



GEMEENTE
WESTERWOLDE



2023 - 2027

Centrumvisie Ter Apel

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Leeswijzer	6
2. Swot-analyse	7
3. Uitgangspunten	9
3.1. Ter Apel heeft ambitie.....	9
3.2. Bestemmingsplan Ter Apel Dorp.....	9
3.3. Cittaslow	9
3.4. Verbinding Kloosterenclave	10
4. Thema's	11
4.1. Levendige functies voor een gezellig centrum	11
4.2. Bereikbaarheid en parkeren in balans met de omgeving	12
4.3. Meer groen, water en verblijfskwaliteit	13
4.4. Aantrekkelijke en toekomstbestendige bebouwing	14
5. Van visie naar uitvoering	16
5.1. Scenarioschets uitvoeringsplan	16

1. Inleiding

Voor u ligt de centrumvisie en het centrumplan voor Ter Apel. Bij de totstandkoming van het centrumplan zijn inwoners, handelsvereniging Mercurius, winkeliers, vastgoedeigenaren en maatschappelijke organisaties nauw betrokken. Zij hebben via de website en in online bijeenkomsten hun wensen, meningen en aandachtspunten kunnen delen. Dat is succesvol gebleken, want de gemeente heeft van meer dan 230 personen input gekregen voor het centrumplan. Daar willen we een ieder hartelijk voor bedanken.

Om ervoor te zorgen dat het centrum in de toekomst aan blijft sluiten bij de behoeften en het centrum haar positie verbetert, gunt de gemeente zichzelf, de inwoners en gebruikers een duidelijke centrumvisie met aansluitend een centrumplan dat zorgvuldig is opgesteld door Team Ruimtelijke Kwaliteit van Libau (TRK). Deze beide onderdelen schetsen een duidelijke koers en geven tegelijk met heldere en flexibele spelregels ruimte aan initiatieven vanuit de markt. Zo bouwen we samen verder aan een bruisend centrum van Ter Apel!

Ongeacht de verdere ambities in het centrum vormt de samenwerking tussen centrumgebruikers altijd de basis. Samen bereik je immers veel meer dan alleen. Versterkingskansen zijn er volop. Zowel in de openbare ruimte waar de gemeente vooral aan zet is, maar ook in de bebouwde omgeving waar juist een grote verantwoordelijkheid voor pandeigenaren en -gebruikers ligt. Alle centrumgebruikers hebben er een belang bij samen de schouders eronder te zetten en een bijdrage te leveren aan het streefbeeld. Daarvoor is het belangrijk dat de collectieven de handen ineenslaan en zich verbinden rondom de gedefinieerde ambities. De uitvoering van het centrumplan vraagt vervolgens om een gecoördineerde aanpak van overheid en private stakeholders.

1.1. Aanleiding

Het winkelcentrum van Ter Apel doet het over het algemeen goed, zo blijkt uit het meest recente Koopstromenonderzoek van de provincie Groningen¹. Het leegstandspercentage is gemiddeld, het aanbod is uitgebreid en de bereikbaarheid is goed. 'De markt' herkent dit en klopt met initiatieven aan bij de gemeente. De gemeente wil deze initiatieven in principe graag faciliteren en de dynamiek benutten om het centrum als geheel te verbeteren.

Onderzoek toont echter ook aan dat sfeer, karakter en voor sommigen zelfs een gevoel van veiligheid mist in het winkelcentrum van Ter Apel. Hierdoor is het voor winkelend publiek en toeristen over het algemeen niet aantrekkelijk om langer in het centrum te verblijven dan nodig is. Het centrumplan zal dus handvatten moeten bieden hoe we winkelend publiek (van jong tot oud) en toeristen langer in het centrum kunnen laten verblijven. Door het winkelcentrum een duidelijke verblijfsfunctie te geven, zorgen we voor de juiste dynamiek in het centrum wat de leefbaarheid en daarmee ook het bestaansrecht van ondernemers in het gebied ten goede komt. Belangrijk is ook om te noemen dat het slechte imago waar Ter Apel mee kampt er mede voor zorgt dat steeds meer mensen hun

¹ <https://koopstromen.nl/groningen/>

boodschappen elders doen, of hun vakantie ergens anders doorbrengen. Daardoor blijkt uit hetzelfde Koopstromenonderzoek dat het verzorgingsgebied van Ter Apel erg klein is. Dit is een zorgwekkende ontwikkeling. Het centrumplan kan hier op zekere hoogte een oplossing voor bieden, maar niet geheel. Parallel aan het centrumplan werkt de gemeente er hard aan om de veiligheid in het centrum te vergroten en het imago te verbeteren.

Daarnaast zijn er diverse maatschappelijke en landelijke trends die op het centrum afkomen. Denk aan demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en de toename van kleinere huishoudens, een krappe woningmarkt, klimaatverandering en hittestress, veranderend koopgedrag en verschuivingen in de mobiliteit. Bovenal speelt ook de internetverkoop een steeds grote rol binnen de retail. Deze en andere zaken hebben allemaal effect op de inrichting en de bebouwing van het centrum.

