenade.



Het centrum in de 21ste eeuw

Uiteindelijk verdween ook het hotel in 2001 en werd het huidige Veenlustcomplex met appartementen gerealiseerd. Recenter is de openbare ruimte op het Veenlustplein, Raadhuisplein en de Promenade aangepakt, is er een ondernemers BIZ (BedrijfsInvesteringsZone) ingevoerd en zijn C&A en Albert Heijn uit het ABC-complex vertrokken.



De huidige Veenlust



Het ABC-complex in 2022

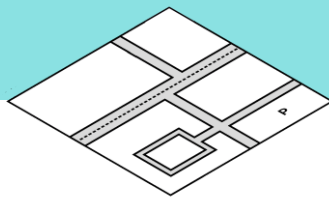
Ontwikkelingen gaan door in moderne tijd

De ontwikkelingen in het centrum lagen echter niet nooit stil. Op de plek van de sociëteit kwam hotel Veenlust met o.a. een theater, bioscoop en restaurant. Het Veenlustplein werd ingericht door het slopen van een deel van de Kerkstraat waardoor een verbinding ontstond met het Raadhuisplein. In de jaren negentig werd op de locatie naast de Promenade parkeerplaats uiteindelijk het moderne ABC-complex gerealiseerd met parkeren op het dak.



Het Veenlustplein gerenoveerd in 2018

VERKEERSSTRUCTUUR



Bereikbaarheid en parkeren zijn een belangrijke troef

De bereikbaarheid van het centrum met auto, fiets en OV is op een hoog niveau. Via de verschillende toegangswegen is het centrum goed bereikbaar. Een belangrijk kenmerk zijn de ruime parkeermogelijkheden rondom het centrum. Verschillende delen van het centrum zijn ook autovrij zoals het Raadhuisplein, Veenlustplein en de Promenade. De Kerkstraat is voor bezoekers met de auto toegankelijk via Bocht Oosterdiep en komt uit op het Kerkplein. Het Kerkplein vormt daardoor een belangrijk knooppunt waar verschillende wegen en verkeersstromen (voetgangers, fietsers en auto's) samenkomen.

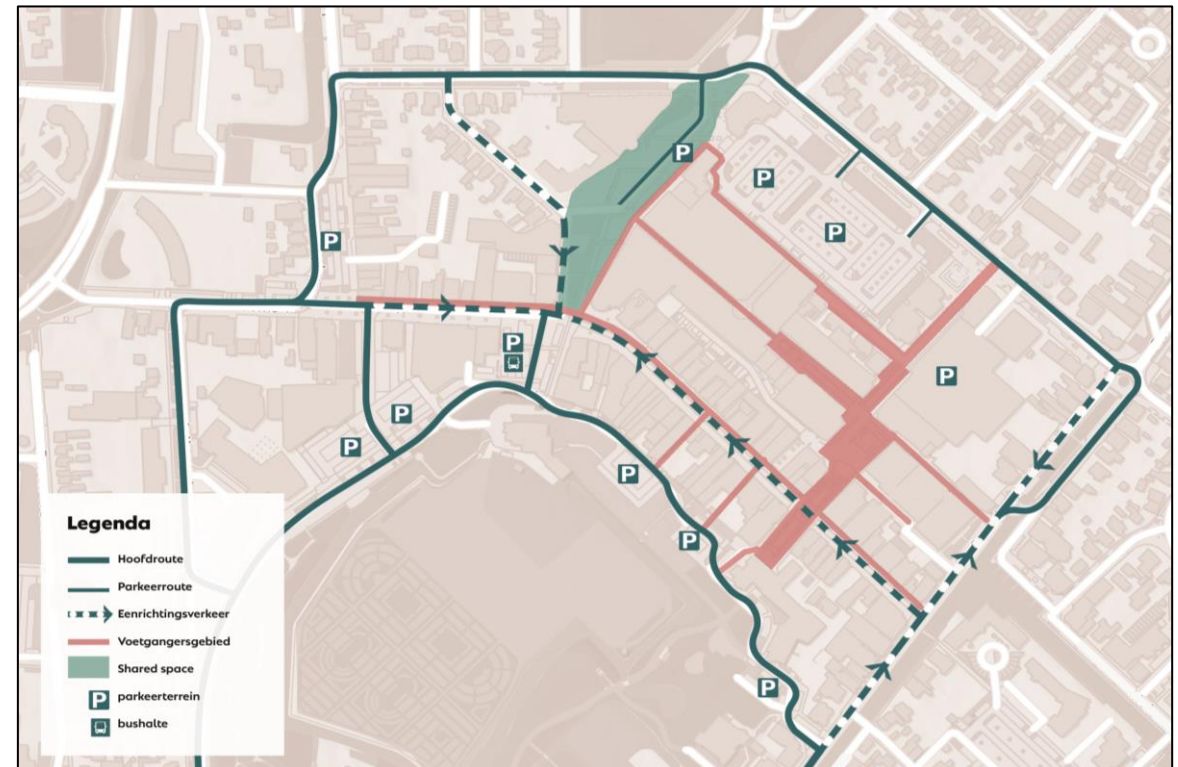
Essentieel randvoorwaarden

Een goede bereikbaarheid en voldoende parkeermogelijkheden zijn randvoorwaarden voor een centrum zoals Veendam. Daarbij is het niet alleen van belang of er voldoende parkeermogelijkheden zijn, maar ook de vindbaarheid, uitstraling en functionaliteit spelen een rol. Niet alle parkeerplaatsen zijn namelijk van voldoende niveau. Zo is de Promenade parkeerplaats een belangrijke bronpunt* maar heeft een gedateerde en weinig uitnodigende uitstraling. Daarnaast ontbreken goede looproutes over de parkeerplaats van en naar het kernwinkelgebied, het Veenlustplein en het Museumplein. Ook bij de supermarkten en het Kerkplein zijn veel parkeerplaatsen aanwezig maar de uitstraling oogt rommelig. Ten slotte is de verbinding van de parkeerplaatsen bij het Julianapark met de Kerkstraat suboptimaal waardoor de bronfunctie voor het zuidelijk deel van het centrum niet volledig tot zijn recht komt. De fietsveiligheid op het Kerkplein en het Museumplein zijn een aandachtspunt net zoals het beveiligd parkeren van de (elektrische) fiets.

*Bronpunten in het centrum zijn grotere parkeerterreinen en winkels die als publiekstrekker functioneren voor het centrum. Het zijn vaak de plekken waar een consument zijn bezoek aan het centrum start

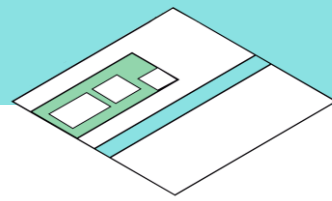


Figuur 4. De parkeerplaatsen bij het Julianapark (links) en de Promenade parkeerplaatsen (rechts)



Figuur 5. Verkeerstructuur Veendam

GROEN EN BLAUW

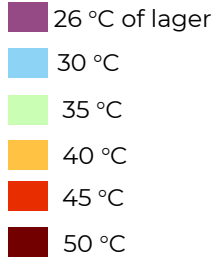
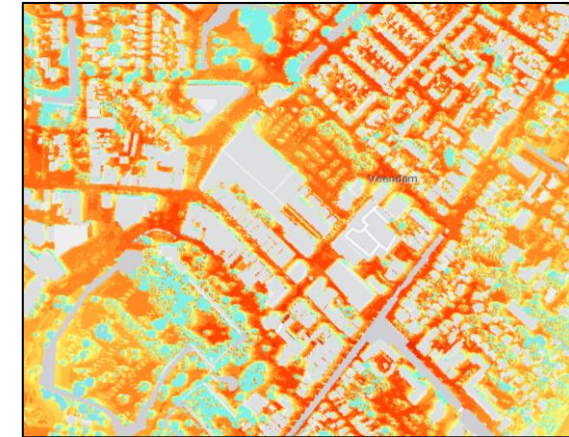
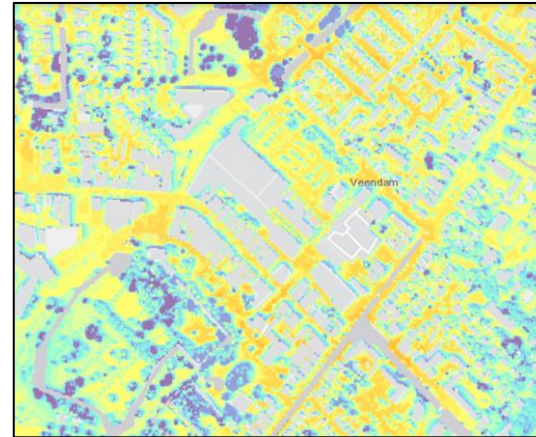


Parkstad van het Noorden, ook in het centrum?

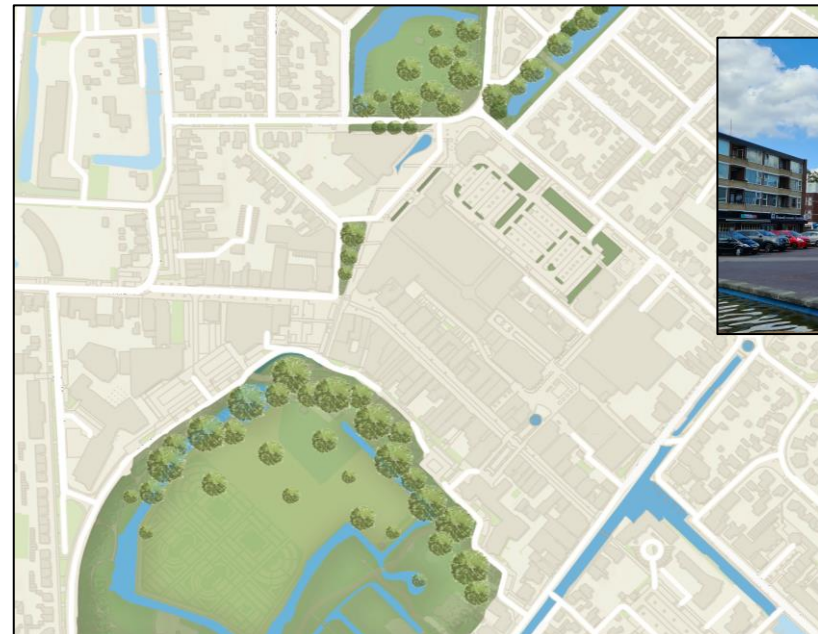
Veendam ligt midden in het karakteristieke Groninger landschap. Groene- en blauwe aders stromen vanuit het buitengebied door de woonwijken via de vele parken, waterpartijen en lanen die Veendam rijk is. Deze aders stromen via het Julianapark en Hertenkamp door tot het centrum. Maar eenmaal in het centrum is al dat groen niet meer zo zichtbaar. In het centrum zijn echter wel diverse waterpartijen te vinden zoals bij de Grote Kerk en op het Museumplein en het Veenlustplein.

Bij de recente herinrichting van het Veenlustplein en het Raadhuisplein is meer groen teruggebracht in het centrum. Zo zijn er bomen en plantenbakken geplaatst en is er een fontein met watergoot gerealiseerd. Niet in alle straten en pleinen in het centrum zijn bomen en planten aanwezig. Sommige delen van het centrum lenen zich daar ook niet goed voor, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van kabels en leidingen of omdat ze aan de smalle kant zijn zoals in de Kerkstraat. Diverse pleinen in het centrum zijn nogal versteend en met name ingericht voor het parkeren van auto's zoals het Kerkplein en het Museumplein.

De maatvoering van straten en pleinen is gekoppeld aan hun huidige, meestal historisch gegroeid gebruik. Door de relatief schaarse beplanting is er nu al sprake van hittestress. De verwachting is dat dit de komende jaren alleen maar toeneemt (zie figuur 5).



Figuur 6. Weergave ervaring hittestress centrum Veendam. Links is de huidige situatie en rechts de mogelijke situatie in 2050. In de geel-oranje-rood gekleurde gebieden is de gevoelstemperatuur hoog, wat mogelijk overlast oplevert. In de blauw-gekleurde gebieden is het relatief koel (Bron: Klimaateffectatlas).



