

## Quickscan opgaven en toekomst-perspectief

In opdracht van de Economische Agenda Nij Begun voor de gemeenten Aa en Hunze, Noorderdrenthe en Tynaarlo en de provincies Drenthe en Groningen

Roden, Zuidlaren en Gieten hebben als regiocentra een cruciale rol in Noord-Drenthe. Er gaat veel goed in deze kernen, maar er moet wel wat gebeuren om ook in de toekomst vitaal te blijven. Denk aan meer en anders wonen, oplossen van verkeersproblemen, aantrekkelijker maken van centra, behoud van goede commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het is nodig om nu te beginnen aan nieuwe samenhangende plannen daarvoor, zodat het ook in de toekomst goed gaat in deze kernen. Dit Masterplan Regiocentra is daarvoor een belangrijke bouwsteen.

Het Masterplan Regiocentra heeft als doel om de dragende functie van de regionale centra in Noord-Drenthe te bestendigen en versterken.

# MASTERPLAN REGIOCENTRA NOORD-DRENTHE



## Quickscan opgaven en toekomst-perspectief

In opdracht van de Economische Agenda Nij Begun voor de gemeenten Aa en Hunze, Noorderdrenthe en Tynaarlo en de provincies Drenthe en Groningen



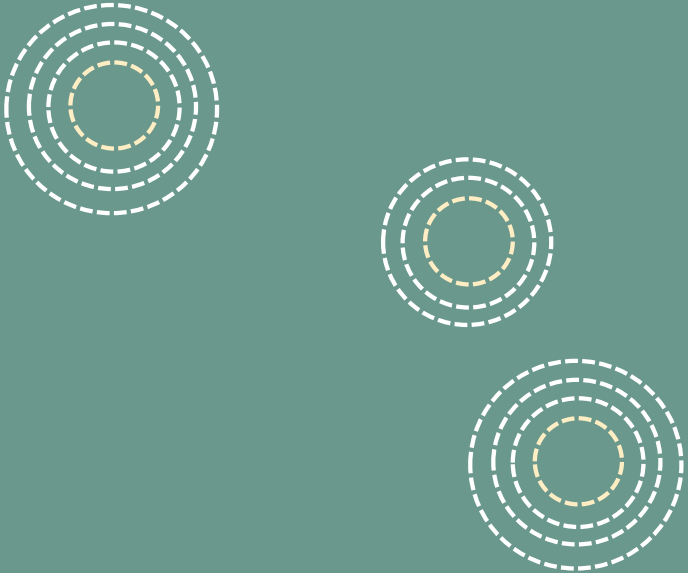




# Inhoudsopgave

|          |           |    |
|----------|-----------|----|
| <b>I</b> | Inleiding | 4  |
| 1        | Gieten    | 18 |
| 2        | Roden     | 36 |
| 3        | Zuidlaren | 54 |
| <b>B</b> | Bijlagen  | 72 |





# I Inleiding



# Toekomstperspectief

**Het Masterplan Regiocentra richt zich op de regiocentra in Groningen en Noord-Drenthe met een vooruitblik op 15-20 jaar. Het agendeert investeringen gericht op het versterken van de randvoorwaarden**

**van de brede welvaart. Doel is om het hele gebied meer toekomstperspectief te bieden, het leef- en vestigingsklimaat te versterken voor huidige en komende generaties.**



Catharina kerk in Roden

## **Onderdeel van Nij Begun en aansluitend op visies**

Het masterplan is opgenomen in de Economische Agenda van "Nij Begun, op weg naar erkenning, herstel en perspectief". Het Masterplan Regiocentra zoekt bovendien aansluiting op overkoepelende ambities, zoals geformuleerd door de gemeente, de provincie Groningen en het Rijk. Zoals de gemeentelijke en provinciale omgevingsvisies, de Drentse woonagenda, de Regionale uitvoerings- en investeringsagenda van de Regio Groningen-Assen, maar ook landelijke kaders zoals de Novi en de Nota Ruimte, waarin het Rijk inzet op sterke regio's.

## **Brede welvaart als uitgangspunt**

Het Masterplan Regiocentra dient om de brede welvaart in deze regiocentra en hun verzorgingsgebied te consolideren en te versterken. In de Kamerbrief Nij Begun staat: 'Brede welvaart omvat naast materiële welvaart ook zaken als gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en (on)veiligheid.' Het betreft niet

alleen de kwaliteit van leven nu, maar ook de effecten van onze manier van leven op het welzijn van mensen elders (buiten de regio) en later (toekomstige generaties).

## **Fysiek-ruimtelijk investeren voor brede welvaart**

Naast investeren in sociale en economische programma's, is fysiek investeren randvoorwaardelijk voor succes in brede welvaart. Fysiek versterken van bereikbaarheid, openbare ruimte, accommodaties, ruimte voor ondernemen, werken, leren, wonen gaat al gauw om forse investeringen. Des te belangrijker is het dat zulke investeringen in samenhang plaatsvinden, met het oog op de langere termijn, zodat ze maatschappelijk én financieel renderen. Deze grote en complexe vraagstukken zijn uitdagend voor betrokken partijen, inclusief de overheden. Om van de agenda in dit masterplan ook gedragen programma's en projecten te maken, is veel ondersteuning en investeringskracht nodig. Daarvoor is dit document een opmaat.

# Drie cruciale regiocentra

**Regiocentra vervullen een bijzondere, belangrijke rol in de regio. Zij vormen de verbindende schakel tussen het dagelijks leven op de kleine schaal van dorpen, en het bovenlokale voorzieningenniveau waar de steden een hoofdrol in spelen. Steden en dorpen vullen elkaar aan en vormen samen een dagelijks netwerk.**

Vanuit de Economische Agenda Groningen en Noord-Drenthe zijn voor het Masterplan Regiocentra drie kernen in Noord-Drenthe gekozen die een duidelijke, zelfstandige regionale functie vervullen en waar vanuit analyse een integrale investeringsopgave te herkennen is.

Het gaat om:

- 1 Gieten
- 2 Roden
- 3 Zuidlaren

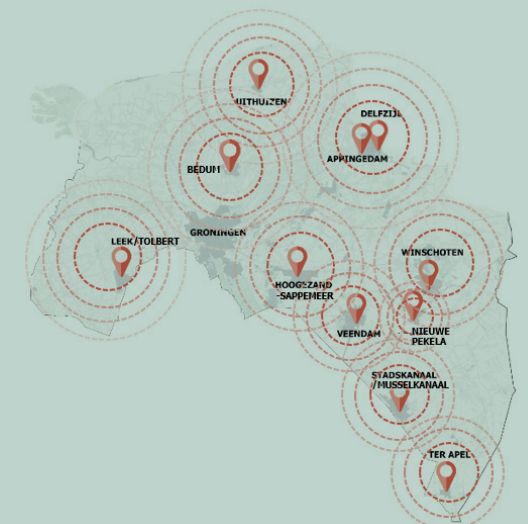
Als regiocentra zijn zij onmisbaar voor hun eigen 30.000 inwoners, maar ook de tienduizenden inwoners in de dorpen daaromheen. Vele regio-bewoners zijn voor hun dagelijks leven afhankelijk van de vitaliteit van deze kernen: voor onderwijs, werk, zorg, wonen, cultuur en als knooppunten in de bereikbaarheid.

Er zijn overigens meerdere kernen in de regio die een regionale functie en een investeringsopgave hebben. Denk aan Eelde/Paterswolde, Vries en Peize. Dat deze nu geen deel uitmaken van het Masterplan, heeft te maken met de focus op kernen die genoemd worden in de Economische Agenda.



## Noord-Drenthe en Groningen

Het eerste deel van het Masterplan Regiocentra (2024) richt zich op elf Groningse kernen, waar de drie Noord-Drentse regiocentra nu op aansluiten. Het rapport voor de Groningse kernen is qua opzet en bouwstenen gelijk aan dit rapport, maar de opgavezwaarte binnen de kernen verschilt. Waar in de Groningse context de nadruk ligt op het oplossen van urgente opgaven, ligt de focus voor de Noord-Drentse kernen primair op het bestendigen van de huidige vitaliteit. Hier wordt gekeken naar hoe de kernen hun kwaliteitsniveau kunnen behouden en een extra plus kunnen realiseren.





# Een investeringsagenda als startpunt

**Deze rapportage is een deskundigenoordeel en visie van KAW op de opgaven en mogelijkheden in de regiocentra voor de Noord-Drentse regiocentra Gieten, Roden en Zuidlaren. Deze rapportage draagt bij aan een gemeentelijke investeringsagenda voor de lange termijn, gericht op integrale aanpak van opgaven. Het document verbindt enerzijds bekende gemeentelijke plannen en ambities onderling, anderzijds introduceert het nieuwe ideeën, ter inspiratie en als agenda voor de gemeente voor verdere visievorming, participatie met inwoners, organisatie en ondernemers.**

## **Een uitnodiging om ambitie te tonen**

Gemeenten in Groningen en Noord-Drenthe ervaren in het algemeen relatief veel moeite om de benodigde fysieke investeringen met kwaliteit en in samenhang tot ontwikkeling te brengen.

De benodigde investering wordt vertraagd en bemoeilijkt door:

- Een bescheiden 'programma' om te kunnen inzetten: de programmatische druk op de ruimte is lager dan in de grote steden;
- Daaraan verbonden een hoger investeringsrisico, een lager waarde-perspectief en een lagere investeringsbereidheid van organisaties en investeerders;
- Door deze decennialange terughoudendheid in fysiek investeren, ook beperkte expertise en capaciteit, beperkte financiële en organisatorische slagkracht van veel partijen.

Daarom is een langjarig perspectief belangrijk, zodat partijen zich daar op kunnen inrichten.

## **Vervolg: participatie, verdieping en doorrekening**

Een volgende stap voor gemeenten zelf is om stakeholders en bewoners te betrekken, toekomstbeelden te vertalen, verdiepen en concretiseren, door onder meer stedenbouwkundige en programmatische verdieping, met meer aandacht voor thema's als klimaatadaptatie en cultuurhistorie, en met doorrekening op hoofdlijnen van de benodigde investeringen.

# Investeringskaders voor Noord-Drenthe

**Drenthe werkt aan haar toekomst. Hierna volgt een inkijk in enkele belangrijke provinciale en landelijke instrumenten met financiële ondersteuning.**

## **Herstel en perspectief Groningen en Noord-Drenthe**

In 2023 presenteerde de Parlementaire enquête-commissie haar eindrapport 'Groningers boven gas'. De commissie bepleit toekomstperspectief en versterking van het leef- en vestigingsklimaat. Hieruit volgde het rapport "Nij begun - Op weg naar erkenning, herstel en perspectief". Daaruit volgden de sociale en de economische investeringsagenda.