Deze centrumvisie dient als toelichting op het centrumplan Ter Apel. Waar het centrumplan vooral in beeld de opgave uitdrukt, licht deze visie de noodzaak, uitgangspunten, gemaakte keuzes en vervolgstappen verder toe.

1.2. Leeswijzer

Dit document start allereerst met een kwalitatieve analyse van het winkelcentrum. Hiervoor wordt in hoofdstuk 2 een SWOT-analyse weergegeven, waarin de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het winkelcentrum aan bod komen. Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de kaders waar binnen het centrumplan is opgesteld. Hoofdstuk 4 is een inhoudelijke toelichting op het centrumplan, waarbij de vier leidende thema's waaruit het centrumplan is opgebouwd aan bod komen. Tenslotte wordt het document afgesloten met een toelichting op de vervolgstappen en een scenarioschets in hoofdstuk 5.

In dit document wordt tevens een aantal aanbevelingen gedaan, die uitgelicht zijn in deze paarse kleur. Elke aanbeveling heeft een eigen nummer, waar naar wordt verwezen in de scenarioschets in hoofdstuk 5.

2. Swot-analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de kwalitatieve positie van Ter Apel. De bestaande winkelstructuur wordt besproken en tevens worden de sterke en zwakke punten genoemd, als ook de kansen en bedreigingen voor het winkelcentrum. In onderstaande tabel wordt de SWOT-analyse samengevat toegelicht. Daaronder is de toelichting hierop te lezen.

Sterke punten • Winkelaanbod • Gratis parkeren rondom • Geconcentreerd winkelgebied • Bereikbaarheid • Weekmarkt	Zwakke punten • Imago Ter Apel door gevoel van onveiligheid • Openbare inrichting De Kruier en Molenplein • Presentatie en profilering ondernemers/vastgoedeigenaren • Beperkt verzorgingsgebied • Structurele leegstand • Dichte wanden winkels • Geen eenheid; veel winkels met rug naar elkaar en zichtlijnen ontbreken • Auto dominant in de Hoofdstraat
Kansen • Beleving toevoegen • Vergroening • Kanaal Hoofdstraat • (dag)horeca • Looproutes versterken • Vers speciaalzaken • Verbinding Kloosterenclave	Bedreigingen • Leeftijd ondernemers • Leegstand en verpaupering • Veel andere functies gevestigd

Tabel 1 SWOT-analyse centrum Ter Apel

Uit de SWOT-analyse komt naar voren dat het huidige winkelaanbod in zowel dagelijks als niet-dagelijks ruim is, en bovendien sterk. Het aanbod van vers speciaalzaken is echter beperkt, wat als een gemis wordt ervaren. Naast detailhandel zijn er in het centrum ook diverse andere functies aanwezig, zoals een huisartsenpraktijk, jongerencentrum, een notaris, een bibliotheek en een tandartspraktijk. De bezoeker kan overal rondom parkeren. Aan de belangrijke verbinding die de Nederveen Cappelstraat vormt, zijn geen winkels gelegen en de commerciële uitstraling van deze straat is zeer matig. Ter Apel heeft een geconcentreerd winkelgebied; alles zit redelijk compact in elkaars buurt. Maar niet alles functioneert optimaal en eenheid ontbreekt in het centrum. Vooral de

verbinding tussen het Marktpllein en het Molenplein (met de blinde gevels van Action, Petsplace en Jumbo) is niet aantrekkelijk; sfeer ontbreekt hier volledig. Bovendien is er in Ter Apel vooral aan het Molenplein sprake van duidelijke leegstand. Het relatief grote aanbod in zowel de dagelijkse als niet dagelijkse sector helpt hier niet bij. Door de toenemende leegstand dreigt verpaupering van dit deel van Ter Apel te ontstaan. Het feit dat een deel het ondernemersbestand een relatief hoge leeftijd heeft, geeft aan dat er op termijn mogelijk opvolgingsproblemen en daardoor verdere leegstand kan ontstaan.

Verder is het verzorgingsgebied niet heel erg groot. Op niet al te grote afstand liggen de grotere kernen Stadskanaal en Emmen. Daarnaast is de uitstraling van een aantal panden, met name aan de Hoofdstraat, ondermaats. Het onderhoudsniveau van het vastgoed verschilt erg en winkeliers profileren zich elk op een eigen manier, wat her en der voor een rommelig geheel zorgt.

De weekmarkt is een toegevoegde waarde voor het centrum van Ter Apel. De weekmarkt zorgt voor sfeer en gezelligheid en voor extra consumenten uit de regio. De horecavoorzieningen sluiten hier kwalitatief echter onvoldoende op aan. Ook voor de toeristen en recreanten is een gezellige ambiance van groot belang. De inrichting van de openbare ruimte, de horeca en het aanbod bepalen voor een belangrijk deel of de bezoeker het naar z'n zin heeft. Het centrum laat een wisselend beeld zien qua vergroening. Op de grote parkeerterreinen aan het Marktpllein, het Molenplein en langs de Hoofdstraat zijn grote bomen aanwezig, maar in het centrale deel van het centrum is nauwelijks groen te zien. Ondanks het slechte imago van Ter Apel en het gevoel van onveiligheid zal de bezoeker juist aangenaam verrast moeten worden door het aanbod en de sfeer.