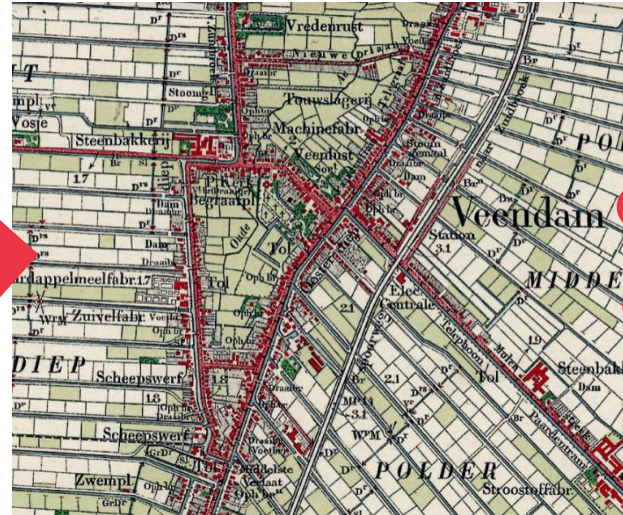
Figuur 7. Het Kerkplein is versteend

Figuur 8. Groen- en blauwstructuren in en rondom het centrum

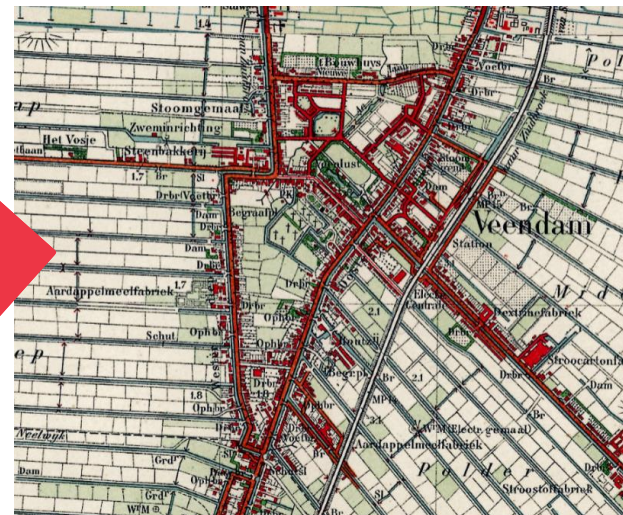




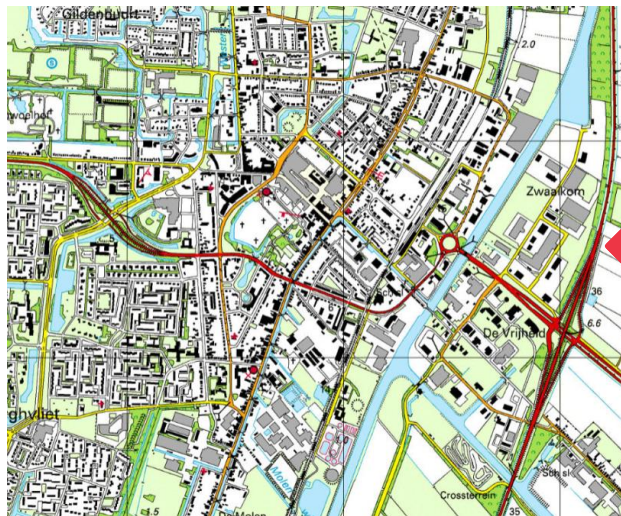
1900



1920



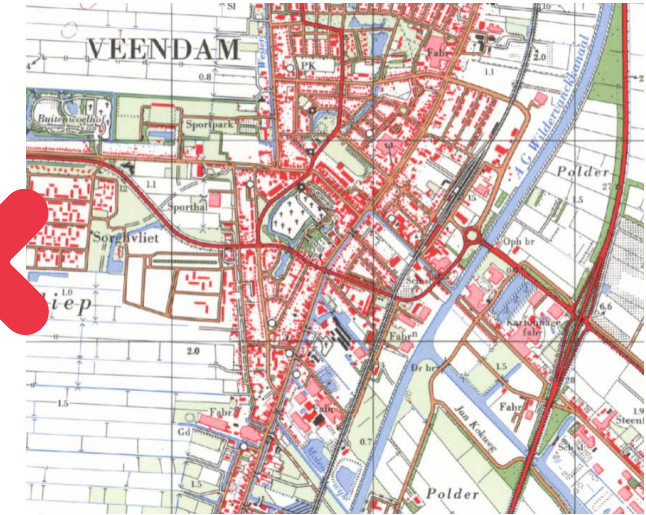
1950



2000



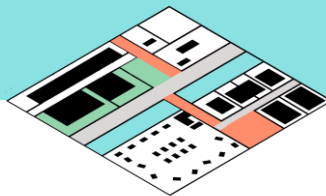
1990



1970

Deze visualisatie laat goed zien dat het centrum van Veendam gaandeweg is versteend. Het centrum is ook fors uitgebreid (ten noorden van de Kerkstraat), meer langgerekt geworden.

(OPENBARE) RUIMTE



De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het centrum op het gebied van verblijven en verplaatsen. Deze twee functies liggen in elkaars verlengde maar kunnen elkaar ook in de weg zitten. Enerzijds fungeert de openbare ruimte als verblijfsruimte, als een bestemming voor ontmoeting, recreatie en beleving. Anderzijds is het ook de plek voor de auto, fiets en voetganger.

Ook de openbare ruimte in het centrum van Veendam heeft verschillende functies. Deze functies zijn sterk bepalend voor de ontwikkelings- en vestigingsplaatsmogelijkheden van specifieke bedrijven. De diverse pleinen hebben een eigen uitstraling en hebben onderling ook weinig verbinding met elkaar. Het kaartbeeld laat de volgende gebieden zien:

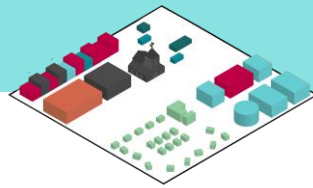
- ▶ De **Promenade, Veenlustplein en het Raadhuisplein**. Het zijn de pleinen met hoge verblijfskwaliteit, rustpunten in het centrum en het domein van de voetganger.
- ▶ Het **Kerkplein** heeft vooral een verplaatsfunctie en wordt gebruikt als parkeerplaats voor bezoekers aan het centrum. Het Kerkplein vormt een belangrijk verkeersknooppunt.
- ▶ Het **Museumplein** heeft zowel een verblijfs- als verkeersfunctie. Het plein oogt vrij functioneel, heeft beperkte parkeermogelijkheden voor bezoekers maar biedt ook ruimte voor evenementen. Via de Burgemeester de Hoopstraat kan de auto het Kerkplein bereiken. Het Museumplein vormt ook een belangrijke fietsverbinding door Veendam.
- ▶ Het **Prins Hendrikplein** ligt dicht bij het avondhoreca gebied in Veendam. Het plein wordt vooral gebruikt als parkeervoorziening voor bezoekers en omwonenden.

In deze centrumvisie geldt dat we kritisch moeten zoeken naar een gepaste balans tussen de pleinen en de functies als verblijf- en verplaatsgebied.



Figuur 9. Het centrum van Veendam met de diverse pleinen

VOORZIENINGEN

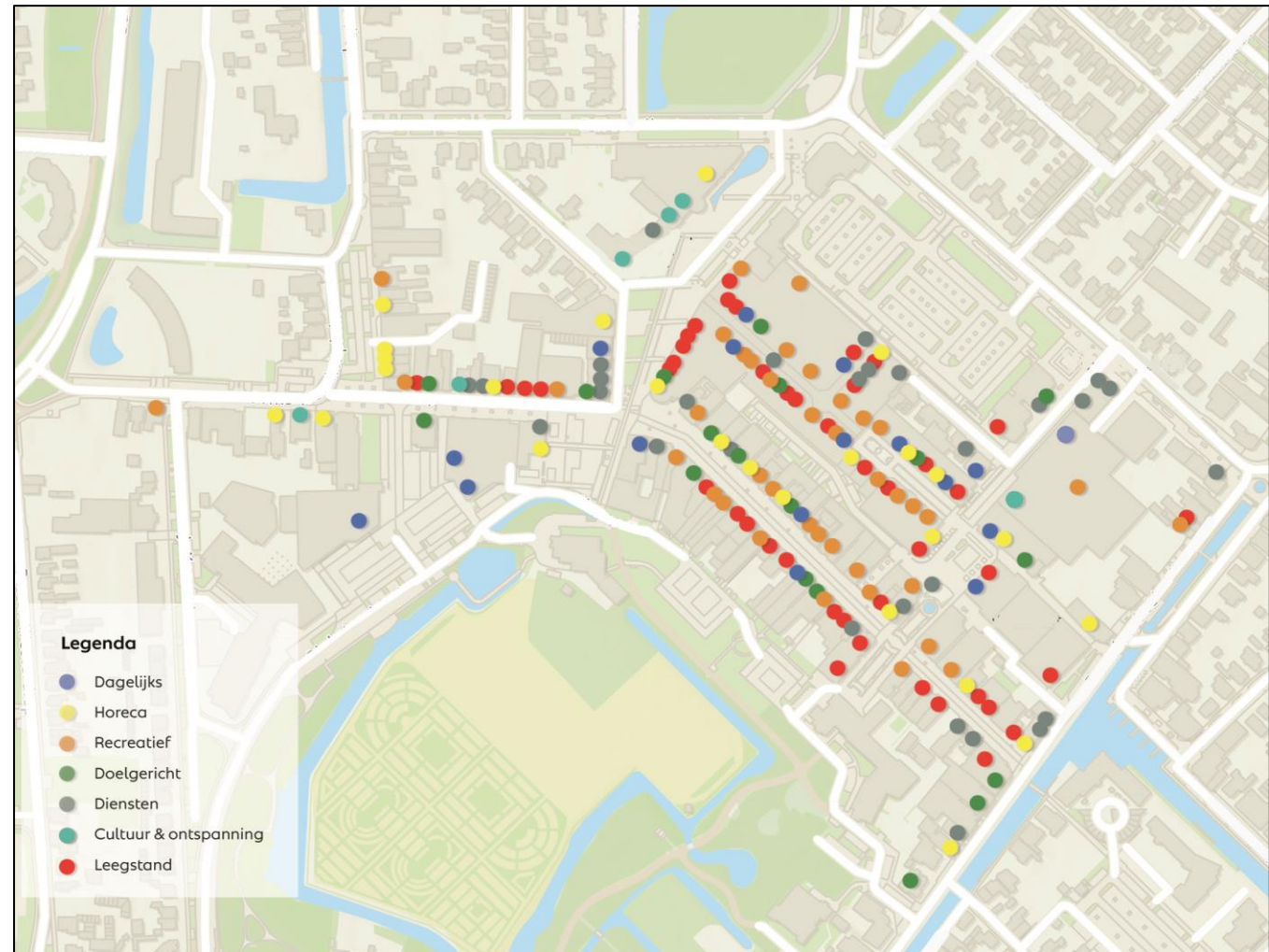


Beperkte synergie tussen verschillende functies

Het centrum van Veendam heeft een groot aanbod aan voorzieningen in detailhandel, horeca en dienstverlening. Naast de bekende merken en grootwinkel- en filiaal bedrijven beschikt Veendam ook over een ruim aanbod van zelfstandige ondernemers die kleur geven aan het winkelgebied. De bedrijven zijn echter wel verspreid over een groot gebied in het centrum. Van clustering is geen sprake. De bedrijven profiteren daarom maar beperkt van elkaars aanwezigheid. Ook het horeca-aanbod ligt versnipperd over het centrum. Het horeca-aanbod bestaat daarnaast uit redelijk veel dag- en fastservicehoreca. De hoeveelheid avondhoreca (dinermogelijkheden) is beperkt.