## **Economische Agenda Groningen en Noord-Drenthe**

Dit langjarige herstellepakket voor Groningen en Noord-Drenthe beoogt een toekomstbestendige economie in een gezonde en aantrekkelijke leef-omgeving. Voor de hele regio is 180 miljoen euro aan cofinanciering om de belangrijke economische activiteit te kunnen vervullen, te verdelen via een afweegkader. De agenda richt zich expliciet op de regiocentra, waaronder investeringen in 'hubs' van voor-zieningen en bereikbaarheid, revitalisering van winkelgebieden, herontwikkeling van bedrijfslocaties en maatschappelijk vast-goed. Het Masterplan Regiocentra wordt ook genoemd in relatie tot de sociale agenda maar

daaraan zijn geen financiële middelen verbonden.

## **Uitvoerings- en investeringsagenda Regio Groningen-Assen**

Roden en Zuidlaren maken deel uit van de regio Groningen-Assen. Dit is inmiddels ook NOVEX-gebied waaraan 175 miljoen voor woningbouw is verbonden. De focus van NOVEX is stedelijk, maar de regio Groningen-Assen geeft in haar strategie een eigen, meer regionale invulling daaraan, waarbij ook Noord-Drenthe nadrukkelijk in beeld is. Voor de periode 2026-2030 is hierin 4,4 miljoen euro beschikbaar voor onder andere economie, wonen en mobiliteit.

## **Regiodeal Noord-Drenthe 2025-2030**

Dit is het programma van Noordenveld, Tynaarlo, Aa en Hunze, de provincie Drenthe en het Rijk om de brede welvaart in Noord-Drenthe te versterken, vooral in het licht van vergrijzing en druk op voorzieningen.

Het programma heet "Vitaal Verbonden" en richt zich op drie pijlers:

- Meer welzijn & minder zorg
- Dorpscentra voor iedereen
- Duurzame economische ontwikkeling

In totaal gaat het om 30 miljoen euro aan investeringen, waarvan de helft cofinanciering door het Rijk.





# Quickscan en toekomstbeeld per regiocentrum

Per kern is er een quickscan uitgevoerd, gelinkt aan de criteria voor brede welvaart. De analyses zijn niet uitputtend, maar illustreren de opgaven zoals die ook ervaren worden door inwoners en professionals in het gebied.

- Hiervoor benutten we onder meer de monitor brede welvaart en andere informatielagen over bijvoorbeeld de woningvoorraad. Zie de pagina's hierna voor een overzicht van analyselagen en gebruikte bronnen;
- Op indirecte wijze speelt participatie een rol in de analyse: we maakten gebruik van bestaande inzichten zoals die in eerdere processen zijn opgehaald onder inwoners, ondernemers en organisaties;
- Dit document leunt op een ruimtelijke analyse op hoofdlijnen, deels via deskresearch, deels via locatiebezoek, en mede gevoed door gesprekken met professionals binnen de gemeente.
- Onderdeel van de analyse is een inventarisatie van lopende gemeentelijke plannen en bekende ambities.

## Lopende ontwikkelingen en toekomstbeeld

Er waren meerdere werksessies, locatiebezoeken, gesprekken en brainstormbijeenkomsten met gemeentelijke strategen, specialisten en bestuurders. Op deze wijze is gewerkt aan het herkennen van kansen, verbinden van lopende plannen en ambities, en toevoegen van nieuwe. Dit komt samen in een toekomstbeeld.

Dit toekomstbeeld bestaat uit een beschrijving langs de acht bouwstenen voor de toekomst zoals deze ook in Groningen herkenbaar zijn, en een ruimtelijke visualisatie daarvan die de onderlinge samenhang zichtbaar maakt.

In de figuur hiernaast staan de bouwstenen. Voor elk regiocentrum is er een eigen focus, zoals te zien in de figuur. Ook als een bouwsteen niet is aangemerkt, kan er een investering nodig zijn, maar minder ingrijpend en/of zijn deze al in een gevorderd stadium, daarom voor dit toekomstbeeld minder urgent. Dit lichten we toe bij de kernen zelf.

## Acht bouwstenen voor het toekomstbeeld



### Bereikbaarheid verbeteren

Het toevoegen van nieuwe knooppunten en oplossen van verkeersknelpunten.



### Ontwikkeling rondom hubs

Gebiedsontwikkeling bij knooppunten tot clusters van wonen, maatschappelijke en/of commerciële functies.



### Revitalisering winkelgebied

Verrijking van het aanbod en/of concentratie, oplossen leegstand, functieverandering, herinrichten.



### Herontwikkeling bedrijfslocaties

Vernieuwing tot toekomstgericht werkgebied, transformatie tot andere functies, verbinden met onderwijs.



### Maatschappelijk vastgoed

Zorgen voor toekomstbestendige accommodaties: vernieuwen, vervangen,erschikken.



### Woongebied vernieuwen

Vernieuwing van bestaande woningen, nieuw woonprogramma, versterken doorstroming.



### Groen verbinden

Tussen bebouwd gebied en omliggend landschap, kwaliteit binnen de kernen, verblijfskwaliteit, klimaatadaptief.



### Verbinden van ontwikkelingen

Zoals hierboven getoond, in onderlinge samenhang.

| Gieten | Roden | Zuidlaren |
|--------|-------|-----------|
|        |       |           |
|        |       |           |
|        |       |           |
|        |       |           |
|        |       |           |
|        |       |           |
|        |       |           |
|        |       |           |

# Analyse: focus op brede welvaart

**Met de drie geselecteerde Noord-Drentse kernen gaat het gemiddeld genomen goed. Bestudeer je ze beter, dan zie je dat investeren nodig is en blijft, ruimtelijk, economisch én sociaal, om de vitaliteit te behouden en actuele problemen aan te pakken.**

Noord-Drenthe is sterk vergrijsd en dit proces zet door. Naoberschap staat onder druk door een groeiende onbalans tussen jong en oud. Het is moeilijk om te starten op de woningmarkt, in eigen omgeving een baan te vinden. Het aanbod aan voorzieningen (detailhandel, cultuur, sport) is in orde maar is kwetsbaar, mede door afnemend ondernemerschap en vrijwilligerspotentieel. Doorgaand verkeer legt toenemend druk op de openbare ruimte en er zijn vraagstukken als klimaatadaptatie. De onderbouwing bij de Regiodeal Noord-Drenthe bevestigt deze analyse.

Investeren in de brede welvaart dient om wat goed is te behouden. Een samenhangend investeringsprogramma is nodig om de randvoorwaarden daarvoor te creëren.

## Monitor brede welvaart

Het CBS houdt voor heel Nederland de brede welvaartsindicator (BWI) bij, verdeeld in:

1. Welzijn (tevredenheid met het leven)
2. (Er)varen gezondheid
3. Materiële welvaart (inkomen en vermogen)
4. Arbeid en vrije tijd (arbeids-participatie, tevredenheid met werk en vrije tijd)
5. Wonen (tevredenheid met de woning en omgeving)
6. Samenleving (vrijwilligerswerk, vertrouwen in mensen en in instituties)
7. Veiligheid (criminaliteit)
8. Milieu (geen milieuproblemen in de woonomgeving).

Een deel van deze opgaven is terug te zien in de monitors brede welvaart van het CBS en van de provincie Drenthe.

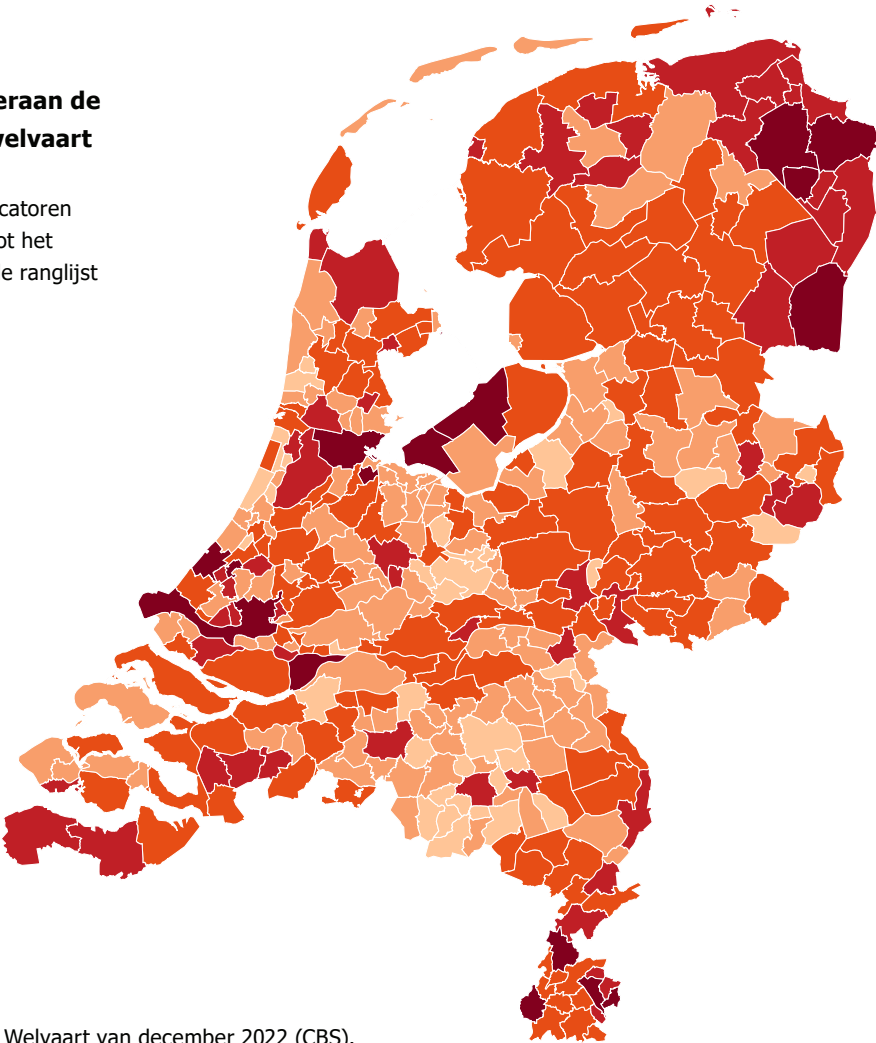
### Op deze thema's scoren zij slechter:

- Afstand tot voorzieningen;
- Cultureel aanbod;
- Arbeidsparticipatie;
- Aantal banen per 1.000 inwoners.

## Indicatoren onderaan de ranglijst brede welvaart

Aantal van de 42 indicatoren waarop gemeenten tot het onderste kwart van de ranglijst behoren.

- Meer dan 2
- 2 tot 5
- 5 tot 10
- 10 tot 15
- 15 of meer



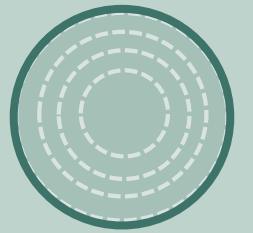
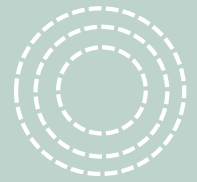
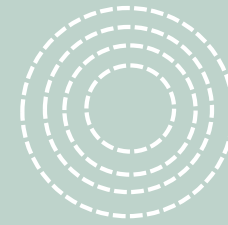
Kaart: Monitor Brede Welvaart van december 2022 (CBS).