3. Uitgangspunten

Bij de totstandkoming van het centrumplan had een aantal uitgangspunten invloed op de gemaakte keuzes. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitgangspunten toegelicht.

3.1. Ter Apel heeft ambitie

Overkoepelend zijn een aantal hoofdambities geformuleerd op basis van analyses en bevindingen van gebruikers van het centrum. Deze ambities komen terug in het centrumplan en in de aanbevelingen die per thema worden gedaan in hoofdstuk 4.

- Een leefbaar, veilig en gezellig centrum voor jong en oud;
- Compact centrum met aantrekkelijke looproutes;
- Een aantrekkelijk horeca- en winkelaanbod;
- Centrum goed bereikbaar en eenvoudig en gratis parkeren;
- Meerdere plekken om te verblijven;
- Vergroening en verduurzaming;
- Identiteit van Ter Apel zichtbaar maken;
- Samenwerking tussen gemeente en centrumgebruikers optimaliseren.

3.2. Bestemmingsplan Ter Apel Dorp

In 2013 is het bestemmingsplan Ter Apel Dorp vastgesteld met voor het kernwinkelgebied één bestemming, namelijk de bestemming “Centrum”. Binnen deze bestemming zijn diverse functies toegestaan waaronder ook detailhandel. Dit biedt veel flexibiliteit en vrijheid, maar er bestaat ook een risico op overaanbod en een versnippering van functies. Natuurlijk houdt marktwerking dit in balans, maar bovenal is het behouden en verbeteren van de kwaliteit van het centrumgebied van belang voor zowel ondernemers, bewoners van Ter Apel, de gemeente, alsook winkelend publiek uit de regio.

3.3. Cittaslow

Het Cittaslow keurmerk staat voor een aantal thema's² die nadrukkelijk terug komen in het centrumplan. Zo wordt er ingezet op een gezondere omgeving met meer water en groen in het centrumgebied. Ook speelt duurzame mobiliteit een belangrijke rol, wat zich uit in een fiets en voetganger vriendelijker centrum en meer elektrische laadmogelijkheden. Daarnaast dient het centrum meer een verblijfsfunctie te krijgen, wat de leefbaarheid in het centrum vergroot. Tevens moedigt de gemeente ondernemers en andere initiatiefnemers aan om (innovatieve) winkels en horeca te exploiteren die de aantrekkelijkheid van het centrum voor haar eigen inwoners, bezoekers en toeristen vergroot. Te denken valt aan restaurants, werkplekken voor ZZP'ers, brasserieën, kunstgalerijen en

² Cultuurhistorie en landschap, duurzaamheid, lokaal ondernemerschap, noaberschap en gastvrijheid

andere ambachtelijke winkels en vers speciaalzaken. Ook juichen we lokale initiatieven toe, zoals kleinschalige evenementen, die het gedachtegoed van Cittaslow omarmen.

3.4. Verbinding Kloosterenclave

Het centrumplan richt zich met de voorgestelde ruimtelijke ingrepen in zowel de openbare ruimte als bebouwde omgeving op het strak afgebakende centrumgebied. Echter hangt het succes van een centrum van meer aspecten af dan alleen de fysieke leefomgeving. Een ander belangrijk aspect is de samenhang met de omgeving, waarbij met enige creativiteit naar verbinding moet worden gezocht met sterke trekkers. Zo is de Kloosterenclave, dat op loopafstand van het centrum ligt, een belangrijke trekker voor Ter Apel dat jaarlijks vele toeristen naar het dorp trekt. Paragraaf 4.1 gaat hier verder op in.

4. Thema's

Het centrumplan voor Ter Apel is gebaseerd op vier thema's die in dit hoofdstuk verder toegelicht worden. Daarnaast wordt voor elk thema een aantal aanbevelingen gegeven. Deze aanbevelingen worden ook op de themakaarten in het centrumplan vermeld.

4.1. Levendige functies voor een gezellig centrum

In een aantrekkelijk centrum worden verschillende bezoekmotieven geclusterd, waardoor bezoekers langer in een centrum verblijven. Dit gebeurt momenteel nog onvoldoende in Ter Apel. Uit het Koopstromenonderzoek van de provincie Groningen blijkt namelijk dat 90% van het winkelend publiek na een uur weer weg is uit het centrum. Dat betekent dat Ter Apel vooral een boodschappencentrum is, waar consumenten een bezoek aan bijvoorbeeld een kledingwinkel of interieurwinkel bijna altijd combineren met een bezoek aan de supermarkt of drogist. Een toevoeging van meer levendige functies bevordert de verblijfskwaliteit van een centrum. Daarbij is het van belang dat er een juiste balans is tussen het dagelijkse en niet-dagelijkse aanbod.