Verschillende functies komen al samen in het centrum

Het centrum bestaat niet enkel uit detailhandel, horeca en dienstverlening, maar ook uit culturele- en maatschappelijke functies zoals de Grote Kerk, het Veenkoloniaal Museum, de bibliotheek, het gemeentehuis en cultuurcentrum van Beresteyn. Het centrum vervult daarmee een belangrijke functie voor alle inwoners van de gemeente. Daarnaast is het centrum van Veendam ook een plek waar mensen wonen, zowel boven winkels als in de straten direct om het winkelgebied heen. Dit alles maakt het centrum een plek waar veel verschillende functies samenkomen.



Figuur 10. Voorzieningenaanbod in het centrum van Veendam (bron: Locatus, 2022 bewerkt door Ginder)

Supermarkten zijn cruciale publiekstrekkers

Ten zuidwesten van het centrum liggen twee supermarkten, inclusief een grote parkeerplaats. De supermarkten liggen net buiten het kernwinkelgebied en hebben nauwelijks relatie met de rest van het centrum. De supermarkten liggen daardoor niet goed in de winkelstructuur en staan los van het echte winkelgebied. Supermarkten zijn echter belangrijke publiekstrekkers en zijn daarmee niet alleen essentieel voor het in stand houden van het overig voorzieningenaanbod maar ook voor het centrum als ontmoetingsplaats. Hoewel de mogelijkheid tot combinatiebezoek aanwezig is, gebeurt dit slechts in beperkte mate. Hierdoor hebben de supermarkten een beperkte meerwaarde voor de Kerkstraat en het gehele centrum. Het versterken van de verbinding tussen de supermarkten en de rest van het centrum is daarom van groot belang voor een vitaal en toekomstbestendig centrum van Veendam.

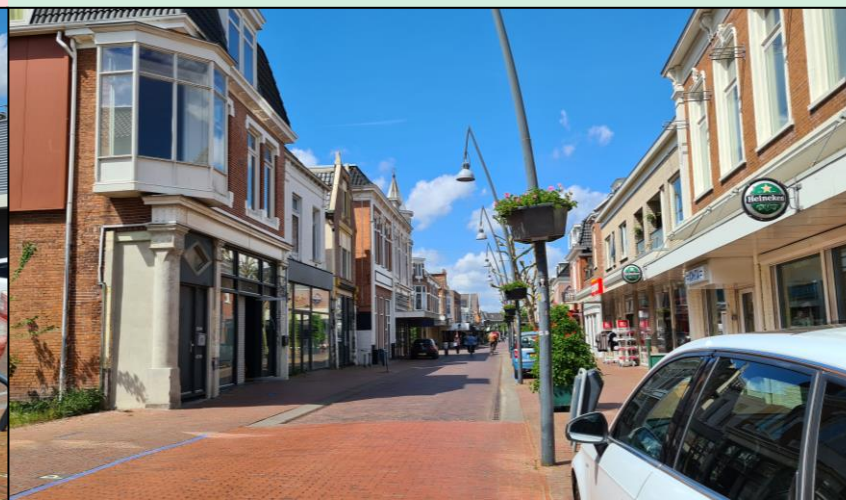
Te ruim in het jasje

Op veel verschillende plekken staan panden leeg in het centrum. Het koopstromenonderzoek uit 2022 toont dat het leegstandpercentage in het centrum 24% bedraagt (op basis van het aantal verkooppunten). Dit is fors ten opzichte van veel andere plekken in de provincie. De afgelopen 5 jaar is de leegstand in het centrum ook enorm toegenomen. Vooral het aantal kleding- en modewinkels is sterk afgenomen. Door de naoorlogse groei van Veendam is het centrum meermaals uitgebreid met grootschalige bebouwing zoals de Winkler Prins Passage, de Promenade en het ABC-complex. Inmiddels is duidelijk dat het centrum hierdoor te ruim in zijn jasje zit. Gezien verschillende trends en ontwikkelingen zal de leegstand ook verder gaan toenemen. Daarnaast is het opvallend is dat de (langdurige) leegstand door het gehele centrum is terug te vinden. Dit doet sterk afbreuk aan de beleving en kwaliteit van het centrum.

De relatie tussen de supermarkten en het centrum is beperkt



Leegstand veroorzaakt een sneeuwbaaleffect in Kerkstraat-Oost



Leegstand doet afbreuk aan uitstraling Museumplein



OVC en BIZ centrum

De samenwerking tussen ondernemers binnen het centrum van Veendam is aanwezig. De ondernemers in het centrum zijn verenigd in een Bedrijven Investeringszone (BIZ). In 2020 is onder leiding van de Ondernemersvereniging Veendam Centraal (OVC) deze BIZ opgericht met de ambitie om structureel en professioneel aan een beter functionerend centrum te werken. Via de BIZ zijn een operationele en een strategische centrummanager actief. Het accent van de BIZ ligt op een sterk evenementenprogramma, een professionele marketing- en promotiecampagne en acquisitie die moet leiden tot leegstandsvermindering.

Eigenaren verenigd maar niet iedereen is lid

In 2019 is daarnaast VastgoedVereniging Veendam Centrum (VVVC) opgericht, om de belangen van vastgoedeigenaren in het centrum te behartigen. OVC en VVVC zoeken elkaar op in de ambitie van een BIZ en werken daarbij ook constructief samen met de gemeente Veendam. Een beperkt aantal vastgoedeigenaren in het centrum is helaas lid van de VVVC.



WAT VINDEN DE VEENDAMMERS?

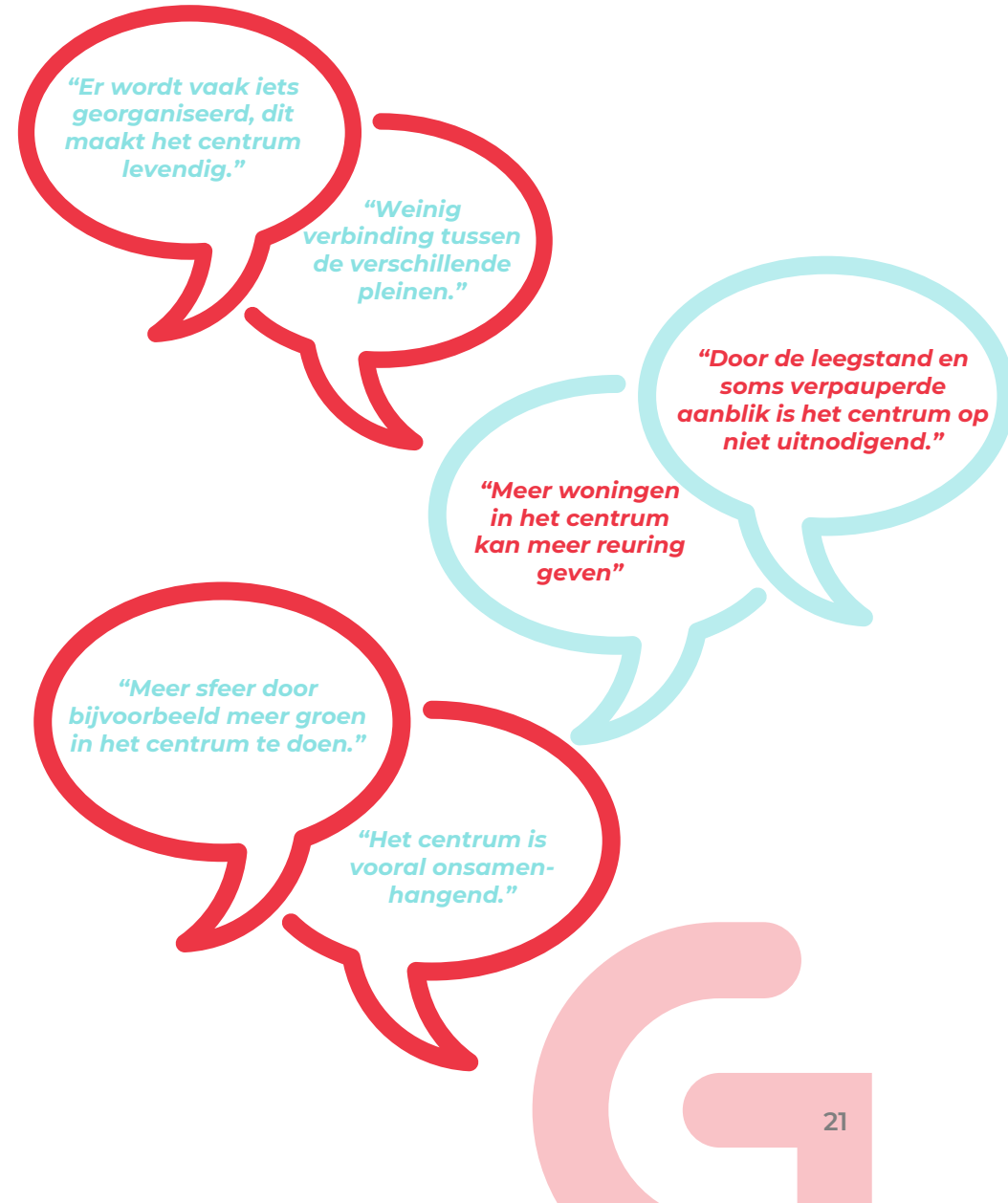
De consument staat centraal

Een toekomstbestendig centrum moet aansluiten bij de verwachtingen van de moderne consument. We hebben daarom Veendammers gevraagd (via een online enquête, op de vakantiemarkt maar ook tijdens de centrumconferenties) wat zij van het centrum vinden. Hieruit blijkt dat de Veendammer zeer kritisch is, maar ook trots op het centrum. Een doorn in het oog is wel de leegstand in het centrum. Kritisch zijn de inwoners ook op het voorzieningenaanbod en de sfeer en uitstraling van het centrum. Een greep van de opmerkingen uit de enquête en het oordeel van de Veendammers is rechts gevisualiseerd. De overall conclusie blijft: er is werk aan de winkel. In de bijlage zijn de uitkomsten van de participatie meegenomen.

Wat zegt het koopstromenonderzoek?

Tijdens het meest recente koopstromenonderzoek is de Veendammer opnieuw gevraagd hoe zij het centrum waarderen. Uit dit onderzoek blijkt dat veel Veendammers (tot wel 86%) zich zorgen maken over het voortbestaan van winkels in hun woonplaats. Dit is meer dan in andere plaatsen in de provincie Groningen. Daarnaast blijkt ook dat de betrokkenheid van Veendammers bij het centrum groot is. Het belang van een levendig centrum wordt essentieel gevonden voor de leefbaarheid.

Tot slot blijkt ook dat de waardering voor het centrum van Veendam gedaald is (van 7,0 naar 6,8). Dit laatste wordt vooral veroorzaakt door een lagere beoordeling van het winkelaanbod. De Veendammers waarderen wel de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden.





TRENDS & ONTWIKKELINGEN

Het centrum van Veendam staat onder invloed van landelijke trends en ontwikkelingen en verschuivingen in consumentengedrag. Zowel detailhandel, horeca als andere sectoren zijn de afgelopen jaren behoorlijk gewijzigd en zullen ook de komende jaren nog blijven veranderen. De coronacrisis heeft bovendien veel veranderingen in een stroomversnelling gebracht. De volgende pagina's schetsen de belangrijkste trends en ontwikkelingen voor het centrum van Veendam.

Van winkelgebieden naar gebieden met winkels

Het winkellandschap verandert snel en structureel. Het aantal fysieke winkels neemt af en de leegstand neemt juist toe. Centra staan voor de uitdaging om te transformeren van 'place to buy' naar 'place to be'. Hierbij speelt transformatie van leegkomende winkelpanden naar andere functies een belangrijke rol. Functieverbreding is niet alleen een noodzakelijk kwaad om leegstand in te vullen. Het zorgt voor meer bezoekmotieven en trekkracht van compacte winkelgebieden.