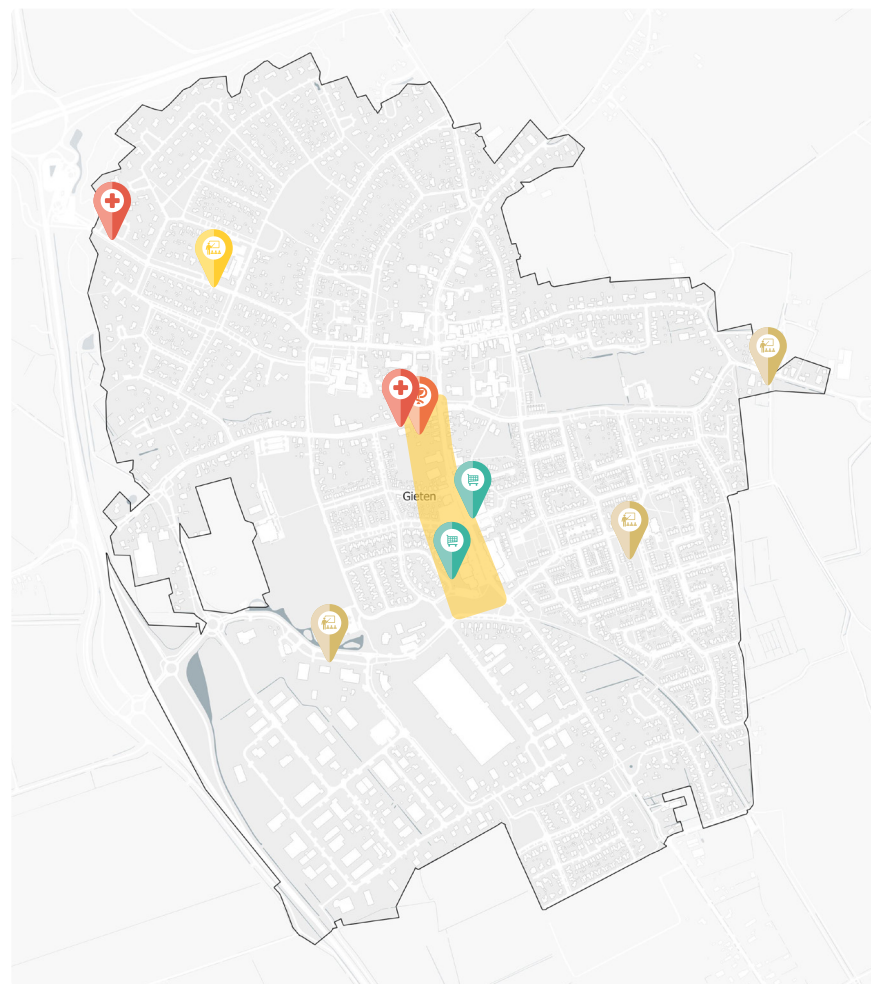


# 1

## Gieten







Bron: Open Street Map, Google Maps

### Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

## KENNISMAKING

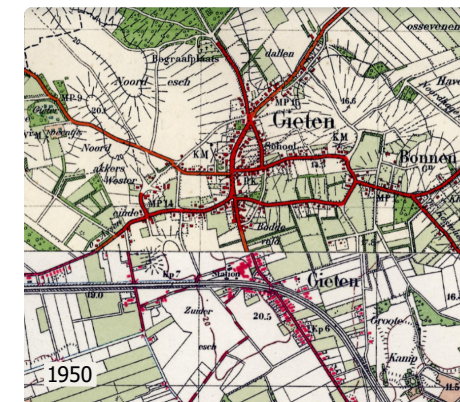
Gieten is een dorp in de Drentse gemeente Aa en Hunze met ongeveer 5.000 inwoners, gelegen op de Hondsrug. Vanuit het dorp wandel of fiets je zo het Nationale Park Drentsche Aa in. Gieten heeft alle voorzieningen van een regiokern, waaronder middelbare school, supermarkten en medische voorzieningen. Er zijn veel verenigingen.

Gieten is een Esdorp dat is gegroeid rondom de brink. De oude wegenstructuur is nog te herkennen in Gieten zelf. Aan de westkant van het dorp heeft de N34 deze wegen doorkruist. Gieten had in het verleden een belangrijke rol in het afvoeren van veen. Later is het ontwikkeld tot een forensen- en toeristenplaats.

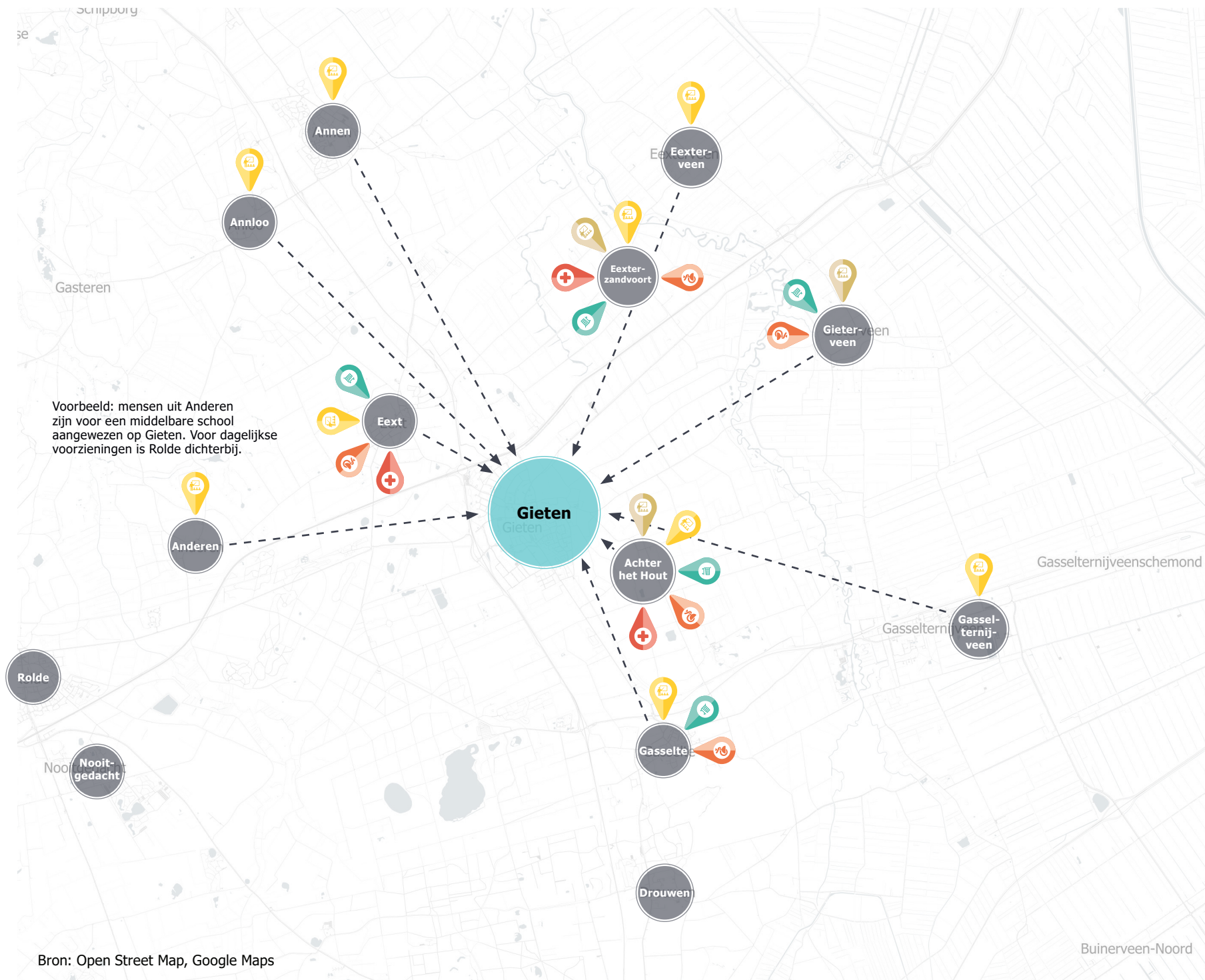
Het dorp is met auto en bus goed verbonden met Groningen, Assen, Emmen, Stadskanaal en andere kernen in de omgeving. De OV-hub aan de noordwestkant van het dorp geldt als knooppunt.

In Gieten is een bedrijventerrein met vooral lokale werkgelegenheid en een distributiecentrum. Vanaf hier is men via de N33 en N34 goed verbonden met de omgeving. Dit is tevens ook voor velen de entree van het dorp.

Gieten is een gewild dorp, dat dorpse gemoedelijkheid verbindt met bereikbaarheid van natuur en regionale stedelijke functies.



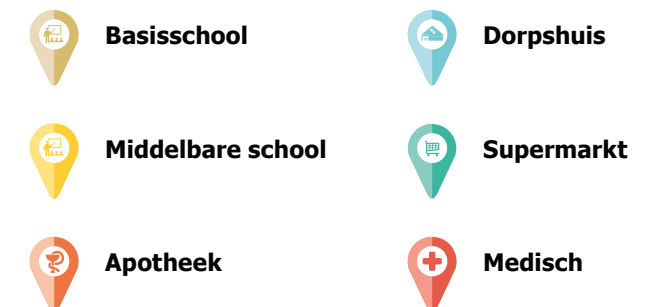
Bron: Topotijdreis



## REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het dichtstbijzijnde regiocentrum. Bijvoorbeeld: in Anderen is geen middelbare school. Voor voortgezet onderwijs zijn inwoners aangewezen op het nabijgelegen Gieten, waardoor Anderen op dat vlak afhankelijk is van Gieten.

Afhankelijk > 11.000 inwoners

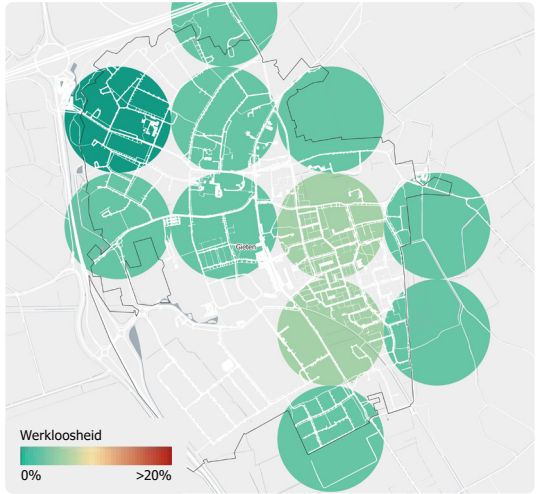




# ANALYSE BREDE WELVAART

## Werkloosheid

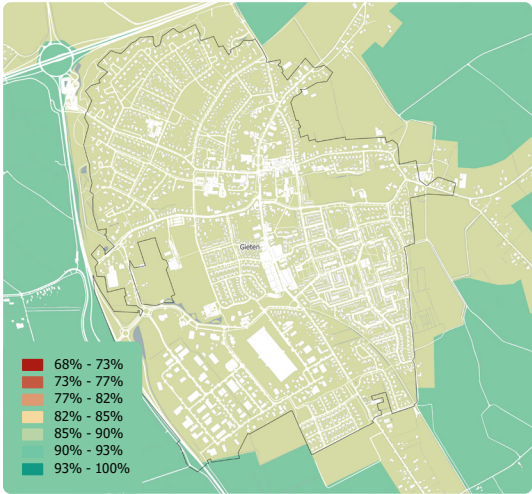
In Gieten is relatief weinig werkloosheid.