1. Bij de totstandkoming van het Omgevingsplan Westerwolde rijst de vraag of het wenselijk is om de belangrijkste trekkers van het winkelgebied, de grootschalige supermarkten, specifiek te bestemmen. Met een aanduiding in het bestemmingsplan kunnen op basis van ruimtelijke criteria (onder andere de parkeernoodzaak) de locaties van de grootschalige supermarkten vastgezet worden. In het kader van dit Omgevingsplan Westerwolde, deelgebied Ter Apel, wordt actief bekeken wat de planologische mogelijkheden zijn om de supermarktplocaties nader te kunnen vastleggen in relatie tot het centrumplan. De exacte uitwerking is nog niet bekend en zal afhankelijk van de te maken keuzes ook nader (ruimtelijk) moeten worden onderbouwd. Vanuit de supermarkten ligt er in ieder geval een wens om het aantal supermarkten in het centrum te maximeren.
2. Te denken valt aan het actief aantrekken van ambachtelijke winkels, vers speciaalzaken, maatschappelijke voorzieningen, (kunst)ateliers, flexibele werkplekken en horeca. Een combinatie van deze functies is zeker mogelijk (bijvoorbeeld een koffiecorner met flexibele werkplekken en een buitenterras aan de westzijde van de bibliotheek).
3. Op marktdagen worden veel parkeerplaatsen door de weekmarkt in beslag genomen. Positionering van de markt in het wandelgebied is aan te bevelen en de markt kan het centrum dan een extra impuls geven. Een voorwaarde voor deze verplaatsing is wel dat er aan De Kruier extra ruimte vrijgemaakt wordt voor de weekmarkt, en is daarmee dus afhankelijk van de bereidheid van vastgoedeigenaren om hier aan mee te werken.
4. De Hoofdstraat met het naastgelegen kanaal en groenstrook kan intensiever ingezet worden als verblijfsgebied, zoals voor bijvoorbeeld kleinschalige terrassen (aan het water). Echter is dit alleen mogelijk wanneer er in de Hoofdstraat structureel langzaam wordt gereden.

Daarmee wordt het voor bezoekers en horecapersoneel veiliger om de Hoofdstraat over te steken dan nu het geval is. De volgende paragraaf gaat hier verder op in.

5. De mogelijkheden van het park aan de Nederveen Cappelstraat, ten noorden van het centrum, worden op dit moment onvoldoende benut. Daarnaast is er tussen het park en het centrum geen duidelijke verbinding te vinden. Het park zou gebruikt kunnen worden voor sportieve of culturele activiteiten die structureel of incidenteel van aard zijn. Als onderdeel van het centrumplan loopt er reeds een revitaliseringsproject voor dit park (in het kader van de bestemmingsreserve COA-gelden) dat hier invulling aan zal geven.
6. Het centrum van Ter Apel mist identiteit, terwijl Ter Apel als dorp wél een sterke identiteit heeft. De Kloosterenclave, prachtige natuur, het jaarlijkse Carnavalsfeest, het Zepta waterpolotoernooi en rijke cultuurhistorie zijn een kleine greep uit de onderdelen die Ter Apel een gezicht geven. Om dit ook in het centrum door te zetten, worden de volgende aanbevelingen gedaan:
 - a. Als winkeliers actief samen te werken met grote initiatiefnemers (zoals de Kloosterenclave, carnavalsvereniging etc.) in het dorp om gezamenlijk acties op te zetten.
 - b. Het creëren van een herkenbare en fysieke verbinding tussen het centrum en de Kloosterenclave waardoor bezoekers eerder geneigd zijn beide gebieden te bezoeken. Daarbij is het ook belangrijk dat er een goede wandelverbinding ontstaat tussen beide gebieden.
 - c. Het ontwikkelen van een beeldmerk voor Ter Apel (bijv. Kloosterdorp Ter Apel), waar zowel online (ZO Groningen) als fysiek (entrees centrumgebied en in winkels) naar verwezen wordt.
 - d. Het plaatsen van objecten in het centrum die de cultuurhistorische waarde van Ter Apel verbeelden.

4.2. Bereikbaarheid en parkeren in balans met de omgeving

Belangrijke kwaliteiten van het centrum zijn de goede bereikbaarheid, zowel per auto, per openbaar vervoer als per fiets en de ruime en gratis autoparkeergelegenheid op meerdere plekken. Parkeren en bereikbaarheid zijn belangrijke onderscheidende waarden in relatie tot grotere kernen zoals Emmen of Stadskanaal. Daarnaast speelt verkeersveiligheid ook een belangrijke rol. De Hoofdstraat is op dit moment een 30km zone, die gesloten is voor landbouw- en vrachtverkeer. Uit ervaringen en onderzoek blijkt dat de gereden snelheid van automobilisten vaak veel hoger ligt en dat vrachtwagens en landbouwverkeer toch met regelmaat gebruik maken van de Hoofdstraat. Dit kan voor onveilige situaties zorgen, met name voor fietsers en wandelaars.