Beleving als belangrijk economisch goed

De hang naar authenticiteit binnen de samenleving is groot. We zoeken naar 'echte' en betekenisvolle ervaringen en producten. Hierbij spelen verhalen en lokaal ondernemerschap een belangrijke rol. Laat de bezoeker ervaren wat het centrum echt te bieden heeft. Niet enkel in commerciële producten, maar ook in verhalen (over het verleden), gastvrijheid, ambacht en kunst. Voor Veendam biedt dit kansen gezien haar rijke verleden. Niet enkel om bezoekers langer vast te houden, maar ook om zich te onderscheiden ten opzichten van andere gebieden.



Oude grenzen vervagen steeds meer

Bij fysieke winkels zien we steeds vaker 'blurring', oftewel het mengen van activiteiten en functies binnen (winkel)panden. De kunst van blurring is het aanbieden van een totaalbeleving om klanten te verleiden en ze ook zo lang mogelijk bij in de winkel en uiteindelijk het winkelgebied te houden. Tegenwoordig gaat dit verder dan het traditionele koffiehokje in een winkel. Bij deze traditionele vorm van blurring was sprake van een duidelijke fysieke scheiding tussen horeca en winkel; hedendaagse blurring verenigt ze.



Supermarkten zijn onmisbaar in centra

Supermarkten zijn cruciaal voor het behoud van een vitaal centrum. Door de publiekstreckende werking zijn supermarkten van belang voor het in stand houden van andere winkels, voorzieningen en voor het woon- en leefklimaat van de bewoners. Een moderne supermarkt kan zo'n 10.000 – 15.000 bezoekers per week trekken. Daarvan profiteren vooral dagelijkse speciaalzaken. Naast de economische synergie vervult een supermarkt een sociale functie: het is een natuurlijke ontmoetingsplek waar dynamiek is en bezoekers elkaar treffen.

Hittestress en wateroverlast

Nederland warmt langzaam op. De kans op extreme temperaturen in de bebouwde omgeving is groter dan bijvoorbeeld in het buitengebied. Ook wateroverlast tijdens en na hevige buien veroorzaakt grote problemen. Zowel hittestress als wateroverlast komt vaak voor in (veelal versteende) centrumgebieden. Groen en voorzieningen voor waterberging en -afvoer helpen om beide effecten tegen te gaan. Het is dan ook belangrijk om hierop te anticiperen, zodat het ook in de toekomst prettig wonen, werken en winkelen is in het centrum.



Opvolging en personeel

Het aantal fysieke winkels neemt af. Dit is onder andere het gevolg van vergrijzing onder ondernemers en het ontbreken van opvolging. Hier speelt mee dat het voor jonge ondernemers lastig is om een starterskrediet af te sluiten via de bank, waardoor voldoende startkapitaal ontbreekt. Een andere uitdaging waar ondernemers mee te maken hebben is het vinden van (ervaren) personeel. Ook het centrum van Veendam gaat hier in uiteenlopende mate hinder aan ondervinden.



Vergrijzing biedt kansen

De Nederlandse bevolking vergrijst. Ook de bevolking van Veendam. Naast dat de levensverwachting van mensen toeneemt, blijven we ook langer zelfstandig wonen. Met deze trend neemt ook de behoefte aan generatieloze woningen toe. Wonen dichtbij voorzieningen is aantrekkelijk voor deze doelgroep. Belangrijk hierbij is ook dat er aandacht is voor eenzaamheid onder ouderen. Dit biedt kansen voor het centrum van Veendam.



Structurele keuzes zijn noodzakelijk

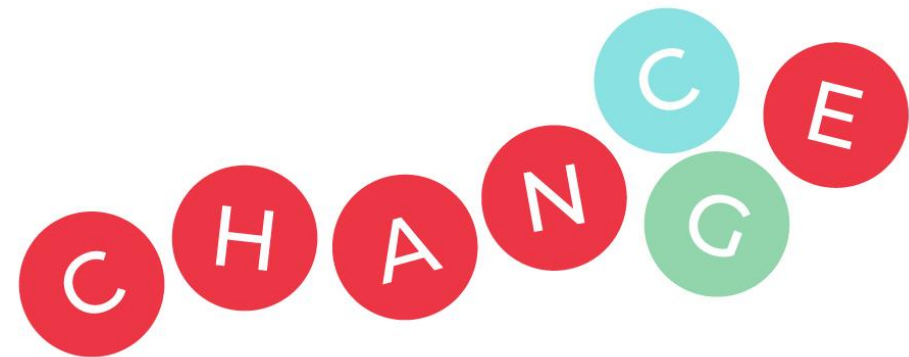
De opkomst van het online winkelen zet de winkelmarkt onder druk en ons consumentengedrag verandert snel. Ook in Veendam zal in de toekomst rekening gehouden moeten worden met de diverse ontwikkelingen die hiervoor zijn besproken. Net zoals in andere Nederlandse centra zijn structurele keuzes noodzakelijk om te komen tot een vitaal en toekomstbestendig centrum dat relevant en herkenbaar is voor de consument. Compact en aantrekkelijk zijn hierbij sleutelwoorden.

DE OPGAVEN VOOR HET CENTRUM

De verschillende lagen van het centrum zijn beschreven en dit leidt tot verschillende bouwstenen voor de toekomst. De bouwstenen hebben zicht gegeven op de volgende opgaven maar ook op de kernkwaliteiten en kansen waarop we in Veendam willen voortbouwen:

- › **Een compacter centrum.** Dit betekent **voorzieningen clusteren** op slimme plekken, **aanpakken van structurele leegstand** en vrijkomende ruimte benutten voor **transformatie** naar andere functies. Alleen op deze manier kunnen we het centrum van Veendam toekomstbestendig maken.
- › Een **structuur met herkenbare deelgebieden**. De **synergie tussen de verschillende deelgebieden** versterken zodat de consument verleid wordt om ook naar andere delen te gaan. Daarbij hebben de bronpunten (zoals parkeren en supermarkten) een goede aansluiting op het centrum.
- › De **ruimtelijke inrichting van het centrum versterken**. Dit vraagt om een gepaste balans tussen de verblijf en verplaatsfunctie en oog voor klimaatadaptatie en vergroening.
- › **Schoon, heel en veilig versterken** en ook naar de toekomst toe waarborgen.
- › Het **centrum moet toegankelijk zijn voor iedereen**. Dit vraagt om een goede ontsluiting, oog voor mindervaliden en meer ruimte voor voetgangers en fietsers.
- › De **historische identiteit** van het centrum van Veendam tot uiting laten komen.
- › Het **binden en verleiden van de Veendammer** maar ook de bezoeker.
- › **Structurele samenwerking versterken tussen actoren in het centrum**.

De linker opgaven zijn concreet en ambitieus. Niets doen is geen optie en ook met enkel ingrepen in de openbare ruimte is het centrum van Veendam er nog niet. Het centrum moet compacter, samenwerken wordt steeds belangrijker en daarnaast is een betere positionering wenselijk. Het volgende hoofdstuk gaat verder in op de ambitie en visie voor het centrum.





3 Ambitie & visie

In dit hoofdstuk vertalen we deze bouwstenen en opgaven naar een toekomstbeeld voor het centrum van Veendam. Wat vinden we belangrijk? Waar willen we op inzetten? En vooral: welke ambitie hoort daarbij?

Vervolgens gaan we in op de toekomstvisie. Per deelgebied gaan we de diepte in: wat is de ontwikkelrichting per gebied? Wat is de functie van dit gebied in de toekomstige positionering van Veendam? En welke functies zijn waar kansrijk?

DE AMBITIE VOOR EEN TOEKOMSTBESTENDIG CENTRUM



Wat voor centrum willen we zijn? Die vraag stond centraal in het bepalen van de ambitie. Op basis van de bouwstenen en input van ondernemers, stakeholders en bewoners tijdens de diverse bijeenkomsten heeft de ambitie voor het centrum vorm gekregen. Deze ambitie voor de toekomst is niet alleen de stip op de horizon waar we met z'n alle naartoe willen werken. Maar staat ook voor de transitie van het centrum van Veendam: van een place to buy naar een place to be. Waar we de kwaliteiten die het centrum heeft centraal stellen en op verder bouwen. Een aantrekkelijk, sfeervol, compact en compleet centrum zonder uit het oog springende leegstand dat functioneert als hét kloppend hart van de gemeente. Dat daardoor dé plek is waar de Veendammer graag onderneemt, vertoeft, verblijft, ontmoet en woont in een groene en aantrekkelijke omgeving.

Deze ambitie is nodig gezien de uitdagingen waar het centrum voor staat. Om meer diepgang te geven aan onze ambitie wordt op de volgende pagina's ingegaan op de belangrijkste verdiepende uitgangspunten en de ruimtelijke consequenties. Dit is uiteindelijk vertaald in een aantal samenhangende deelgebieden met een eigen karakter en profiel wat leidend is voor de verdere transitie van het centrum.



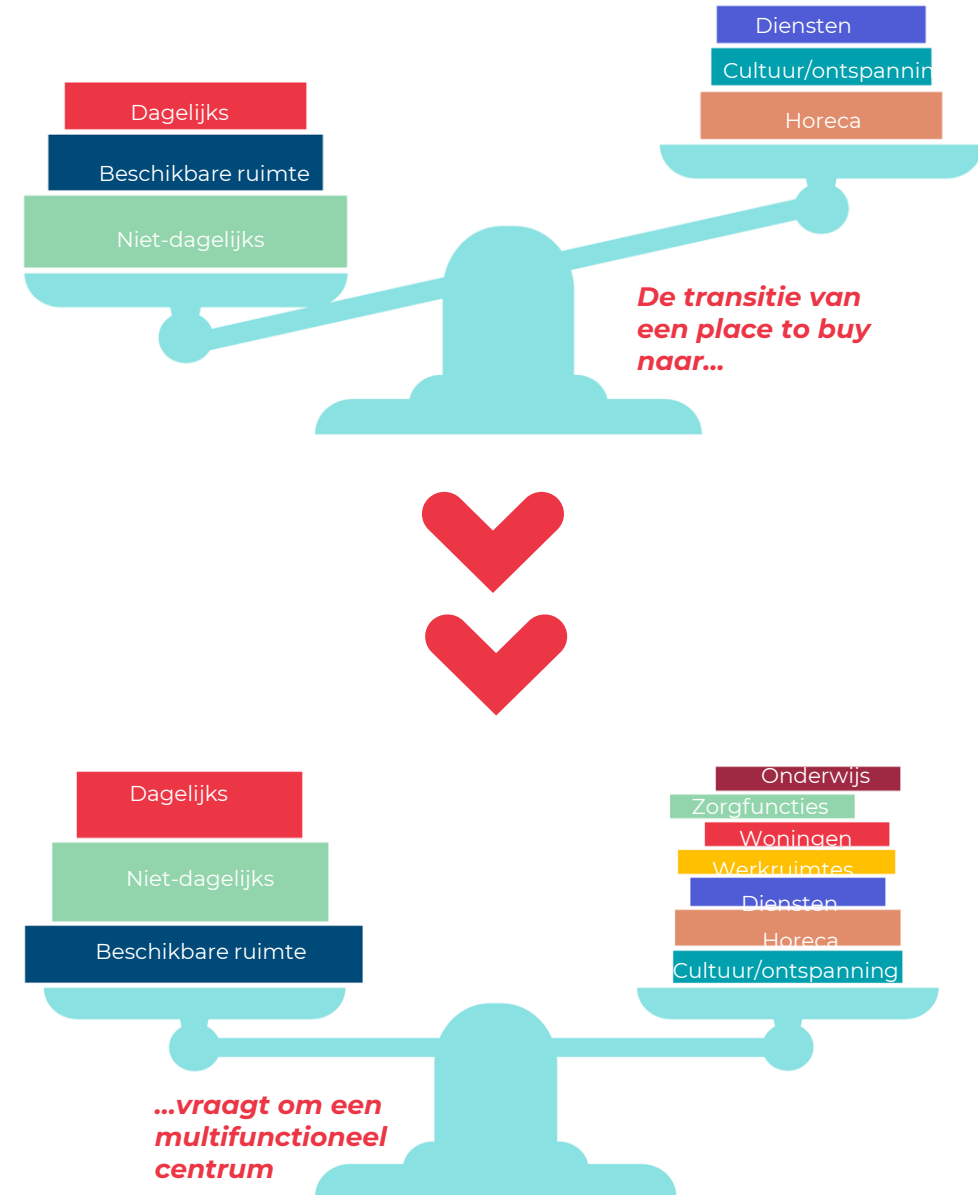
UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

Wie kiest wordt gekozen

Voor de mobiele consument is een bezoek aan een centrum niet meer een noodzaak maar een keuze geworden. Het is daarom steeds belangrijker voor een centrumgebied om onderscheidend te zijn en kleur te bekennen in de wijde regio. Een heldere positionering van het centrum van Veendam versterkt uiteindelijk ook de herkenbaarheid en aantrekkingskracht. Voor Veendam kiezen we voor het bedienen en verleiden van vooral de inwoners uit de eigen gemeente en de direct omliggende plaatsen. Ook in het activatieplan en merkpaspoort dat is opgesteld door de BIZ is al gekozen om de focus vooral op de Veendammers te leggen.