Bron: CBS 500x500 meter statistische gegevens 2018

## Gezondheid

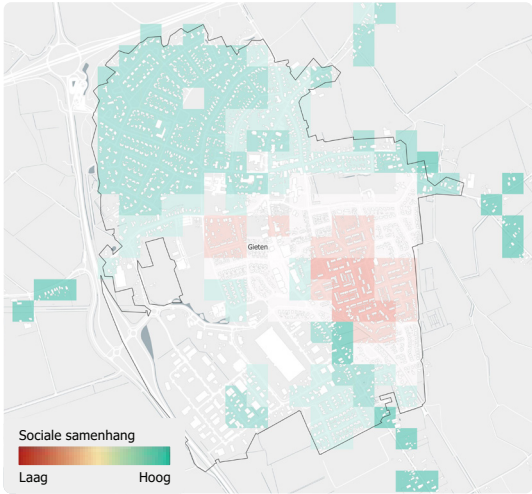
Hoewel de ervaren gezondheid beter is in het buitengebied, is ook in Gieten zelf de ervaren gezondheid gemiddeld genomen goed. Het gaat over een gemiddelde over heel Gieten, waardoor verschillen op buurniveau niet zichtbaar zijn.



Bron: RIVM Statline 2020

## Sociale samenhang

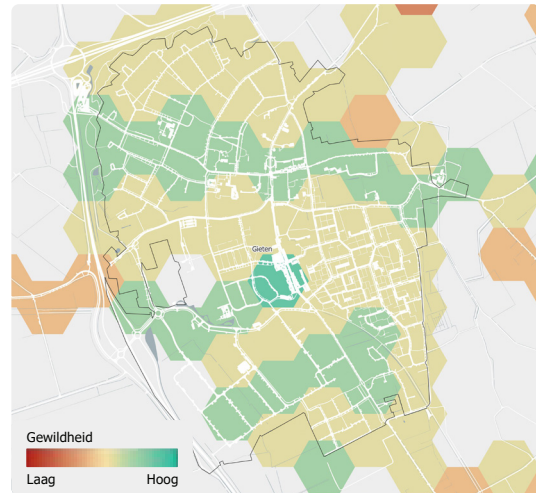
Het noorden van het dorp kleurt positief op sociale samenhang. In het zuidoosten is de sociale samenhang meetbaar lager. Dit is een woonbuurt uit de jaren '70 met veel woningbezit van corporaties.



Bron: Leefbaarometer

### Woningwaarde en geweldheid

Het oost-west lint heeft de hoogste woningwaarden per vierkante meter. Over het algemeen zijn er geen plekken in Gieten die niet gewild zijn.

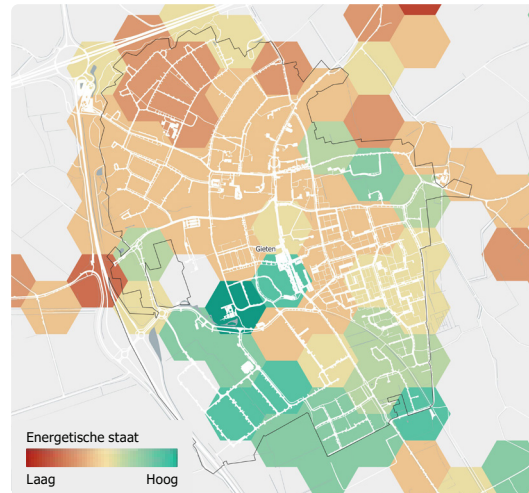


Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS

### Duurzaamheid woningen

Gieten kent veel vrijstaande woningen al wat ouder zijn en met een matige energetische staat.

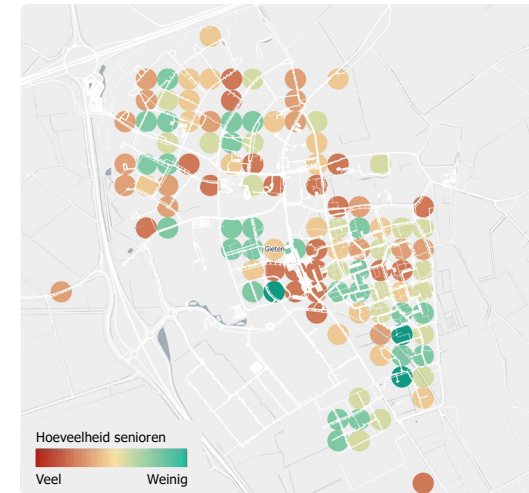
Dat het bedrijventerrein groen kleurt geeft een vertekend beeld: dit komt door enkele aanwezige woonobjecten.



Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS

### Vergrijzing

Een groot deel van Gieten is sterk vergrijsd. De trend neigt naar nog verdere vergrijzing.



Bron: CBS Statline



# OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

## Gieten als functioneel dorp, met potentie

Gieten is een goed functionerend Drents centrumdorp. Er zijn relatief weinig sociale en economische problemen, het dorp is goed bereikbaar met auto en bus, er is een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, zorg en maatschappelijke functies.

De uitdaging voor Gieten is niet zozeer om grote problemen op te lossen, maar vooral om kansen te herkennen en te verzilveren. Om daarmee de kwaliteit en leefbaarheid van het dorp, en de centrale rol voor omliggende dorpen, te bestendigen.

De vitaliteit staat onder druk, door toenemende vergrijzing en veroudering van voorzieningen. Meerdere maatschappelijke functies, zoals voortgezet onderwijs, ontmoeting, cultuur, buitenrecreatie en sport vragen om vernieuwing, op de huidige plek maar mogelijk ook op nieuwe plekken in het dorp.

Gieten heeft een grote toeristische potentie die onderbenut is. De barrière van de N34 en N33 speelt hier een rol in, maar ook de onderbenutte omgevingskwaliteit van centrum en Brink. Meer toerisme helpt ook de lokale economie, de dynamiek en vitaliteit van het dorp vooruit en is een stut onder de vele voorzieningen die het dorp kent.

Gieten heeft een intensief benutte OV-hub naast het dorp. Hiervandaan vertrekken bussen in alle windrichtingen. Maar het dorp heeft zelf maar beperkt profijt van al dat verkeer. De relatie tussen hub, centrum en Brink is minimaal en hub draagt weinig bij aan het dorp.

Tot slot is de dorpsentree matig: mensen die per auto Gieten binnenkomen vanaf de hoofdweg, maken eerst kennis met grootschalige bedrijvigheid, met in het bijzonder het distributiecentrum. Die bedrijvigheid is belangrijk voor Gieten, maar in de huidige setting gaat het ten kosten van de entree en de uitstraling, en beperkt het ook mogelijkheden om binnen het dorp meer prettige woon- en leefgebieden te creëren.



Centrum: functioneel maar stenig



De OV-hub betekent weinig voor het dorp



De dorpsentree is weinig aantrekkelijk



Potentie Brink is onderbenut



Connectie met de Hondsrug kan beter



Maatschappelijke voorzieningen verouderd

# TOEKOMSTBEELD

## Levendig dorp op de Hondsrug

Gieten is een centrale plek voor haar eigen bewoners, maar ook een plek waar mensen voor hun plezier van buiten het dorp komen, als centrum op de Hondsrug. Dit toekomstbeeld is gericht op stevig investeren om het dorp vitaal te houden, een plek te zijn waar een gevarieerde bevolking zich thuis voelt en waar ook mensen van buiten graag verblijven.

Het dorp kent enkele belangrijke uitdagingen. Op het eerste gezicht gaat er veel goed in het dorp. Gemiddeld weinig sociale en economische problemen, ruim en relatief betaalbaar wonen, goede bereikbaarheid en een voorzieningenniveau met een duidelijke regionale functie. Echter loopt het dorp het risico om mooie kansen onbenut te laten om de kwaliteit van wonen en leven te versterken. En hoe mooi Gieten ook gelegen is, het kent niet de aantrekkingskracht die er in potentie is voor een kern met zo'n hoogwaardige recreatieve en toeristische omgeving.

Een goede balans tussen jong en oud is van belang voor een goed functionerende samenleving, waarin naoberschap toenemend belangrijk is geworden. Generaties kennen elkaar en helpen elkaar. Daarom zet Gieten in op behoud van haar voorzieningen. Belangrijk voor kinderen, jongeren en gezinnen zijn de aanwezigheid van modern primair en voortgezet onderwijs, uiteenlopende sportvoorzieningen die aansluiten bij de behoeften van vandaag, goede bereikbaarheid tussen omliggende dorpen, Gieten en de omliggende steden, voldoende werkgelegenheid, en een woonomgeving waar je gezond en veilig kunt opgroeien en waar wat te doen is. Voor oudere generaties geldt grotendeels hetzelfde: ook zij vragen om praktische en culturele voorzieningen, goede bereikbaarheid en een woonomgeving die uitnodigt om elkaar te ontmoeten. En daar horen ook passende en betaalbare woningen bij.

## Knooppunt wordt bronpunt

De hub aan de N33/N34 kan veel meer zijn dan alleen een functioneel logistiek knooppunt. Hier is de toch al geplande aanpak van de rotonde een aanleiding om deze hub óók een knooppunt voor het dorp zelf te maken,. Denk aan functies toevoegen die het dagelijkse leven van inwoners uit het dorp verbinden met de dynamiek van dit knooppunt en met recreatie en toerisme. Zoals dagelijkse boodschappen, werkoverleg en studie, een recreatieve stop, een hotelovernachting, opvang van kinderen en meer. En door te zorgen voor een logische, herkenbare verbinding met het cultuurcentrum, de Brink, de nieuwe middelbare school, sportvoorzieningen en het winkelgebied, versterken deze gebieden elkaar. Ook recreanten gebruiken de hub als tussenstop of als plek om vanuit Gieten van het dorp en de Hondsrug te genieten.

## Een vernieuwde Brink

De Brink vraagt om een kleine metamorfose, om deze weer helemaal herkenbaar als brink te maken, met meer horeca, met een gemoedelijk en cultureel accent, en vastgoed dat past bij het karakter. De inrichting van de openbare ruimte wordt bij voorkeur uitnodigend voor wandelen, fietsen, verblijven en de auto is te gast. Dit versterkt de groene structuur, als dorpse oase.

## Met plezier winkelen

Het winkelgebied functioneert goed, maar mist kwaliteit in de openbare ruimte. Het doel is om met de winkeliers samen te werken aan een plan waarin nog steeds de praktische bruikbaarheid groot is, inclusief voldoende parkeren, maar waarin dit minder dominant zichtbaar is. Winkelen in Gieten voelt nu niet als een uitje, meer als een moetje. Door toevoeging van woningen op plekken aan de randen van dit gebied, krijgt het winkelgebied ook meer levendigheid overdag en in de avond.