7. Voorop staat dat de genoemde kwaliteiten behouden moet blijven. Dat betekent dat bezoekers van het centrum op zo kort mogelijke afstand van de functies moeten kunnen

parkeren. Het parkeren zelf moet aan de basisvoorwaarden voldoen: veilig, schoon en aantrekkelijk.

8. Er dient een structurele oplossing te komen voor het vermijden van vracht- en landbouwverkeer in de Hoofdstraat. Daarnaast dient de auto een minder dominante rol in te nemen in deze straat, waardoor de Hoofdstraat veiliger wordt voor fietsers en voetgangers. Daarvoor zouden fysieke, snelheidsreducerende maatregelen uitgevoerd kunnen worden, wat resulteert in bijvoorbeeld het 'auto-te-gast-principe'. Vanuit dit principe wordt de Hoofdstraat in basis een fietsstraat, waar gemotoriseerde voertuigen in beide richtingen 'te gast zijn'. Tevens dienen er vanaf het centrumgebied veilige oversteekmogelijkheden te komen over de Hoofdstraat.
9. De beoogde reconstructie van het Molenplein, waarbij de parkeerplaats en de bushalte een nieuwe inrichting krijgen, wordt geen onderdeel van de uitvoeringsagenda voor het centrumplan, omdat hier al een uitvoeringsagenda voor loopt. De genoemde reconstructie is wel in lijn met de centrumvisie.

4.3. Meer groen, water en verblijfskwaliteit

Een aantrekkelijk centrum wordt niet alleen gemaakt door de winkels of andere commerciële voorzieningen die er gevestigd zijn. Juist de sociale functies van verblijven en ontmoeten zijn van groot belang. In het centrum van Ter Apel is daar nu nog onvoldoende ruimte voor: het centrum mist een hart en meerdere centrale verblijfsplekken. Het investeren in de verblijfskwaliteit zal ertoe leiden dat ook de horecafunctie ondersteunend aan het winkelen een impuls krijgt. Vergroenen en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit van het centrum zijn belangrijke uitgangspunten om van het centrum van Ter Apel een prettige verblijfsplek te maken. Het gaat om vergroening van de openbare ruimte (en de gevels), wat de sfeer en verblijfskwaliteit van het centrum versterkt. Dit gaat hand in hand met vergroening in termen van duurzaamheid op het gebied van klimaatadaptatie, hittestress, biodiversiteit, energietransitie, circulariteit etc. De set **spelregels openbare ruimte** (zie centrumplan) kunnen als uitgangspunt gebruikt worden voor het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

10. Het Molenplein (tussen de bibliotheek en Hoofdstraat) is de aangewezen plek om 'huiskamer' van het centrum te worden. Op deze locatie moet de openbare ruimte uitnodigen om te verblijven, met meer groen en waterelementen, minder stenen, fijne plekken om te zitten en te spelen en grotere terrassen en ruimte voor kleinschalige evenementen.
11. Richting de Kruier en Nederveen Cappelstraat zal dit beeld doorgetrokken worden, maar in subtielere vorm (geveltuintjes, groene gevels, zit- en speelmogelijkheden). Op deze manier worden deze belangrijke verbindingroutes aantrekkelijker om te gebruiken. Overleg met eigenaren en winkeliers is een eerste stap om tot een verbetering van de situatie te komen.

12. Bij toekomstige (her)inrichtingsplannen van parkeerterreinen wordt duurzaamheid en klimaatadaptatie als belangrijk criterium meegenomen, ter verbetering van het verblijfsklimaat en het tegengaan van hittestress.
13. Waar mogelijk aanvullend groen realiseren, zoals solitaire bomen met grote sierwaarde en (semi)transparante kronen. Daarnaast kan er meer kleur aan het centrum toegevoegd worden door in het voorjaar en de zomer eenjarige bloeiers te plaatsen of op te hangen.

4.4. Aantrekkelijke en toekomstbestendige bebouwing

Het centrum van Ter Apel is qua bebouwing in twee duidelijke deelgebieden opgedeeld. De Hoofdstraat bestaat uit een veenkoloniaal lint, waar de gebouwen deels nog dateren uit de periode van de veenkoloniale rijkdom. Door veranderingen in gebruik zijn er met de jaren aan de gebouwen aanpassingen gedaan die soms de architectonische uitstraling tekort doen. Het centrumgebied achter de Hoofdstraat bestaat uit meer recent gebouwde en gemengde bebouwing, met een aantal verouderde panden en storende gaten in het straatbeeld die aandacht behoeven. De bebouwing is hier vrij uniform en vanuit praktisch oogpunt ontworpen. De bebouwing bestaat uit eenvoudige vormen, wat weinig ambitie uitstraalt.

Onder invloed van de aanhoudende druk op het winkelaanbod is de verwachting dat de winkelfunctie verder zal inkrimpen. Dit creëert in de toekomst de opgave van een reductie van het aantal winkelmeters in de niet-dagelijkse sector en tegelijkertijd het terugdringen van versnippering. Winkels in elkaars nabijheid versterken elkaar.