De transitie vraagt om een divers centrum

Voor een transitie van place to buy naar place to be moeten we zorgen voor een compleet en divers aanbod in het centrumgebied van Veendam. Het gaat dan om meer dan alleen winkels en horeca. We willen namelijk dat Veendam een aantrekkelijke plek is met voorzieningen voor iedereen. We richten ons daarom op het vestigen van verschillende functies maar wel op de juiste plekken in het centrum. Naast winkels en horeca gaat het bijvoorbeeld ook om dienstverleners, ambacht, zorg, cultuur, en werkfuncties.



Figuur 11. Visualisatie transitie van place to buy naar place to meet

Clustering en transformatie zijn belangrijk

De ambitie voor het centrum is erop gericht om het centrum als geheel zo sterk mogelijk te houden. Maar het centrum kampt met structurele leegstand. De huidige omvang is te groot voor de verzorgingsfunctie die het centrum nu nog heeft. Een compacter centrum en clustering van functies is daarbij van belang. Dit betekent versterken van het aanbod op de ene plek en transformatie van detailhandel naar andere functies op de andere plek. We streven naar het clusteren van winkels en winkelondersteunende horeca zoveel mogelijk in het kernwinkelgebied. Dit draagt bij aan de synergie tussen winkels, horeca en andere functies. Goede bereikbaarheid, makkelijk parkeren voor de fiets en auto zijn randvoorwaarden die top moeten zijn om de mobiele klanten blijvend te binden. Dit stelt dus ook eisen aan de gebieden in het centrum waar deze functies gevestigd zijn.

Behoud en versterken van het dagelijks aanbod

We willen dat in het centrum een passend boodschappen aanbod aanwezig is en blijft. De supermarkten zijn als trekkers hierin essentieel. Maar ook onze (ambachtelijke) versspecialzaken zijn kenmerkend. Dit trekt veel mensen naar het centrum. We zetten daarom in op het behouden en versterken van het huidig boodschappen aanbod. Maar de supermarkten nemen hierin een bijzondere positie. Het centrum kan namelijk niet zonder de supermarkten. En de supermarkten kunnen niet zonder het centrum. We willen daarom de ruimtelijke-functionele relatie tussen de supermarkten en de rest van het centrum versterken. **Dit is een van de belangrijkste opgaven!**



Een sterk horeca-aanbod draagt bij aan de transitie

Horeca speelt een verbindende rol. We ontmoeten elkaar steeds vaker en vanzelfsprekend buiten de deur. Winkels en horeca zijn ook aan elkaar verweven en zorgen voor combinatiebezoek. Beide sectoren kunnen niet zonder elkaar. Het combinatiebezoek zorgt ervoor dat de consument langer in het centrum verblijft en daardoor ook meer geld uitgeeft. Voor de versterking van de horeca is het belangrijk om focus te hebben op clustering van het aanbod op sleutellocaties in het centrum die met de juiste kwaliteit en invulling zorgen voor een versterking van het gebied en het centrum als geheel. De kwaliteit en aantrekkelijkheid van de omgeving is een belangrijke vestigingsplaatsfactor voor horeca (en terrassen). Daarnaast zorgen we voor de juiste balans tussen horeca en leefbaarheid.

Transformatie naar wonen biedt kansen

Wonen in centrumgebieden is in trek en transformatiekansen naar wonen in het centrum van Veendam zijn goud waard. Het toevoegen van de juiste woningen in het centrum geeft daarnaast extra draagvlak voor (winkel)voorzieningen en voorziet in een reële behoefte voor een diverse doelgroep. Dit geeft ook de mogelijkheid om doorstroming op de lokale woningmarkt te vergroten en bij te dragen aan een hogere leefbaarheid in het centrum. Er ontstaat meer reuring zowel overdag als in de avondenuren. Sommige leegstaande panden zijn relatief eenvoudig te transformeren naar woningen. Dit wordt ook al gedaan in Kerkstraat-Oost. Voor andere locaties geldt dat de omgeving en/of de (bouwkundige) karakteristieken van het object zullen zorgen voor een bijzondere woning voor specifieke doelgroepen. De transformatiekansen naar wonen voor Veendam worden beschreven in de gebiedsprofielen op de volgende pagina's.



Van buiten naar binnen

Groen en water zijn onlosmakelijk verbonden met Veendam. De kansen voor ons centrum liggen dan ook om 'van buiten naar binnen' te denken. We streven naar een centrum dat een prettige plek is om elkaar te ontmoeten en te vertoeven in een groene omgeving. We kijken daarom kritisch naar de mogelijkheden in de openbare ruimte om ontmoeting, recreatie en beleving te stimuleren. Dit draagt bij aan de transitie naar een place to be. Groen is hierbij van belang en draagt bij aan een positieve beleving van het centrum, waardoor de verblijfsduur wordt verlengd. Op deze manier ademt het centrum de titel Parkstad. Bij vergroening is de staat van onderhoud ook van belang. De kansen voor vergroening van het centrum zijn rechts opgenomen.

Werk maken van de Veendamse identiteit

De hang naar authenticiteit binnen de samenleving is groot. We zoeken naar 'echte' en betekenisvolle ervaringen en belevingen. En Veendam heeft verhalen te vertellen! Denk maar aan de veenkoloniën en de scheepvaart van weleer. Het centrum vormt een belangrijk onderdeel van de Veendamse identiteit waar we deze unieke verhalen zichtbaar en voelbaar kunnen maken in de openbare ruimte, de bebouwde omgeving maar ook via evenementen en gezamenlijke acties. Op deze manier onderscheiden we het centrum van andere gebieden en creëren we ook een aantrekkelijke plek niet alleen voor de Veendammer maar ook voor bezoekers, toeristen en bedrijven.

Groen als kans

Een groen centrum brengt vele voordelen met zich mee op sociaal, economisch, ecologisch en emotioneel gebied. Meer groen draagt bij aan een positieve beleving van het centrum, waardoor de verblijfsduur wordt verlengd. Vergroenen van het centrum heeft daarom de volgende voordelen:

- › Groen verbindt verschillende deelgebieden in het centrum.
- › Groen kan helpen om de verschillende verkeersstromen van elkaar te scheiden.
- › Groen voegt een spelelement toe in de openbare ruimte waardoor het centrum aantrekkelijk gemaakt wordt voor alle leeftijden.
- › Groen vermindert de kans op wateroverlast.
- › Groen verkoelt het centrum in de zomer.
- › Groen draagt bij aan sociale cohesie, een betere gezondheid en een hoger welzijn.
- › Groen zorgt voor biodiversiteit.
- › Groen verhoogt de waarde van huizen en kantoren.



Figuur 12. Het Julianapark is een van de groene longen in het centrum van Veendam.



Figuur 13. Voorbeeld: het centrum van Nijverdal is vergroent en klimaat adaptief ingericht. Dit heeft een impuls gegeven aan de verblijfskwaliteit en beleving (foto: gemeente Hellendoorn).

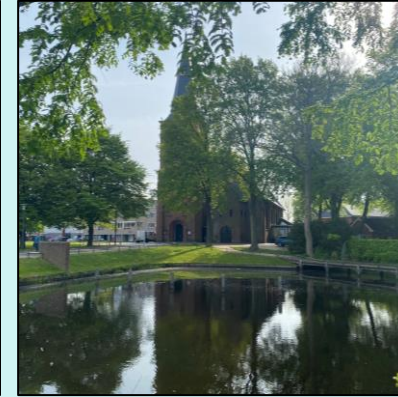


GEBRUIK MAKEN VAN IDENTITEIT

Ven van Veendam

Veendam heeft de nodige verhalen te vertellen over de veenkoloniën, de maritieme geschiedenis of over de hardwerkende landbouwers en fabrikanten. In het centrum worden op sommige plekken mooie verhalen uit het verleden zichtbaar gemaakt zoals in het Veenkoloniaal museum of via de tijdlijn. Maar deze verhalen mogen nog meer tot wasdom komen! Historie verbindt en maakt inwoners trots. Het is belangrijk om het verhaal van Veendam als Parkstad waar water, groen, cultuur en historie bij elkaar komen over de Bühne te brengen. Daardoor maken we het centrum weer het kloppend hart van de gemeente!

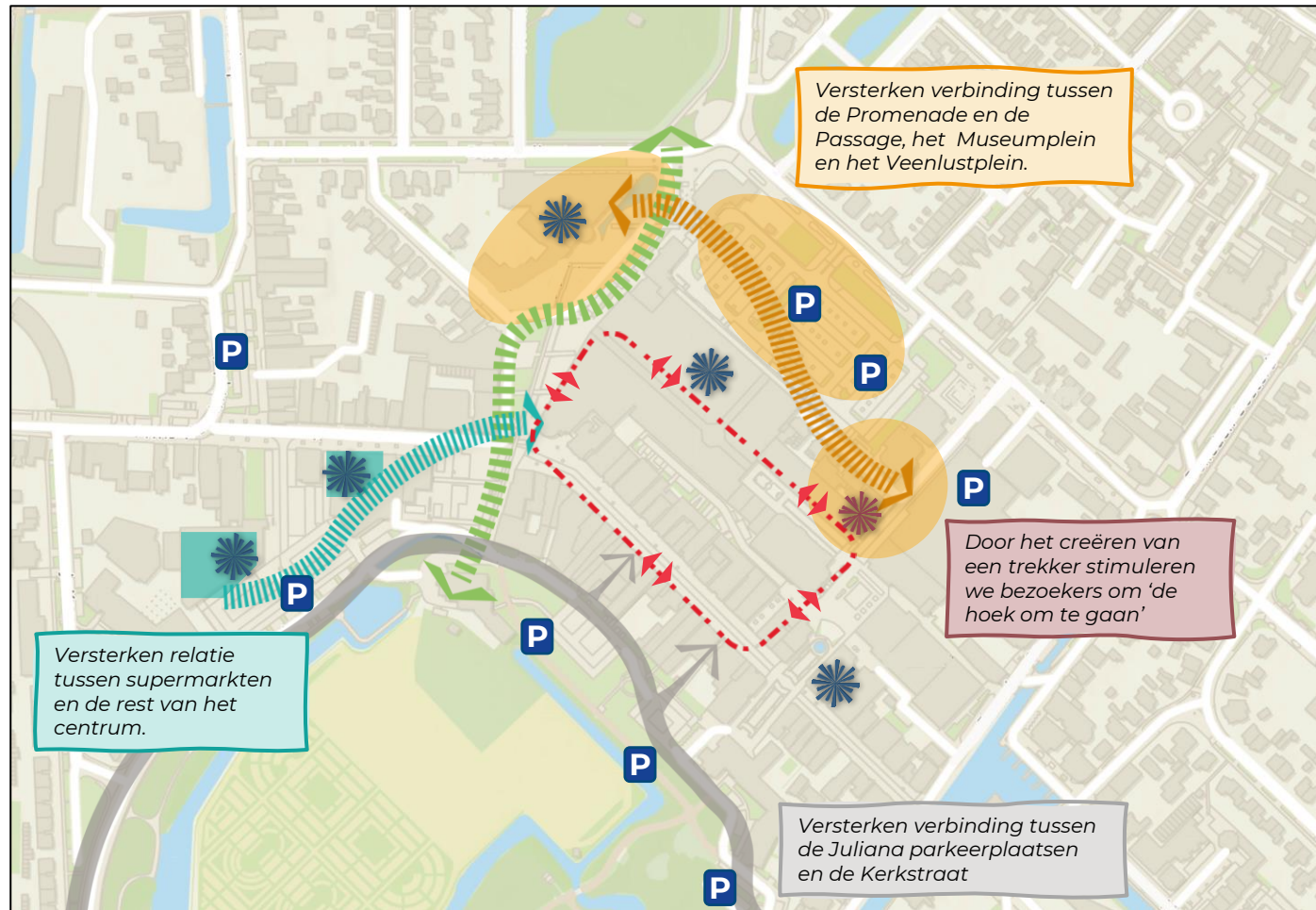
De 200 meter lange tijdlijn doet denken aan de kanalen in de veenkoloniën vertelt de historie van Veendam.