### Een dorpsere entree

Werkgelegenheid vraagt ruimte in Gieten. Binnen het dorp is de aanwezigheid van werken blijvend belangrijk. Grootschalige en overlast gevende bedrijvigheid kunnen beter nieuwe ruimte krijgen, buiten het dorp of elders in de omgeving. Hierdoor ontstaat de kans om de auto-entree van Gieten een grote impuls te geven: vanaf de N34 kom je nu op een dorpse manier binnen, met wonen en met werken op kleinere schaal.

### Dorpsfuncties vernieuwen en verbinden

Gieten versterkt haar sportieve voorzieningen. De ijsbaan is te transformeren tot een plek voor sport in alle seizoenen: schaatsen, skeeleren, skaten en meer! Het vergroten van de aantrekkingskracht en verblijfskwaliteit leidt ook tot meer draagvlak onder kwetsbare functies, zoals de buitenzwemfunctie. Deze sportfuncties vormen met maatschappelijke functies zoals het cultuurpodium en de scholen, een herkenbare zone in het dorp, waartussen veel beweging is van dorpsgenoten en dorpsbezoekers.

### Groene verbinding met de omgeving

De binnendorpse groene recreatieve routes worden aantrekkelijker en herkenbaarder verbonden met de buitengebied, wat het toeristisch profiel versterkt.

### Oudere buurten verbeteren

In de oudere buurten, met name ten oosten van de Stationsstraat, is er een opgave om woningen en woonomgeving gelijktijdig te verbeteren. Op verschillende binnendorpse plekken is op kleine schaal bovendien ruimte met voor woningen voor alle doelgroepen: nieuwbouw maar ook herbestemmen van panden.

Zulke toevoegingen zijn ook een middel voor het goed afronden van plekken die het aangezicht te versterken. Grootschalige uitbreiding met wonen is dan niet nodig, zeker niet als verplaatsing van enkele grote bedrijven ruimte binnen / aan de rand van het dorp creëert.

### DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

#### Ontwikkeling rondom hubs



Een knooppunt wordt bronpunt.

#### Herontwikkeling bedrijfslocaties



Een dorpsere entree.

#### Maatschappelijk vastgoed



Dorpsfuncties vernieuwen en verbinden: sport, cultuur en onderwijs.

#### Groen verbinden



Een dorpsere entree, een vernieuwde Brink, een winkelgebied waar je voor je plezier verblijft en groene verbindingen met de omgeving.

#### Verbinden van ontwikkelingen



Zoals hierboven getoond, in onderlinge samenhang.



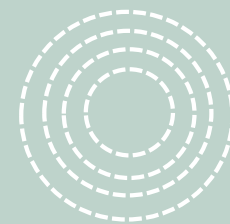
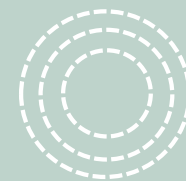
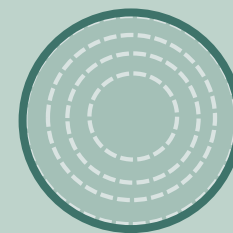
DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN  
IN KAART GEBRACHT



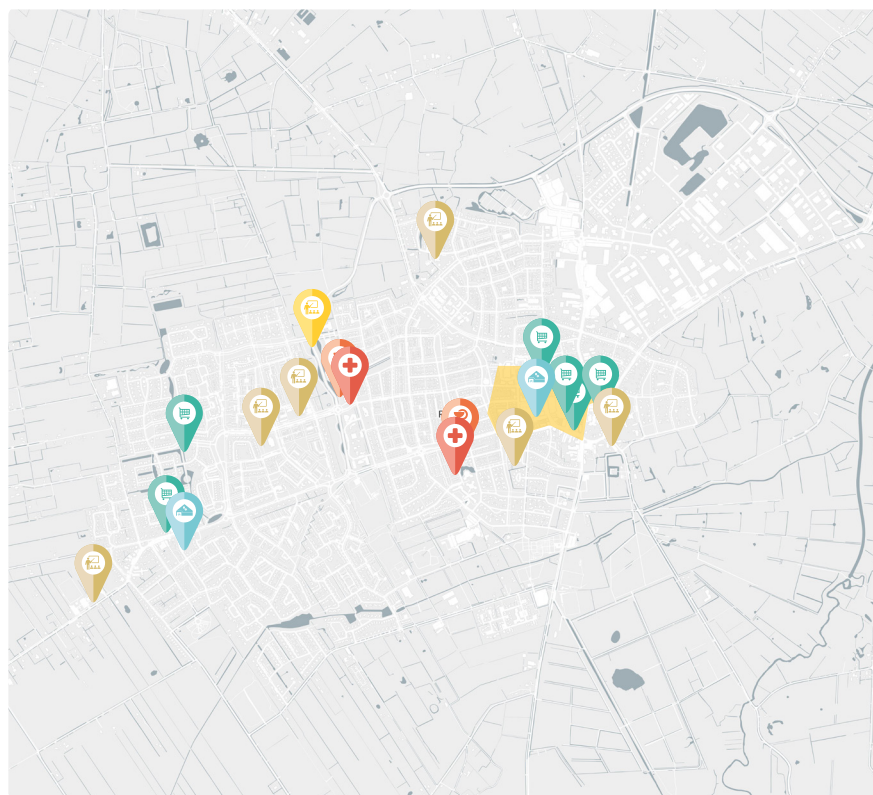


# 2

## Roden







### Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Bron: Open Street Map, Google Maps

## KENNISMAKING

Roden ligt in de gemeente Noordenveld en telt ongeveer 14.500 inwoners. Het dorp vervult een duidelijke regiofunctie door het brede aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen én door de werkgelegenheid vanuit de industrie.

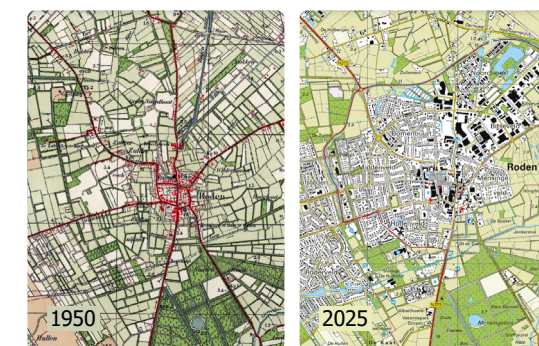
In Roden is een ruim aanbod aan supermarkten, basisscholen, medische voorzieningen, cultuur, verenigingen en een middelbare school. Zowel het centrum als de vrijetijdsboulevard trekken bezoekers uit de hele regio. Roden heeft dorps kwaliteiten, maar tegelijk ook stadse kenmerken in schaal en voorzieningen.

De industrie ligt aan de noordoostkant van de kern; de aanwezige bedrijven bieden belangrijke werkgelegenheid voor Roden en de regio.

Roden is goed bereikbaar vanuit Groningen, Assen en Leek met auto en openbaar vervoer. De Hub Roden fungeert als centrumhalte, met voorzieningen die het reizen en overstappen gemakkelijk maken.

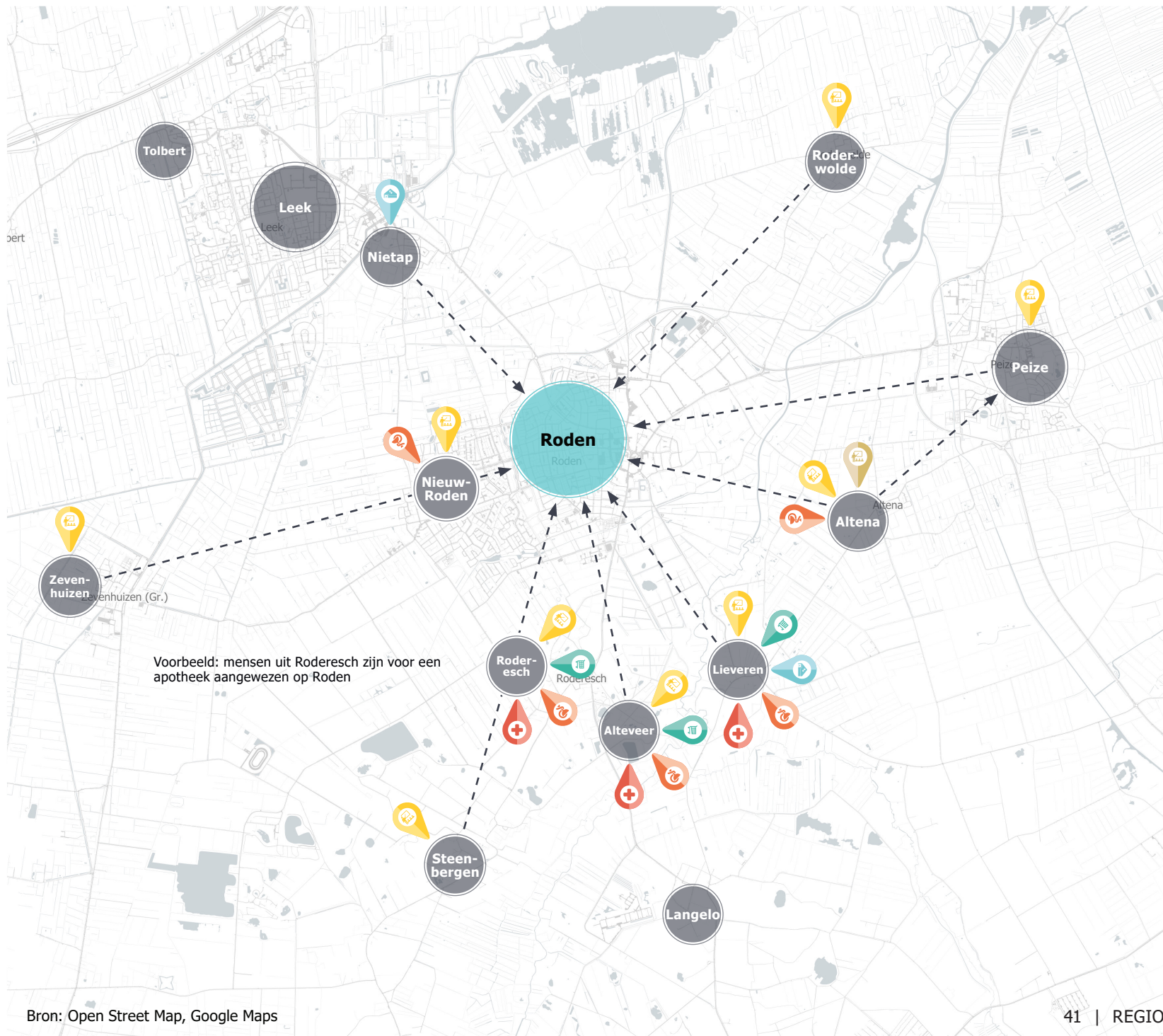
Historisch gezien is Roden - net als andere esdorpen - gegroeid rondom de brink. Die brink is er nog, maar de herkenbaarheid is in de loop van de decennia afgenomen.

Door de goede bereikbaarheid is Roden sterk gegroeid en in het verleden aangewezen als groeikern. Hierdoor is het oorspronkelijke esdorpmodel ontgroeid: vooral aan de noord- en westzijde zijn woonwijken en bedrijventerreinen toegevoegd. Ook Nieuw-Roden is in de tijd onlosmakelijk onderdeel geworden van de kern; de woonwijken lopen ruimtelijk in elkaar over.