14. Vooral het deel Hoofdstraat-Oost komt buiten de logische winkelroutes te liggen; mogelijk dat ondernemers (die de beoogde verblijfsfunctie van het centrum versterken) genegen zijn naar het meer centrale deel te verhuizen. In ieder geval is het belangrijk om hier door middel van gesprekken meer zicht op te krijgen. Hierin zullen ondernemers en gemeente nauw moeten samenwerken.
15. Vanuit het oogpunt van hittestress en klimaatadaptatie draagt de bebouwde omgeving nog niet positief bij aan een duurzame leefomgeving. Panden hebben veelal platte daken, die vanuit het oogpunt van duurzaamheid en biodiversiteit juist volop kansen kunnen bieden. Het is van belang om hierover in gesprek te gaan met pandeigenaren, waarbij de gemeente vooral een aanjagende rol heeft.
16. Op dit moment zijn er diverse panden die zich veel beter en moderner zouden kunnen presenteren dan nu het geval is. De winkels (en overige panden) in het centrumgebied zijn het gezicht van Ter Apel. Het is belangrijk dat hier een goede presentatie tot stand gebracht wordt, waarbij het aangezicht van een straat of plein als een geheel naar voren dient te komen. De set **spelregels bebouwing** (zie document centrumplan) kan hierbij als uitgangspunt gebruikt worden. Daarna is het aan de ondernemers en eigenaren zelf om actie

te ondernemen op de adviezen. Mogelijk kan daarbij met behulp van een 'stimuleringsregeling gevels en puien' nog ondersteuning geboden worden aan private investeringen.

17. Een aantal locaties in het centrum waaronder het pand aan de Nederveen Cappelstraat 45 (huidige Lidl supermarkt), De Omloop 1 (huidige COOP supermarkt) en Molenplein 25 (oude Rabobank locatie) dient als potentiële strategische ontwikkellocatie aangemerkt te worden. Voor de laatste locatie geldt dat hier reeds een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een supermarkt met twintig appartementen ingediend is, dat parallel aan en in afstemming met het centrumplan is opgesteld. Belangrijk is om hierover nauw overleg te houden met de betreffende pandeigenaren en –gebruikers. Onder andere deze locaties hebben een belangrijke rol in een juiste programmering van het centrum.

5. Van visie naar uitvoering

Om de ambities en aanbevelingen waar te maken is een uitvoeringsplan noodzakelijk. Wat gaan we wanneer doen, wat kost dit en welke rol hebben alle stakeholders hierbij? In het uitvoeringsplan zal ook een beheer- en onderhoudsparagraaf worden opgenomen.

Met de visie zijn de kaders aangegeven van de wenselijke ontwikkelingsrichtingen. Nieuwe initiatieven en ruimtelijke projecten zullen zoveel mogelijk gezamenlijk tot stand moeten komen, dus met de gemeente, met investeerders, met ondernemers, vastgoedpartijen en bewoners. Het is van belang om direct na het vaststellen van de centrumvisie met een uitvoeringsplan aan de slag te gaan. Parallel aan het opstellen van een uitvoeringsplan is er ook een aantal projecten waarmee direct kan worden gestart. Niet alleen omdat het centrum de investeringen zo hard nodig heeft, maar ook om de visie een gezicht te geven in de praktijk. Door snel eerste resultaten te boeken, groeit het enthousiasme om door te pakken.

Het te besteden budget is een van de belangrijkste randvoorwaarden voor de keuzes die gemaakt worden in het uitvoeringsplan. De gemeente Westerwolde is hiervoor grotendeels aan zet als het aankomt op de openbare ruimte. Voor de projecten waar nu direct mee kan worden gestart, dient er een voorbereidingsbudget vrijgemaakt te worden, waaruit de eerste projecten bekostigd kunnen worden. Maar ook investeringen van pandgebruikers en –eigenaren zijn benodigd om de bebouwde omgeving een impuls te geven. Daarnaast zijn er ook externe investeringskansen. Zo is de rijkssubsidie Impulsaanpak Winkelgebieden bedoeld om transformatie van winkelgebieden te versnellen en is de gemeente Westerwolde nauw betrokken bij het provinciale project Masterplan Regiocentra en de Regiodeals.

5.1. Scenarioschets uitvoeringsplan

In onderstaande tabel 2 zijn drie **scenario's** uitgewerkt die als basis kunnen dienen voor het uitvoeringsplan. Hierbij kan er een keuze worden gemaakt om:

- **Scenario 1:** alleen de snelst haalbare aanbevelingen uit te voeren met de minste kosten.
 - Aangevraagd voorbereidingsbudget: €30.000,-
 - Uitbreiding van 0,5 fte voor de aanstelling van een projectleider voor de duur van twee jaar.
 - Geschatte realisatiekosten waarvoor in een later stadium met het uitvoeringsplan dekking wordt aangevraagd: €935.000,- (exclusief kosten die nu nog op PM staan)
- **Scenario 2:** naast de aanbevelingen uit het eerste scenario óók de aanbevelingen uit te voeren waar meer inzet en middelen voor nodig is.
 - Aangevraagd voorbereidingsbudget: €60.000,-
 - Uitbreiding van 0,5 fte voor de aanstelling van een projectleider voor de duur van drie jaar.