Voorbeeld elders: Peeldorp Meijel

Meijel is een dorpje vlakbij de Grote Peel op de grens van Brabant en Limburg. Een burgerinitiatief werd de aanleiding om opzoek te gaan naar het 'eigene' van Meijel. Uiteindelijk is gekozen om de Peel identiteit terug te brengen in het centrum van Meijel door het aanbrengen plantensoorten uit de Peel en door het plaatsen van stenen turfblokken en houten wandelpaden die ook in de Peel zijn terug te vinden zijn. Daarnaast zijn er ook talloze burgerinitiatieven, evenementen en activiteiten georganiseerd allemaal onder het motto "Peelgeluk".

DE TOEKOMSTIGE STRUCTUUR VOOR HET CENTRUM



Figuur 14. De ruimtelijke-functionele structuur voor het centrum van Veendam





-  Trekker in het centrum
-  Nieuwe 'trekker' in het centrum
-  Winkelrondje
-  Versterken van verbindingen tussen gebieden

De ruimtelijke-functionele structuur vormt de 'kapstok' voor de toekomstige ontwikkeling van het centrum. Deze structuur bestaat uit het winkelrondje, trekkers, bronpunten (parkeerplaatsen) en verbindingroutes tussen de verschillende centrumdelen.

De belangrijkste trekkers zijn vooral de supermarkten maar ook cultuurcentrum van Beresteyn en andere winkels, horecazaken of lokale parels trekken een gemêleerd publiek naar het centrum. De relatie tussen de supermarkten en het centrum is cruciaal voor de economische vitaliteit van het centrum en die willen we dan ook versterken. De overige trekkers bevinden zich in en rondom het bekende winkelrondje. Clustering van voornamelijk winkels binnen dit gebied ligt dan ook voor de hand. Verder zijn in de omgeving van de wandel Promenade enkele verspecialized zaken aanwezig. We zien kansen om deze verder te clusteren op de hoek van de Promenade op korte afstand van parkeermogelijkheden. Hierdoor creëren we een extra trekker op de hoek van het winkelrondje en stimuleren we combinatiebezoek.



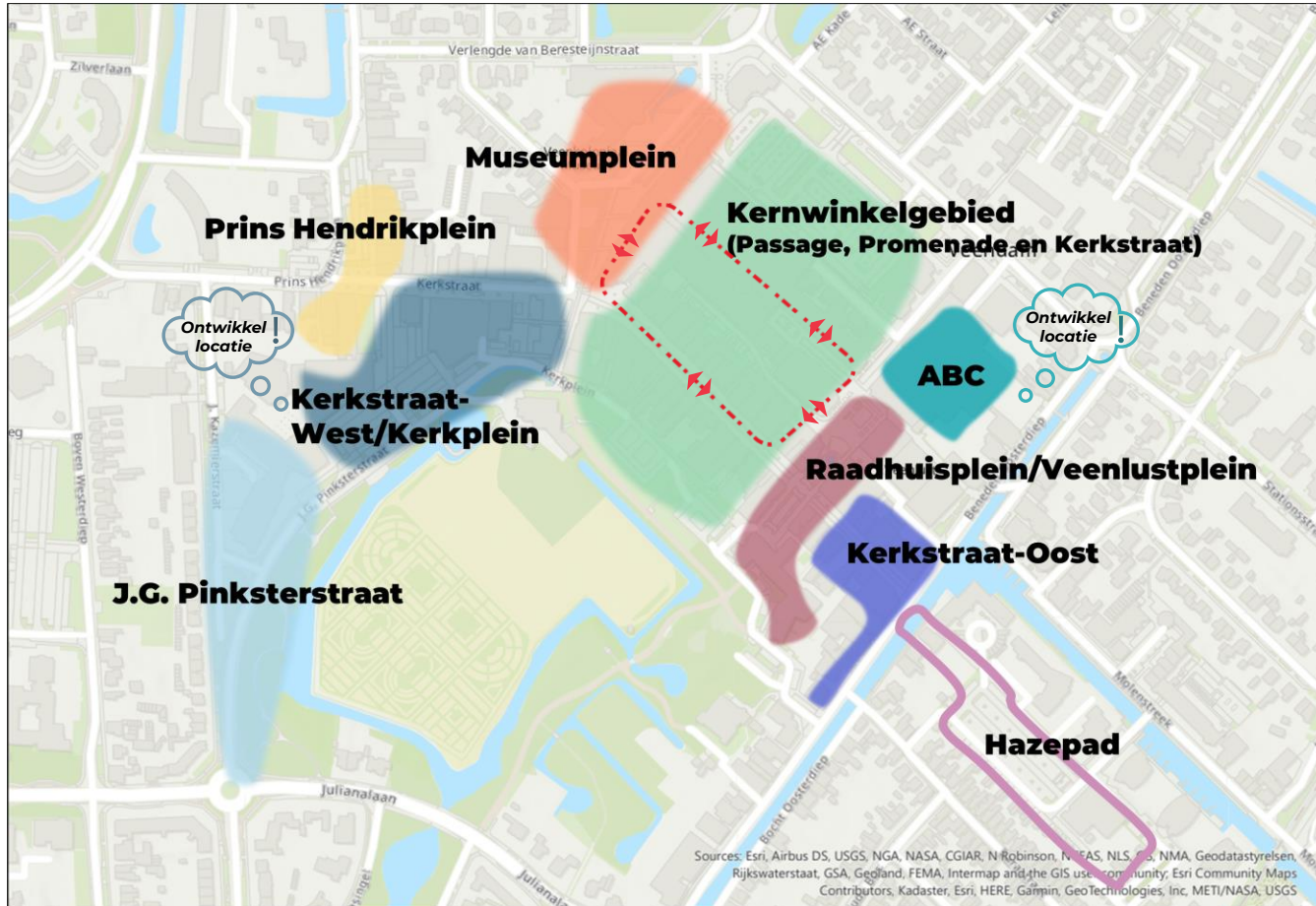
Figuur 14. De ruimtelijke-functionele structuur voor het centrum van Veendam

-  Trekker in het centrum
-  Nieuwe 'trekker' in het centrum
-  Winkelrondje
-  Versterken van verbindingen tussen gebieden

Om het merk Parkstad nog meer te accentueren willen we de twee groenen longen in het centrum, Julianapark en Hertenkamp, met elkaar verbinden door het vergroenen van de buitenruimte op het Kerkplein en Museumplein. Op deze manier dragen we bij aan het vergroten van de verblijfskwaliteiten en beleving in dit gebied.

Tot slot zijn de parkeerplaatsen bij de supermarkten, op de Promenade en nabij het Julianapark de belangrijkste bronpunten in het centrum. Menig bezoek aan het centrum begint hier. De verbinding van deze bronpunten met het centrum en het kernwinkelgebied is niet overal even goed en versterken we daarom.

DE VISIE OP HET CENTRUM



Figuur 15. Toekomst voor Veendam verdeeld over deelgebieden

In de vorige paragrafen zijn de ambitie en de toekomstige ruimtelijke-functionele structuur voor het centrum van Veendam weergegeven. Om hier meer invulling aan te geven, is het centrum opgedeeld in diverse deelgebieden. Ieder deelgebied heeft zijn eigen kenmerken, zo ook opgaven en ontwikkelrichting. Op de volgende pagina's worden de deelgebieden verder toegelicht met antwoord op de volgende vragen: **wat is de opgave? En waar willen we met dit gebied naartoe?** Hiermee geven we niet alleen antwoord op de programmatische wensen maar ook wat de ruimtelijke invulling is. Uiteindelijk dragen alle deelgebieden bij aan het toewerken naar de gezamenlijke ambitie voor het centrum en de transitie waar we voor staan.

Sommige deelgebieden hebben al een helder profiel met een duidelijke ontwikkelrichting terwijl andere deelgebieden juist nog om verdere uitwerking vragen. De deelgebieden waarvoor het profiel nog niet helder is, bestempelen we in deze visie als ontwikkellocaties. Het gaat hierbij om het ABC en Kerkstraat-West/Kerkplein. Voor deze twee ontwikkellocaties zijn wel richtinggevende uitgangspunten opgenomen die de basis vormen voor de toekomstige ontwikkeling.

KERKSTRAAT-OOST



Wat is de opgave?

Transformeren



Waar willen we naar toe met dit gebied?

Winkels, horeca en andere voorzieningen hebben in dit gebied geleidelijk plaats gemaakt voor woningen. Dit vraagt om aanpassing van het straatprofiel en het plaatsen van extra groenvoorzieningen passend bij de nieuwe functie van de Kerkstraat-Oost als aantrekkelijke woonstraat in de luwte van het centrum. De braakliggende terreinen zijn aangepakt en niet langer een doorn in het oog. Door herstel van de historische panden willen we de grandeur van weleer terugbrengen. Dit deel van de Kerkstraat blijft ook in de toekomst een belangrijke entree tot het centrum en het kernwinkelgebied. De auto blijft daardoor welkom.

VEENLUSTPLEIN/RAADHUISPLEIN



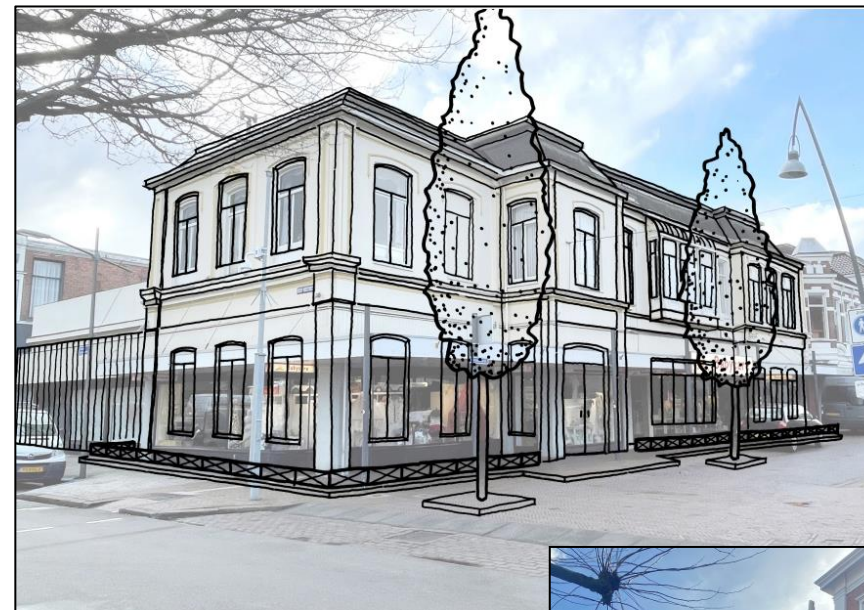
Wat is de opgave?

Consolideren



Waar willen we naar toe met dit gebied?

Aan het Veenlustplein en het Raadhuisplein ervaart de Veendammer verschillende kwaliteiten van Veendam; ondernemerschap, historie, ruimte en water. Beide pleinen zijn het domein van de voetganger waar verblijf, ontmoeten en verschillende commerciële- maar ook publieksgerichte functies samenkomen. Van winkels tot daghoreca en van dienstverlening tot zorg en ambacht. Deze voorzieningen trekken wekelijks veel en een gemêleerd publiek naar dit deel van het centrum trekken. We zetten in op het behouden van de huidige (verblijfs)functie. Op beide pleinen blijft ruimte voor kleinschalige evenementen die reuring brengen in dit deel van het centrum.