Bron: Topotijdreis





## REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het dichtstbijzijnde regiocentrum. Bijvoorbeeld: in Zevenhuizen is geen middelbare school. Voor voortgezet onderwijs zijn inwoners aangewezen op het nabijgelegen Roden, waardoor Zevenhuizen op dat vlak afhankelijk is van Roden.

Afhankelijk > 12.600 inwoners



**Basisschool**



**Dorpshuis**



**Middelbare school**



**Supermarkt**



**Apotheek**



**Medisch**

**Bereikbaarheid huisartsenpost**



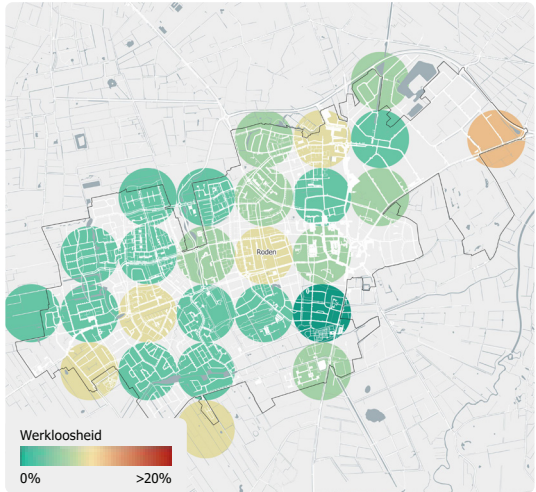
**Bereikbaarheid ziekenhuis**



# ANALYSE BREDE WELVAART

## Weinig werkloosheid in Roden

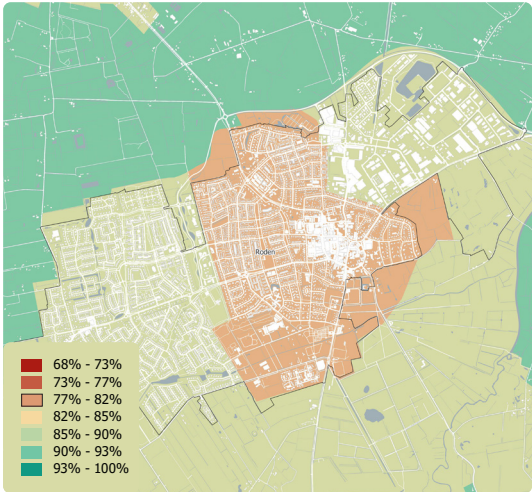
In Roden is weinig werkloosheid. In enkele oudere buurten ligt dit iets hoger dan gemiddeld. De oranje stip vertekent statistisch: hier wonen weinig mensen.



Bron: CBS 500x500 meter statistische gegevens 2018

## Goed ervaren gezondheid

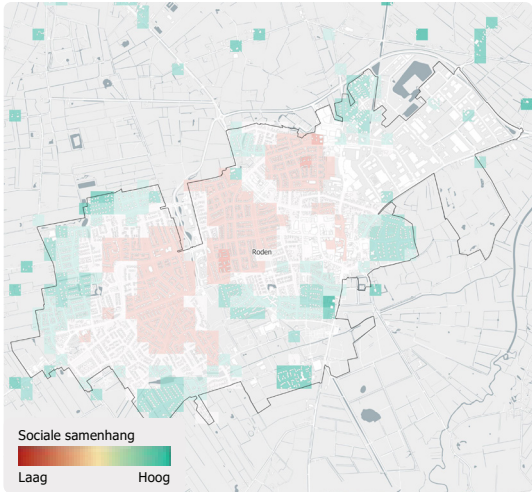
De ervaren gezondheid in Roden is voldoende. In het centrumgebied zijn er minder mensen die hun gezondheid als goed ervaren. Dit komt voornamelijk door het grote aandeel senioren in het centrum.



Bron: RIVM Statline 2020

## Clusters met lage sociale samenhang

Een groot deel van de kern laat een relatief lage sociale samenhang zien. De randen en het buitengebied laten juist een goede sociale samenhang zien.

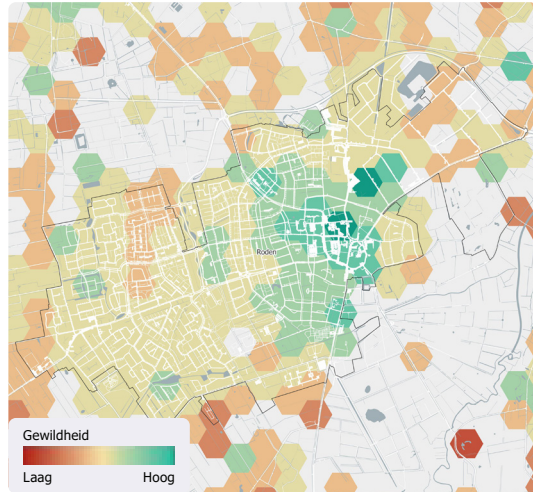


Bron: Leefbaarometer



### Woningen in centrum meest gewild

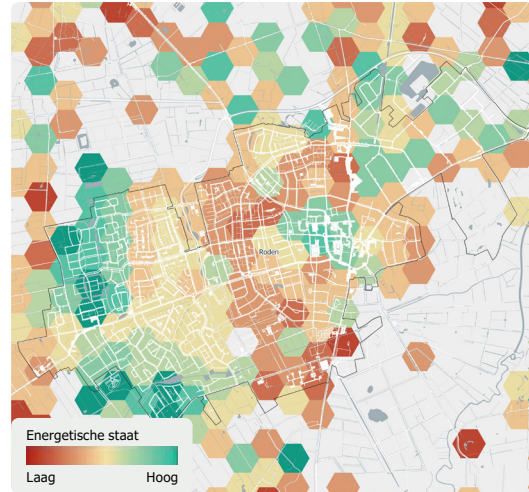
De woningen in het centrum zijn vooral gewild. Dit heeft te maken met de bereikbaarheid van voorzieningen en de karakteristieke omgeving. Ook op andere plekken zien we locaties nabij huisartsen en supermarkten donkerder groen kleuren.



Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS

### Energie: opgave in oudere buurten

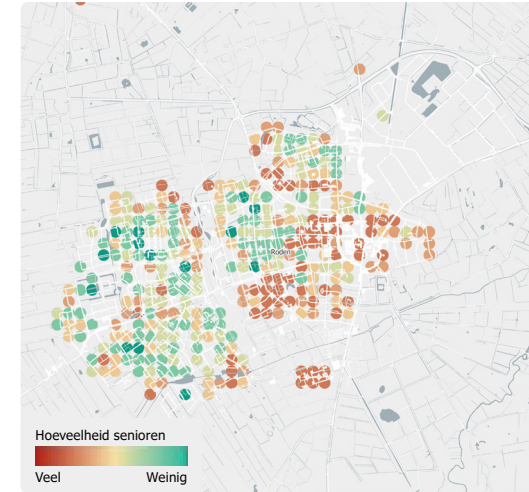
Voorals de woningen in Nieuw-Roden scoren goed. Deze woningen zijn relatief nieuw. Ook de nieuwe en opgeknapt woningen in het centrum scoren goed, juist de buurten daaromheen zijn energetisch gezien slechter, met een groter risico op energiearmoede.



Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS

### Vergrijzing rondom voorzieningen

Voorals in het oostelijke gedeelte van Roden zijn veel senioren woonachtig. In dit gebied zijn ook veel voorzieningen aanwezig die vanuit deze woningen goed bereikbaar zijn. In het westelijke deel van Roden en in Nieuw-Roden is nog minder merkbaar van de vergrijzing.



Bron: CBS Statline

# OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Roden biedt vrijwel alles en is een verzorgde regiokern, maar heeft uitdagingen als het gaat om ruimtelijke samenhang en kwaliteit, en het benutten van de Drentse identiteit en herkenbaarheid daarvan.

Het centrumgebied valt op met een breed aanbod aan winkels. De verblijfskwaliteit van het centrumgebied verdient een kwaliteitsimpuls. De samenstelling van het centrum is sterk gericht op winkelen, waar echter ook aanvullende (culturele, maatschappelijke) functies welkom zijn.

De huidige wegenstructuur - met ontbrekende schakels om doorgaand verkeer te leiden - belemmert een betere verblijfskwaliteit in het centrum. Roden kent een opvallend stenige openbare ruimte, gericht op parkeren, toenemend conflicterend met water- en hittestress. Op enkele locaties in het centrum is er lege ruimte of een achterkantsituatie. Die ruimte is ook inzetbaar voor meer groen, verblijfskwaliteit en functies als wonen.

De Brink en het landgoed Mensinge hebben veel potentie en hier komen mensen af op kleinschalige evenementen. Maar de verbinding met het centrum is onderbenut.

De verbinding tussen de Vrijetijdsboulevard en het centrum is matig ondanks de korte loopafstand. Er is weinig interactie tussen beide publiekstrekkingen. De investeringen in wonen bij de vrijetijdsboulevard geeft het gebied een ander karakter, maar daarmee is de verbinding nog niet gemaakt met het centrum.

De entree is vanaf de Groningse kant weinig verwelkomend: een bedrijventerrein. Dat bedrijventerrein is blijvend belangrijk, maar verdient een kwaliteitsimpuls in uitstraling en in het benutten van de ruimte die er is.

Enkele buurten rondom het centrum zijn sleets. Er is een verhoogde kans op energiearmoede door veroudering van woningen. En hoewel er in het centrum veel aanbod is aan wonen voor senioren, liggen er ook kansen voor meer variatie in het woningaanbod in bestaande woonbuurten.



Veel parkeren



Veel verkeer door het centrum



Matige entree



Slechte verbinding VTB en centrum



Herstructureringsopgave



Ontsluitingswegen aantrekkelijker



# TOEKOMSTBEELD

## **Zo brinkelt Roden! \***

Brinkdorp Roden combineert het mooie van dorps Drents wonen met de geneugten van een kleine stad. Dit toekomstbeeld richt zich op flink daarin investeren. Roden is nu al een publiekstrekker: voor winkelen in het centrum, cultuur en evenementen rondom de Brink, of voor de voorpret van reizen op de Vrijetijdsboulevard. Maar nu nog zijn dit voor veel mensen gescheiden werelden. De wens is om die combinatie vanzelfsprekend te maken voor inwoners en bezoekers aan Roden. Dat mensen zich bewegen van Brink en centrum naar de boulevard en langer in Roden blijven, door een aantal samenhangende ingrepen in de ruimtelijke structuur van Roden en in de voorzieningen die er te vinden zijn.

## **Betere rondweg: kansen voor het centrum**

Een randvoorwaarde voor meer verblijfskwaliteit is het wegnemen van het doorgaand verkeer door het centrum. Het aanleggen van ontbrekende schakels in de dorpsrondweg maakt dat de regionale doorstroming beter is en de verkeersdruk op het centrum lager is.