- Geschatte realisatiekosten waarvoor in een later stadium met het uitvoeringsplan dekking wordt aangevraagd: €1.845.000,- (exclusief kosten die nu nog op PM staan)
- **Scenario 3:** alle aanbevelingen uit te voeren, wat tevens de meeste investeringen vergt. Met het uitvoeren van scenario 3 wordt er volledig uitvoering gegeven aan de ambities die ondernemers, inwoners, gemeente en andere partijen met elkaar geformuleerd hebben.
 - Aangevraagd voorbereidingsbudget: €115.000,-
 - Uitbreiding van 0,5 fte voor de aanstelling van een projectleider voor de duur van vier jaar.
 - Geschatte realisatiekosten waarvoor in een later stadium met het uitvoeringsplan dekking wordt aangevraagd: €3.395.000,- (exclusief kosten die nu nog op PM staan)

Vervolgens wordt in de tabel gerefereerd aan het in hoofdstuk 4 genoemde **volgnummer** en bijbehorende **thema**. Het **doel** en de **actie** die daar bij horen worden samenvattend toegelicht in de volgende twee kolommen. In de kolom **wie** staat wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van het project. In de laatste twee kolommen **uitwerking** en **financiële impact** wordt aangegeven hoe het vervolgproces er uit ziet en wat dit naar schatting gaat kosten. Belangrijke kanttekening hierbij is wel dat nog uit te voeren onderzoeken, op te stellen ontwerpen en externe factoren zoals inflatie effect kunnen hebben op de daadwerkelijke realisatiekosten, die met behulp van het voorbereidingsbudget nog op detail doorberekend moeten worden.

- Sommige onderdelen worden binnen andere reeds lopende trajecten opgepakt en zijn daarbij niet of in mindere mate onderdeel van het nog op te stellen uitvoeringsplan Centrum Ter Apel.
- Voor andere onderdelen (voornamelijk civieltechnische/ruimtelijke projecten) is een voorbereidingsbudget benodigd, voordat er gestart kan worden met de daadwerkelijke uitvoering. Deze projecten, waarvan de realisatiekosten globaal zijn ingeschat, worden onderdeel van het uitvoeringsplan. Een voorbereidingsbudget wordt gebruikt voor het opstellen van o.a. ontwerpen, kostenramingen en participatietrajecten.
- Ook zijn er onderdelen waar parallel aan het uitvoeringsplan al mee gestart kan worden. Ook zijn aan deze onderdelen kosten verbonden die zijn meegenomen in het aangevraagde voorbereidingsbudget.
- Sommige onderdelen zijn niet voor rekening van de gemeente, maar voor andere centrumgebruikers.

S c e n a r i o 1	S c e n a r i o 2	S c e n a r i o 3	Volgnummer en thema	Doel	Actie	Wie	Uitwerking	Financiële impact
			1, levendige functies voor een gezellig centrum	Het specifiek bestemmen van supermarkten	Onderzoek naar planologische mogelijkheden	Gemeente	Nadere uitwerking in omgevingsplan	Eventuele planschade is nog niet op kosten te zetten
			2, levendige functies voor een gezellig centrum	Een meer divers en aantrekkelijker winkel aanbod	Via verschillende communicatiemiddelen (ondernemersnetwerk, Funda, beurzen, brancheorganisaties) Ter Apel centrum profileren als interessant vestigingsgebied	Gemeente/pand eigenaren	Uitvoering loopt parallel aan opstellen uitvoeringsplan	Reeds gedekt in lopende begroting
			5, levendige functies voor een gezellig centrum	Een aantrekkelijk park dat als ontmoetingsgebied fungeert	Opstellen ontwerpplan, kostenraming en organiseren participatietraject	Gemeente	Onderdeel uitvoeringsplan	€300.000,- gedekt uit de bestemmingsreserve COA- gelden Mogelijke co-financiering: Regiodeal Masterplan Regiocentra
			6, levendige functies voor een	Positieve bekendheid aan Ter Apel geven	Het creëren van een beeldmerk voor Ter Apel	Gemeente/hand elsvereniging	Realisatie loopt parallel aan opstellen	€10.000,- als onderdeel voorbereidingsbudget (waarvan €3000,- uit Fonds