Een voorbeeld van transformatie van een winkelpand naar wonen in Kerkstraat-Oost

Inspiratieschets Kerkstraat-Oost
Bron: Frans Beune

Met de recente herinrichting hebben het Veenlustplein en Raadhuisplein al een flinke impuls gekregen



Transformatie van leegstaande panden in Kerkstraat-Oost is al begonnen





Het Hazepad maakt geen direct onderdeel uit van het centrum maar heeft door de nabijheid en parkeermogelijkheden wel een directe relatie

Impressie van de herinrichting van Bocht Oosterdiep

Inspiratieschets & mogelijk scenario voor Hazepad
Bron: Frans Beune



Het ABC is een beeldbepalende locatie en vraagt om nieuw elan!

HAZEPAD



Wat is de opgave?

Transformeren



Waar willen we naar toe met dit gebied?

Het voormalige Aldi terrein ontwikkelen we naar een woongebied. Het parkeren blijft behouden waardoor het voor bezoekers die lang verblijven in het centrum (en winkelpersoneel) aantrekkelijk is om hier te parkeren. Om in dit gebied prettig te wonen kunnen we volop vergroenen en de bomenstructuur versterken. De verbinding met het centrum gaan we aanpakken door het herinrichten van het wegprofiel Bocht Oosterdiep. Aantrekkelijk verblijven en heerlijk vertoeven langs de kades wordt aantrekkelijk gemaakt door het plaatsen van bankjes en planten tussen de bestaande bomen.

ABC



Wat is de opgave?

Transformeren

Ontwikkel
locatie!



Waar willen we naar toe met dit gebied?

Het ABC biedt kansen voor het mixen van wonen (op verdieping) en andere functies. Het complex verdient een stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls waardoor het niet langer is weg 'gestopt' maar juist nieuw elan geeft aan het centrum. De exacte programmering voor de deze locatie vraagt om verdere uitwerking. Een commerciële functie is gewenst maar detailhandel heeft, gezien trends en de ambitie om te streven naar een compact kernwinkelgebied, niet langer gewenst op deze locatie. Tot slot moet de ontwikkeling van het ABC in relatie worden gezien met de Promenade parkeerplaats en het Veenlustplein.

KERKNWINKLGEBIED (Kerkstraat-midden, WP Passage, Promenade en het Promenadepad)

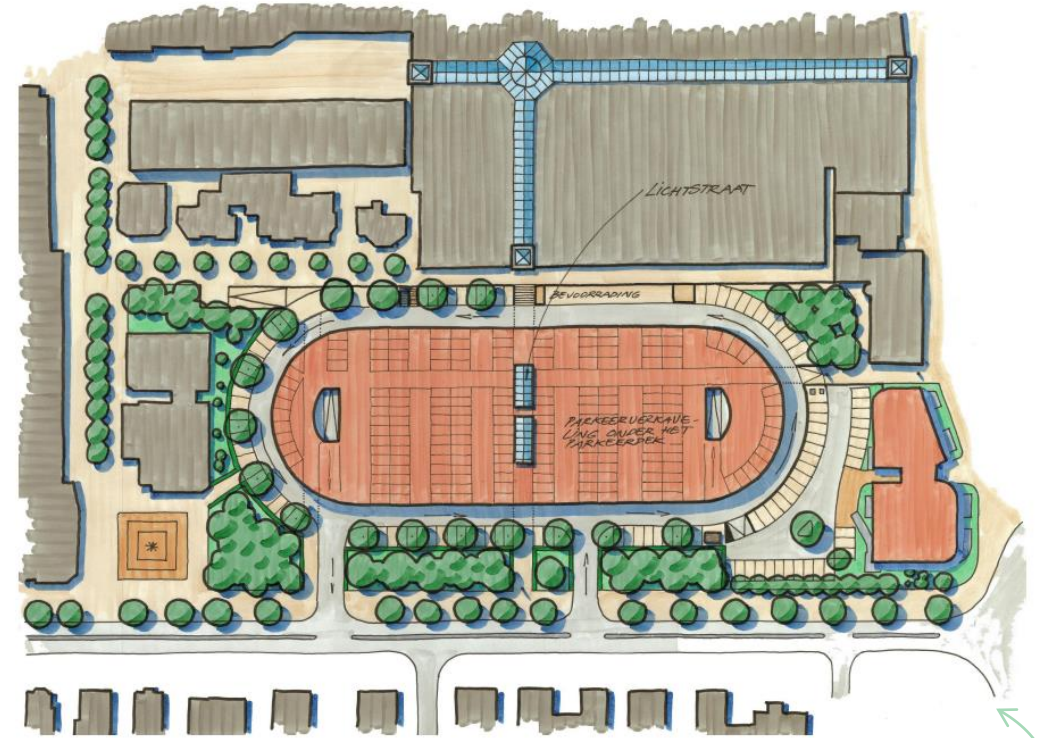
Wat is de opgave?

Versterken

Waar willen we naar toe met dit gebied?

De **Kerkstraat-midden**, de **WP Passage**, de **Promenade** en het **Promenadepad** vormen het kernwinkelgebied (het winkelrondje) en zijn dé locatie waar de Veendammer en bezoeker terecht kunnen voor een boodschap of om te winkelen. De nadruk ligt op winkels (zowel dagelijks, recreatief en doelgericht) met hier en daar winkelondersteunende horeca en andere functies. Wonen op de begane grond is niet gewenst en idealiter blijft het aantal dienstverlenende functies in dit gebied beperkt. Daarnaast zijn de Kerkstraat en de WP Passage ook geschikt voor vernieuwende concepten zoals (tijdelijke) pop-upstores, galerieën, ateliers of mengconcepten. Door het concentreren van winkels in dit gebied stimuleren we synergie en combinatiebezoek. Door het 'schuiven en verplaatsen' van bedrijven buiten het winkelrondje willen we toewerken naar een optimale invulling van de Kerkstraat-midden, de Passage, de Promenade en het Promenadepad die iedereen ten goede komt.

In de **Passage** is het prettig overdekt winkelen. Dit is de plek waar veel bekende merken en landelijke- en regionale ketens zijn gevestigd die dagelijks veel bezoekers trekken naar dit deel van het centrum. Menig bezoeker begint zijn bezoek aan het centrum van Veendam vanaf de **Promenade parkeerplaats**. Deze locatie willen we versterken door de parkeercapaciteit te optimaliseren en door de historische contouren van de drafbaan in ere te herstellen. Bezoekers worden via duidelijke en prettige looproutes vanaf de parkeerplaats richting het kernwinkelgebied, het Museumplein en het Veenlustplein geleid. De looproutes vanaf de parkeerplaats zijn aantrekkelijk en ook toegankelijk voor alle gebruikers. Door de hagen en bomen vormt de Promenade een groen welkom in het centrum van de Parkstad.



Inspiratieschets & mogelijk scenario voor de Promenade parkeerplaats
Bron: Frans Beune



De Promenade parkeerplaats is een van de belangrijkste bronpunten van het centrum

Referenties



De **Promenade** is een prettig voetgangersgebied met een verscheidenheid aan winkels, winkelondersteunende horeca en dienstverlenende functies. Daarnaast kan de bezoeker hier in een knusse omgeving genieten op het terras. Op de hoek van de Promenade is een verscluster gerealiseerd. Dit vormt een belangrijke 'trekker'. Bezoekers worden op deze manier verleid om aan het eind van de Promenade de hoek om te gaan en het gehele winkelrondje te belopen.

Tot slot heeft de bezoeker ruime parkeermogelijkheden bij het **Julianapark**. Via volwaardige verbindingen wordt de bezoeker vanaf deze parkeerplaats op een aantrekkelijke en uitnodigende manier naar de **Kerkstraat** en het Raadhuisplein geleid. De 'achterkanten' van de Kerkstraat zijn verlevendigd en we bieden de mogelijkheid om hier woningen te realiseren en vierkante meters detailhandel te saneren. Hierdoor heeft dit deel van het centrum een stevige kwaliteitsimpuls gekregen. Daarnaast is het voetgangerspad aangepast en zijn de parkeerplaatsen aan het Julianapark geoptimaliseerd. Dit komt de veiligheid van alle weggebruikers (auto, fietser en voetganger) ten goede.

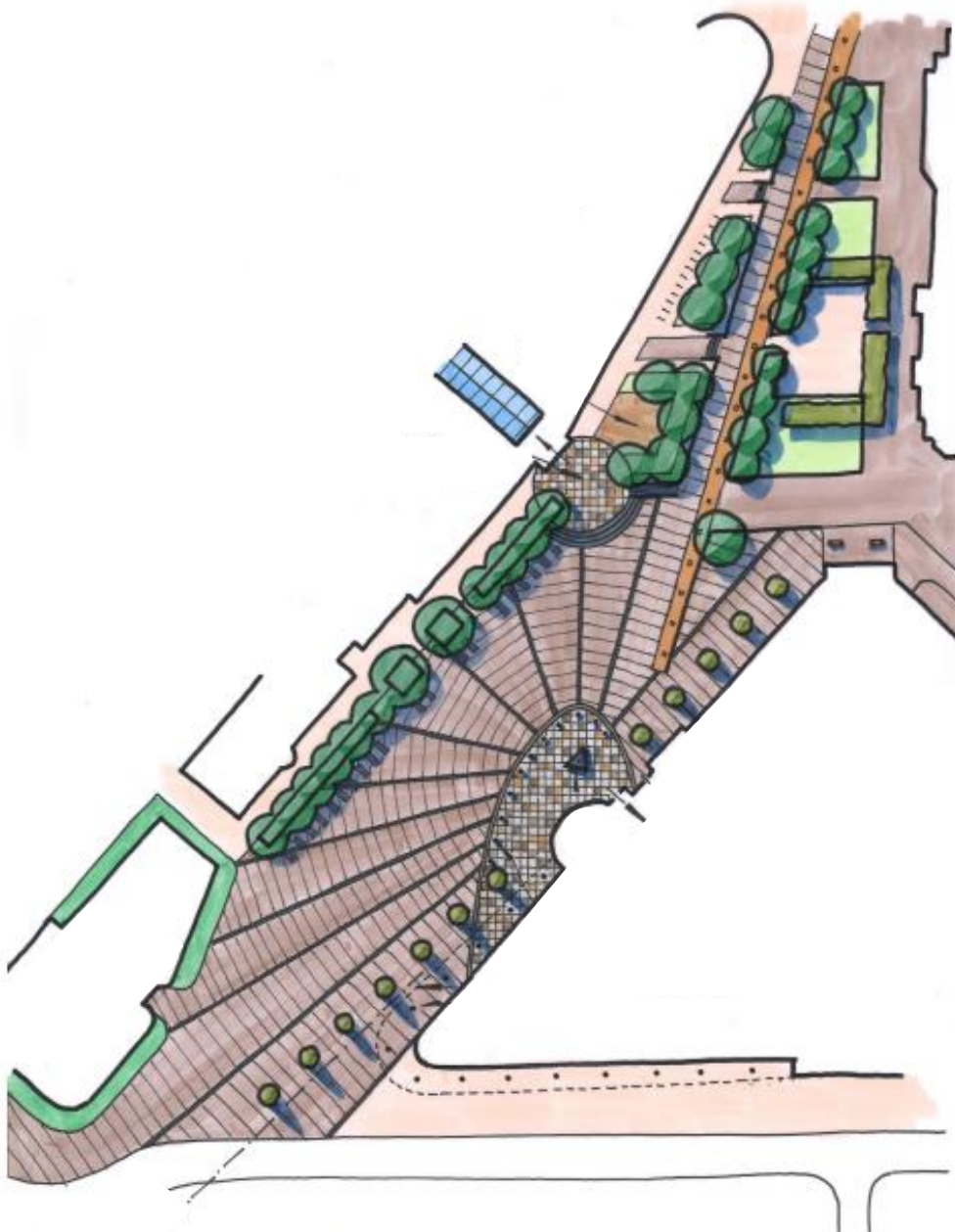


Voorbeeld van transformatie van een 'achterkant' naar een levendige 'voorkant' aan het Julianapark



Referenties





Museumplein

▶▶ Wat is de opgave?