## **Randparkeren: ruimte voor nieuwe brinken**

Het centrum moet goed bereikbaar blijven en parkeren gemakkelijk, maar verschuift meer naar de randen van het centrum. Vanuit alle windrichtingen benader je het dan (deels) auto-luwere centrum. Deels is parkeren ondergronds denkbaar, zodat er ruimte ontstaat voor nieuwe 'brinken' zoals de Westerbaan, de Raadhuisstraat en door het benutten van de Evenementenlocatie en omliggende omgeving voor piekopvang van parkeren.

## **Het centrum als plek om te verblijven**

Met goede parkeervoorzieningen aan de randen van het centrum, neemt de behoefte aan parkeren in de winkelstraten af. Dat maakt ruimte voor meer terrassen, pleintjes, groen en bomen en minder steen. De voetganger en fietser is dan de hoofdgast in het centrum. Hitte en water weten hun weg beter te vinden. Het is elders bewezen dat zo'n centrum meer mensen trekt, die er langer blijven, meer doen en meer uitgeven. Juist dat maakt dat de stevige positie als winkeldorp behouden blijft. Dat merken cafés, restaurants en hoteliers in Roden ook! Met meer functies dan alleen winkelen in het centrum, zoals maatschappelijke functies en dienstverlening, wordt het publiek gevarieerder, met meerdere doelen, ook op andere momenten op de dag.

## **Brink en Mensinge als cultuur- en horecagebied**

De Brink vormt al samen met Mensinge een gebied waar mensen van binnen en buiten Roden afkwamen op cultuur en evenementen, soms voor de rust, soms voor de dynamiek. Waar dit nu nog een doorgaande weg is, moet de Brink met Mensinge samen met de Heerestraat een nieuw verblijfsgebied worden. Met versterking van cultuur en de horeca en fijne terrassen.

## **De nieuwe Vrijetijdslaan verbindt boulevard en centrum**

Tussen het centrum en de Vrijetijdsboulevard kan een prettige, lommerijke wandellaan ontstaan, waarbij je als vanzelf doorloopt van het een naar het ander. Bedrijven langs deze route krijgen zo meer aanloop, een aantal grootschalige ondernemers heeft meer baat bij een nieuwe plek met nieuwe ruimte voor groei. Hierdoor komen plekken vrij voor woningbouw.

\* De term "Zo Brinkelt Roden!" is geleend van het ruimtelijk kader voor Roden uit 2019.

### Goede fietsroutes tussen centrum en wijken

Vanuit de woonwijken zijn betere fietsroutes nodig: deze veiliger, beschutter, groener dan nu. Zodat meer Rodenaren het centrum zonder auto. Dit valt samen met het verbinden van het groen rondom Roden, via de uitvalswegen en de binnendorpse fietsroutes, met het centrum, de brink en de vrijetijdsboulevard.

### Vernieuwen en verdichten

De binnenkomst in Roden is nu nog niet vanaf alle kanten aantrekkelijk. Hoe je binnenkomt, is je visitekaartje. Wie vanuit Drenthe of Friesland naar Roden kwam, voelt nu al meteen het dorpse karakter bij binnenkomst. De entree vanuit Groningen is nu minder aantrekkelijk, met een blik op bedrijven die niet allemaal een goede uitstraling hebben. Deze entree heeft een speciaal, ondernemend karakter. Vernieuwing en verdichting van het bedrijventerrein en de verbetering van het aanzicht en de entree is in het belang van een toekomstbestendig, innovatief bedrijvenpark.

### Roden groeit en vernieuwt in wonen

De oudere buurten, ten westen van het dorpscentrum, zijn de komende decennia toe aan een opknapbeurt: woningen die duurzamer en energiezuiniger zijn, binnen die buurten woningen toevoegen voor meerdere doelgroepen. Daar waar het centrum al een ruim aanbod heeft voor kleine huishoudens en senioren, is er ook in buurten als deze behoefte aan meer compacte, betaalbare woningen.

Na de landschappelijke inpassing van wonen in Roden-Zuid is er vermoedelijk behoefte aan volgende projecten. Voor een belangrijk deel gebeurt dit binnendorps: op plekken waar nog ruimte is, komen er woningen bij, met oog voor behoud van het dorpse. Dat begrenst ook de hoeveelheid woningen die binnendorps inpasbaar zijn. In afstemming met de buurkern Leek werken we daarom aanvullend aan een landschapsadaptieve manier om wonen in het gebied ten noorden van Roden toe te voegen voor de langere termijn: relatief dichtbij de voorzieningen, maar met oog voor het Drentse landschap.

### DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

#### Bereikbaarheid verbeteren



Betere rondweg en rand-parkeren, lagere autodruk in het centrumgebied. Veilige en aantrekkelijke fietsroutes tussen centrum en wijken.

#### Herontwikkeling bedrijfslocaties



De vrijetijdslaan verbindt boulevard en centrum en wordt deel van het centrum. Vernieuwen en verdichten van het bedrijvenpark.

#### Maatschappelijk vastgoed



Brink en Mensinge als cultuur- en horecagebied, met een grotere herkenbaarheid en functionaliteit, beter verbonden met het winkelgebied.

#### Groen verbinden



Meer groen en verblijfskwaliteit in het centrum, groene fietsroutes tussen centrum en wijken. Vanuit alle richtingen een mooie entree.

#### Verbinden van ontwikkelingen



Zoals hierboven getoond, in onderlinge samenhang.



DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN  
IN KAART GEBRACHT

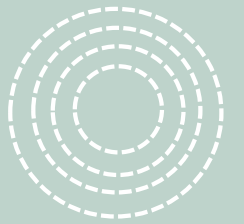
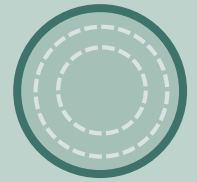
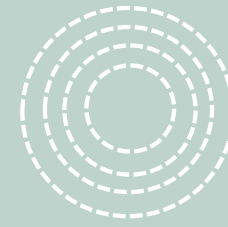




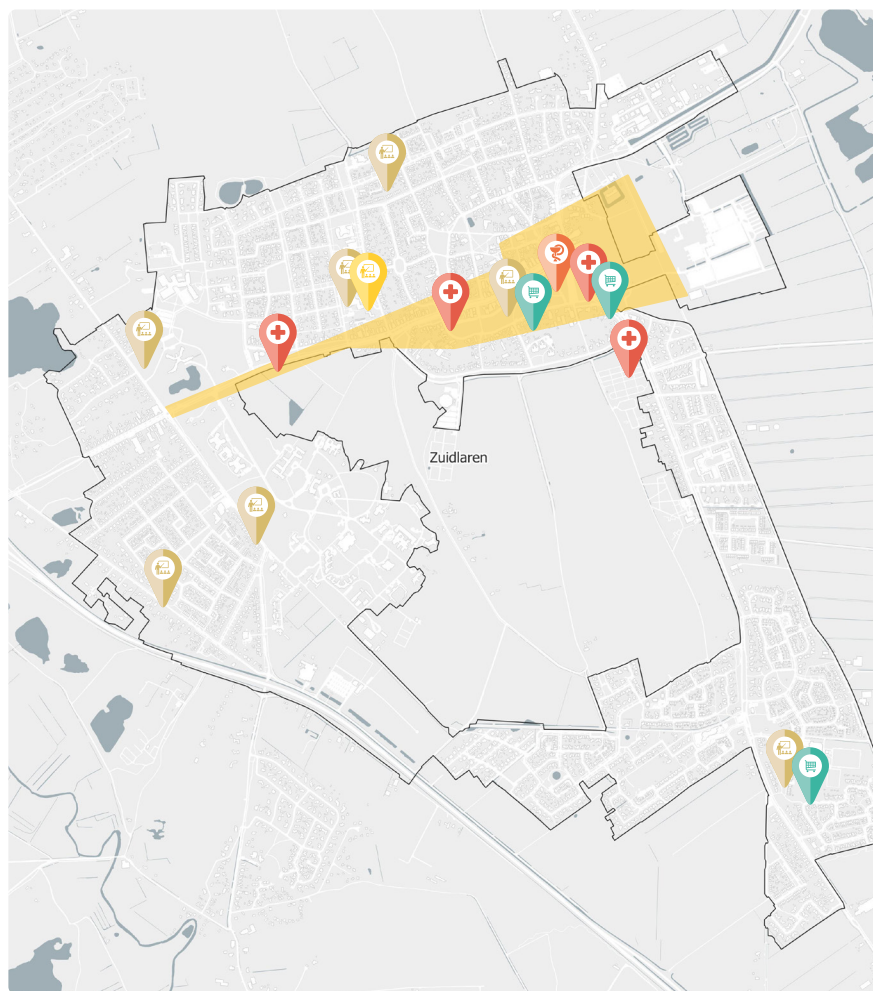


# 3

## Zuidlaren







### Legenda

-  Middelbare school
-  Basisschool
-  Supermarkt
-  Dorpshuis
-  Medisch
-  Apotheek
-  Centrum

Bron: Open Street Map, Google Maps

## KENNISMAKING

Zuidlaren is een karakteristiek brinkdorp op de Hondsrug in de gemeente Tynaarlo en telt ruim 10.000 inwoners. Het dorp heeft een breed aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen (onder meer onderwijs en zorg) en vervult daarmee een duidelijke regiofunctie voor omliggende kernen.

Het dorpshart valt op door een krans van 10 boomrijke brinken en een herkenbare, historische structuur. Rond de Brink en in Dennenoord liggen twee beschermde dorpsgezichten en er zijn meerdere rijksmonumenten. Het dorp profiteert van de ligging nabij het Zuidlaardermeer en de Drentsche Aa en van een sterk toeristisch aanbod, met naast dagrecreatie ook verblijfstoerisme. Evenementen zoals de Zuidlaardermarkt versterken de aantrekkingskracht en zorgen voor levendigheid in en rond het centrum.

Zuidlaren ligt gunstig: nabij de stad Groningen en Assen. De combinatie van ligging, uitstraling en regiofunctie maakt het dorp tot een gewilde plek om te wonen voor een brede regionale doelgroep.