			gezellig centrum			Mercurius	uitvoeringsplan	Leefbaar Westerwolde)
			6, levendige functies voor een gezellig centrum	Fysieke, herkenbare verbinding creëren tussen kloosterenclave en centrum.	Opstellen ontwerpplan en kostenraming	Gemeente/Stichting Kloosterenclave/handelsvereniging Mercurius	Onderdeel uitvoeringsplan (in lijn met plannen kloosterenclave)	€3000,- als onderdeel voorbereidingsbudget Geschatte realisatiekosten: €125.000,- Mogelijke co-financiering: Regiodeal Masterplan Regiocentra
			7, bereikbaarheid en parkeren	Gratis, veilige, schone en aantrekkelijke parkeermogelijkheden	Huidig onderhoudsniveau behouden	Gemeente	Uitvoering loopt parallel aan opstellen uitvoeringsplan	Reeds gedekt in lopende begroting
			11, meer groen, water en verblijfskwaliteit	De Kruier en Nederveen Cappelstraat aantrekkelijker maken als verbindingsgebied	Opstellen ontwerpplan, kostenraming en organiseren participatietraject	Gemeente	Onderdeel uitvoeringsplan	€20.000,- als onderdeel voorbereidingsbudget Geschatte realisatiekosten: €810.000,- Mogelijke co-financiering: Regiodeal Masterplan Regiocentra
			12, meer groen, water en verblijfskwaliteit	Klimaatadaptieve parkeerpleinen	Bij toekomstige projecten klimaatadaptatie en vergroening als basisonderdeel van inrichtingsplannen	Gemeente	n.v.t.	PM
			13, meer groen, water en	Meer sfeer en klimaatadaptief groen in het	Opstellen ontwerpplan en kostenraming	Gemeente	Onderdeel uitvoeringsplan	Onderdeel voorbereidingsbudget punt

			verblijfskwaliteit	voetgangersgebied				11 Geschatte realisatiekosten zijn onderdeel van de geschatte kosten bij punt 11 (€810.000,-) Mogelijke co-financiering: Regiodeal Masterplan Regiocentra
			15, aantrekkelijke en toekomstbestendige bebouwing	Klimaatadaptieve daken en verduurzaming vastgoed	Met verschillende communicatiemiddelen (o.a. via Goud Westerwolde) ondernemers stimuleren te verduurzamen	Pandeigenaren en -gebruikers	n.v.t.	n.v.t.
			10, meer groen, water en verblijfskwaliteit	Het Molenplein aantrekkelijker maken als verblijfsgebied	Opstellen ontwerpplan, kostenraming en organiseren participatietraject	Gemeente	Onderdeel uitvoeringsplan	€30.000,- als onderdeel voorbereidingsbudget Geschatte realisatiekosten: €850.000,- Mogelijke co-financiering: Regiodeal Masterplan Regiocentra
			14, aantrekkelijke en toekomstbestendige bebouwing	Betere programmering winkelcentrum	Een herpositionering van de verschillende functies Opstarten gesprekken pandeigenaren en -gebruikers	Gemeente en pandeigenaren en -gebruikers	Onderdeel uitvoeringsplan	Realisatie PM Mogelijke co-financiering: Rijkssubsidie impulsanpak winkelgebieden

		16, aantrekkelijke en toekomstbestendige bebouwing	Uniformer en aantrekkelijker gevelaanzicht	Ontwikkelen stimuleringsregeling	Gemeente en pandeigenaren en -gebruikers	Onderdeel uitvoeringsplan	Geschatte realisatiekosten: €60.000,- (uitgaande van €3000,- per object, waarbij een maximum van 20 objecten is aangehouden.
		3, levendige functies voor een gezellig centrum	Weekmarkt positioneren als versterkend middel voor het centrum en het realiseren van meer parkeergelegenheid op donderdag	Verplaatsing Weekmarkt naar het voetgangersgebied, echter afhankelijk van toekomstplannen supermarkt aan De Kruier 45	Gemeente en pandeigenaren en -gebruikers	Onderdeel uitvoeringsplan	Geschatte realisatiekosten: €190.000,- Mogelijke co-financiering: Rijkssubsidie impulsaanpak winkelgebieden
		4, levendige functies voor een gezellig centrum	Intensiever gebruik van de steigers langs het kanaal (bijv. horeca)	Herinrichting Hoofdstraat	Gemeente en pandgebruikers	Onderdeel uitvoeringsplan	Geschatte realisatiekosten zijn onderdeel van de geschatte kosten bij punt 8 (€1.360.000,-)
		8, bereikbaarheid en parkeren	Verkeerveilig maken van de Hoofdstraat	Opstellen ontwerpplan, onderzoeken, kostenraming en organiseren participatietraject	Gemeente	Onderdeel uitvoeringsplan	€55.000,- als onderdeel voorbereidingsbudget Geschatte realisatiekosten: €1.360.000,- Mogelijke co-financiering: Regiodeal Masterplan

		17, aantrekkelijke en toekomstbestendige bebouwing	Herontwikkeling strategische locaties	Aanjagen nieuwe initiatieven	Gemeente, pandeigenaren en -gebruikers	Uitvoering loopt parallel aan opstellen uitvoeringsplan	Realisatie: PM Mogelijke co-financiering: Rijkssubsidie impulsaanpak winkelgebieden
--	--	--	---------------------------------------	------------------------------	--	---	--

Tabel 2 Uitwerking scenarioschets