Versterken



Waar willen we naar toe met dit gebied?

Het Museumplein is een plek voor ontmoeting, verblijf en vermaak in Veendam. De Veendammer kan hier terecht om een hapje te eten op het terras of om een bezoek te brengen aan evenementen of het theater. Cultuur en horeca (zowel dag en avond) met terrassen worden gecombineerd met hier en daar een winkel. Het water en groen maken het een fijne plek om te verblijven waarbij het DNA van Veendam duidelijk zichtbaar en beleefbaar is via o.a. de tijdlijn en in het Veenkoloniaal Museum. Door vergroening vormt het Museumplein een groene verbinding tussen het Julianapark en het Hertenkamp. Als plek voor ontmoeting, verblijf en vermaak zien we kansen voor meer horeca en blijft op het plein ruimte voor (grootschalige) evenementen en de weekmarkt die de Veendammer naar het centrum trekt.

Referenties





De locatie van de supermarkt en het Kerkplein vraagt nog om verdere uitwerking

Inspiratieschets & mogelijk scenario voor Kerkstraat-West. Bron: Frans Beune

KERKSTRAAT-WEST/KERKPLEIN



Wat is de opgave?

Transformeren (op termijn)

Ontwikkel locatie!



Waar willen we naar toe met dit gebied?

Door de aanwezigheid van de supermarkten neemt dit gebied een bijzondere en belangrijke positie in binnen het centrum. In de **Kerkstraat-West** wisselen doelgerichte winkels, horeca (voornamelijk fastservice), dienstverleners en andere bedrijven het straatbeeld af. Mocht in de Kerkstraat structurele leegstand ontstaan, dan is verandering naar een andere functie noodzakelijk en wonen op begane grond mogelijk. Dit vraagt om aandacht en strategie.

Het gebied van de supermarkten en het **Kerkplein** vormt een belangrijke ontwikkellocatie. De exacte ontwikkelrichting voor dit deel vraagt om verdere uitwerking. Belangrijke uitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied zijn:

- **Het versterken van de stedenbouwkundige verbinding tussen de supermarkten en het hart van het centrum. Dit uitgangspunt is essentieel en is staat centraal!**
- Aandacht voor vergroening buitenruimte en het aanpakken van de uitstraling van het vastgoed (vooral in de Kerkstraat);
- Potentiële locatie voor toevoegen van woningen;
- Mogelijkheden verkennen voor het ontwikkelen van het Kerkplein tot een autoluw en aantrekkelijke verblijfsruimte;
- De Grote Kerk weer in verbinding brengen met het plein door bijvoorbeeld het vervangen van de waterbak door een monumentale trappartij.



Referenties



PRINS-HENDRIKPLEIN



Wat is de opgave?

Consolideren en op termijn transformeren



Waar willen we naar toe met dit gebied?

Het Prins Hendrikplein is de plek voor uitgaan en vertier. Hier bevindt zich een mix van vooral fastservice, avond- en nachthoreca met her en der een winkel en andere voorzieningen die hier al jaar en dag zitten. Op lange termijn zullen de panden van winkels die stoppen of andere bedrijven transformeren tot woningen. Belangrijk hierbij is om de balans tussen leefbaarheid, woningen en avond- en nachthoreca goed te bewaken.



*Inspiratieschets & mogelijk scenario voor de J.G. Pinksterstraat
Bron: Frans Beune*

Impressie van de herinrichting van de J.G. Pinksterstraat

J.G. PINKSTERSTRAAT



Wat is de opgave?

Transformeren



Waar willen we naar toe met dit gebied?

De J.G. Pinksterstraat ontwikkelen we tot een groene en aantrekkelijke entree voor het centrum. Op de voormalige scholenlocatie maken we ruimte voor appartementen en stadswoningen voor diverse doelgroepen. Om te zorgen dat het hier prettig wonen is betrekken we het Julianapark bij dit nieuwe woongebied. Het park langs de J.G. Pinksterstraat richten we daarom opnieuw in met slingerende oevers, meer parkbomen en een wandelbruggetje. Bij het ontwikkelen van dit gebied houden we rekening met de routing en de huidige verkeerssituatie.



IMPRESSIE



REFERENTIES



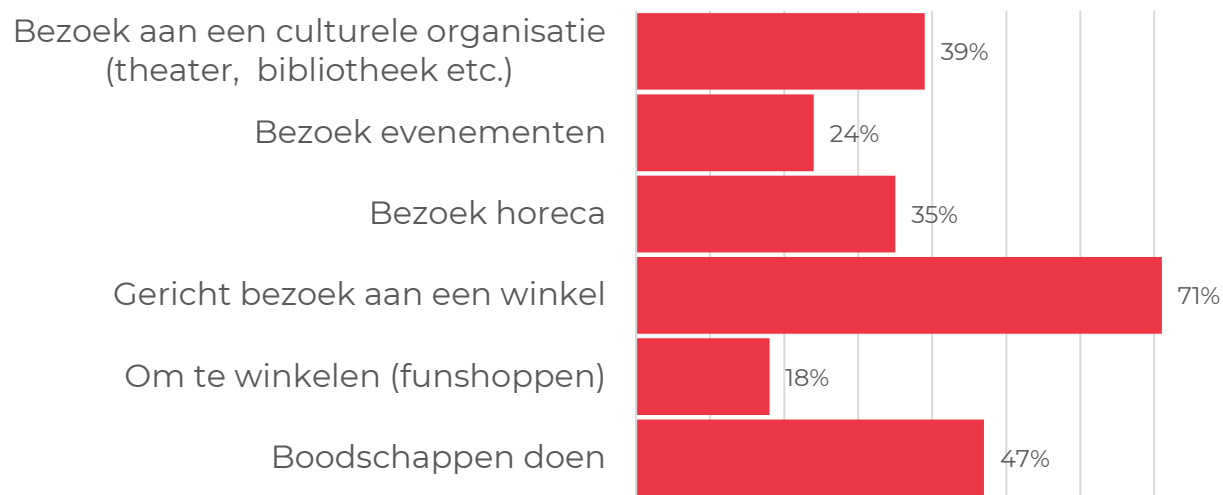
BIJLAGE

BIJLAGE I. RESULTATEN ENQUETE

Beschrijf in drie woorden de sterke punten van het centrum van Veendam.



Wat zijn de belangrijkste redenen voor u om het centrum van Veendam te bezoeken?



	Cijfer
Het boodschappen-aanbod	6,1
Het winkelaanbod (voor funshoppen)	4,4
Horeca in het centrum	6,6
Cultureel aanbod	7,1
Online aanbod van onze lokale winkels	5,4
Evenementenaanbod	6,3
Totaal rapportcijfer centrum Veendam	5,2

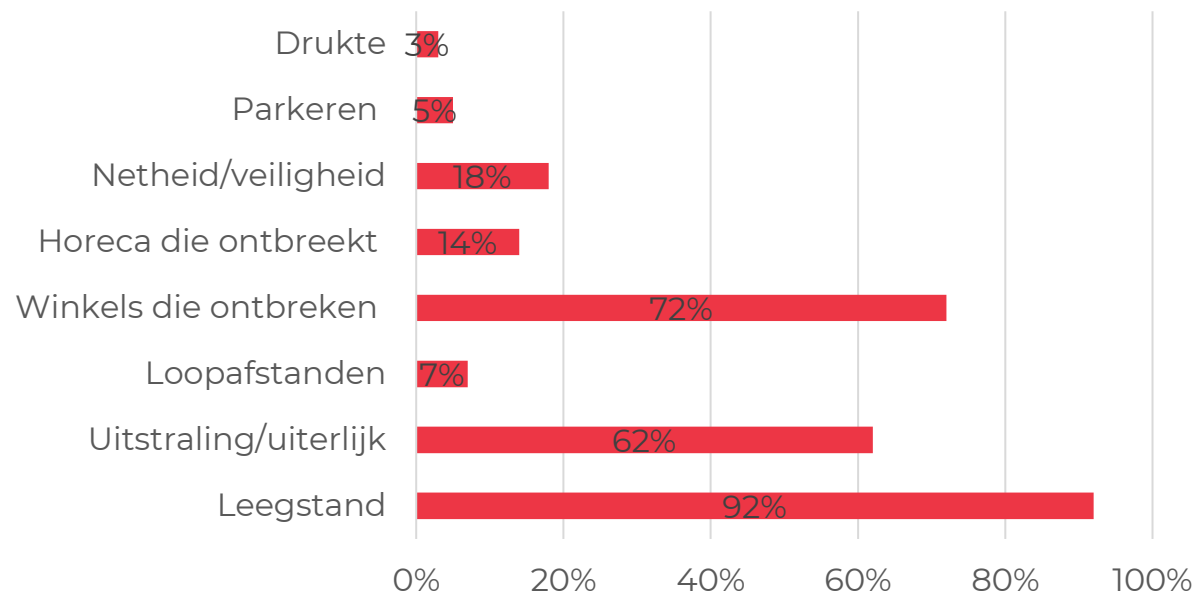
“Te weinig diversiteit aan restaurants met goede kwaliteit.”

“Cultureel aanbod VanBeresteyn is prima. Bogdike doet het erg goed. Daar mag Veendam trots op zijn, hou dat vast en waardeer de vrijwillige inzet!”

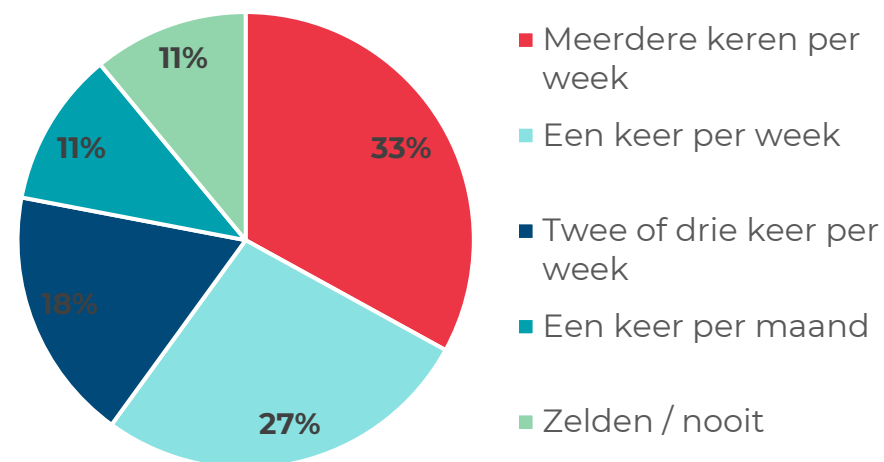
“Veendammer wind. Was immer een uitdrukking over de plaats. Helaas is het is zo.”

BIJLAGE I. RESULTATEN ENQUETE

Wat zijn volgens u de belangrijkste verbeterpunten van het centrum van Veendam



Hoe vaak bezoekt u het centrum van Veendam?





Dit rapport is met uiterste zorgvuldigheid tot stand gekomen op basis van deskundig onderzoek. Onderhavig rapport bevat een weergave en interpretatie van (delen van de) onderzoeksresultaten. Het is anderen toegestaan om (delen van) het rapport en gehanteerde methodieken en modellen te kopiëren, distribueren, vertonen, op te voeren zolang Ginder als maker van het werk wordt vermeld en het werk niet commercieel wordt gebruikt.

John Bardeel

j.bardeel@wijzijinginder.nl

Wouter Hunnekens

w.hunnskens@wijzijinginder.nl

GINDER

Brugstraat 1a

5211 VS 's-Hertogenbosch

T: 088 210 02 00

E: info@wijzijinginder.nl

I: wijzijinginder.nl

 **GINDER**[®]
komt het tot leven