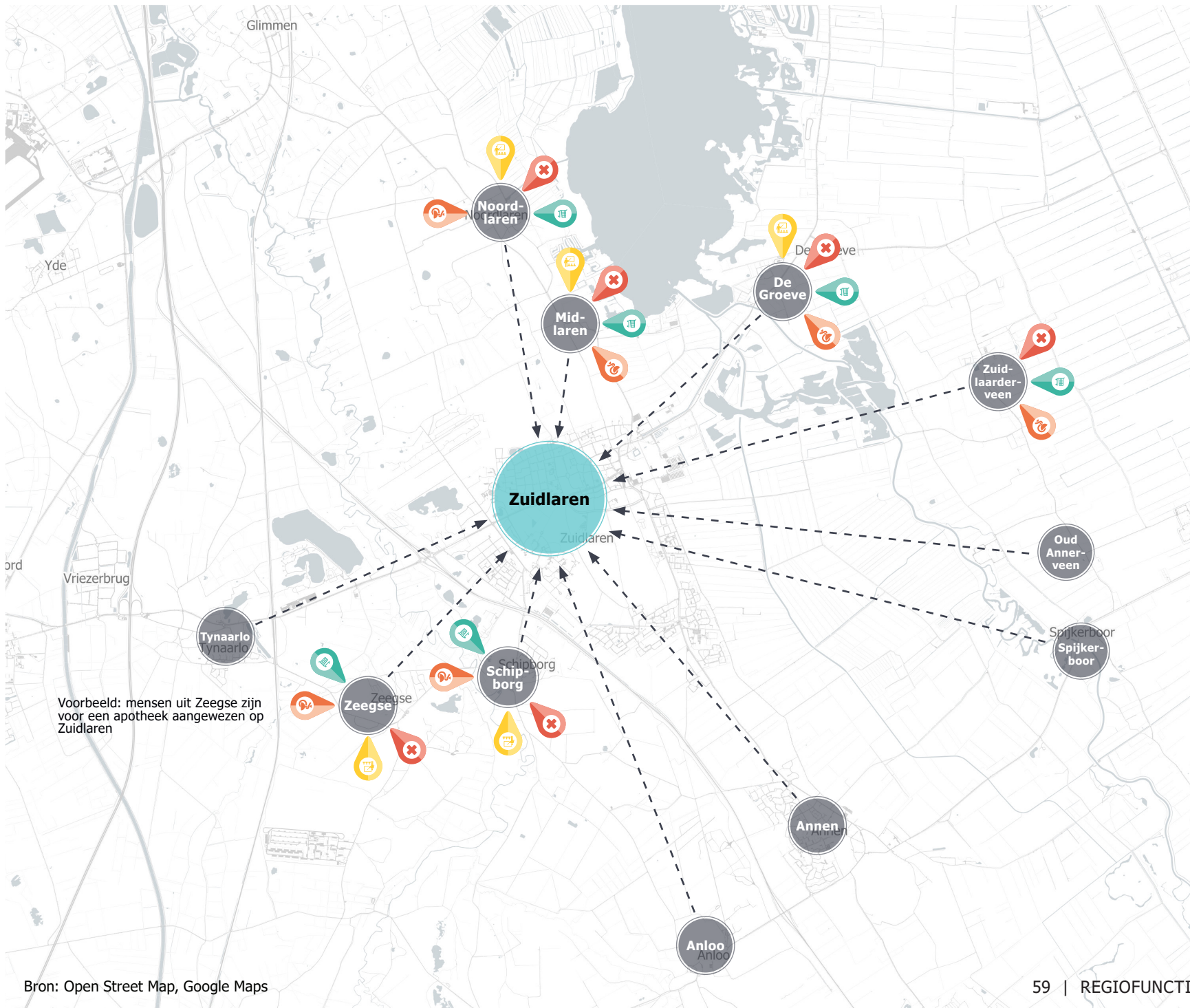
De levendigheid is ook voelbaar langs de Stationsweg: dit lange winkellint is tegelijk een doorgaande route (N386), waardoor het er op piekmomenten druk kan zijn.

Om het dorpshart toekomstbestendig te houden wordt ingezet op herontwikkeling, waaronder de voormalige Prins Bernhardhoeve, waar wordt teruggegrepen op de historische rooilijn langs de Brink.

Gemiddeld gaat het goed met het dorp, maar het dorp kent ook zijn uitdagingen om de positie als regiocentrum op een goede manier te behouden. Dat wordt in de quickscan op de pagina's hierna duidelijk.



Bron: Topotijdreis



## REGIOFUNCTIE

Voor de omliggende dorpen is aangegeven voor welke voorzieningen inwoners leunen op een regiocentrum. Op de kaart staan dus de voorzieningen die niet in een dorp aanwezig zijn, maar wel in het dichtstbijzijnde regiocentrum.

Tynaarlo ligt dicht bij Vries, waardoor de afhankelijkheid van Zuidlaren beperkter is.

Afhankelijk > 4.000 inwoners



**Basisschool**



**Dorpshuis**



**Middelbare school**



**Supermarkt**

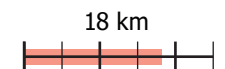


**Apotheek**

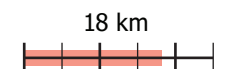


**Medisch**

**Bereikbaarheid huisartsenpost**



**Bereikbaarheid ziekenhuis**

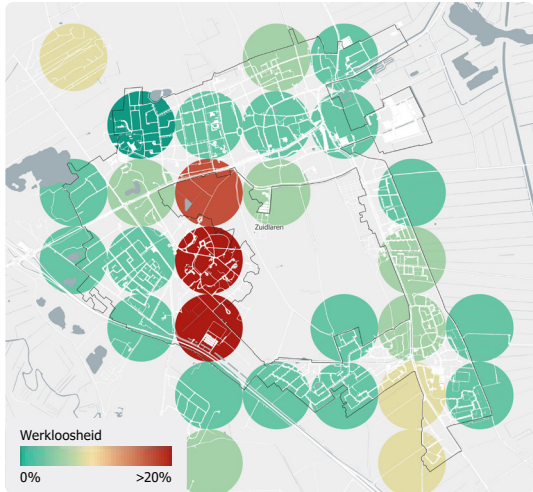




# ANALYSE BREDE WELVAART

## Weinig werkloosheid in Zuidlaren

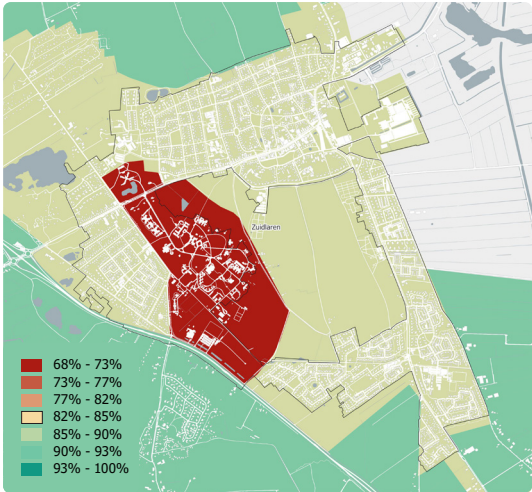
Het algemene beeld laat zien dat er weinig werkloosheid is in Zuidlaren. De zorgomgeving van Dennenoord ken een bijzondere groep inwoners, wat een vertekend beeld geeft van de werkloosheidssituatie in Zuidlaren.



Bron: CBS 500x500 meter statistische gegevens 2018

## Goede ervaren gezondheid

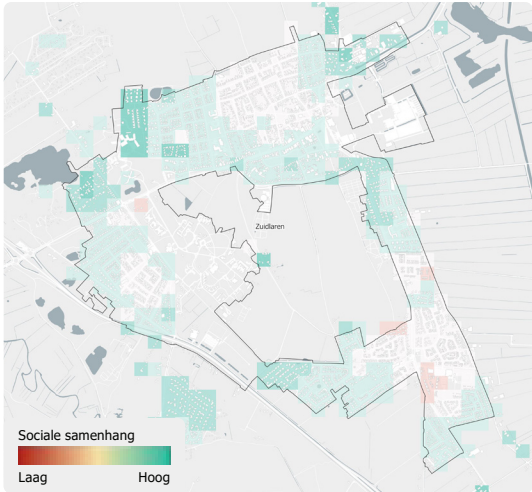
In Zuidlaren ervaren de meeste inwoners hun gezondheid als 'goed'. Buiten de kern is het aantal mensen dat dit ervaart nog hoger. In het westen is de zorgomgeving van Dennenoord herkenbaar.



Bron: RIVM Statline 2020

## Sterke sociale samenhang

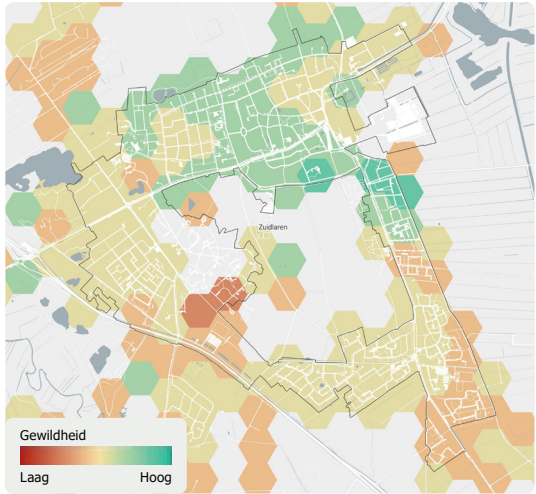
Wat betreft sociale samenhang scoort Zuidlaren goed. Alleen in het zuidoosten scoren enkele buurten iets minder goed.



Bron: Leefbaarometer

**Woning rond het centrum is gewild**

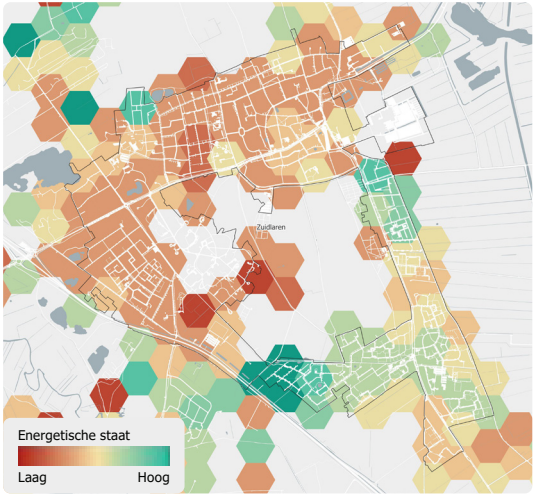
In Zuidlaren zijn de woningen in en rondom het centrum het meest gewild. Dit komt voornamelijk door de bereikbaarheid van voorzieningen. Met name in het zuiden zijn de woningen iets minder duur per vierkante meter, maar ook deze woningen zijn gewild.



Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS

**Veel verouderde woningen**

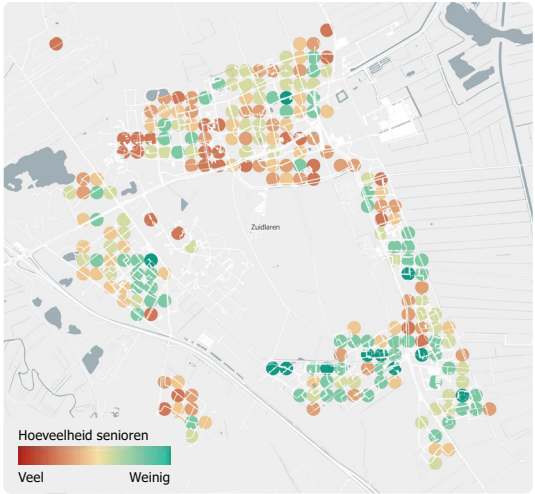
Er ligt een grote verduurzamingsopgave in Zuidlaren. Dit heeft onder andere te maken met verouderde woningen, vooroorlogs en vroeg naoorlogs, onder andere in het centrum. De nieuwere woningen hebben een betere energetische staat.



Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS

**Vergrijzing speelt vooral in het centrum**

De meeste senioren zijn woonachtig in het noorden van Zuidlaren. Veelal nabij de voorzieningen. Hier speelt vergrijzing dan ook meer een rol. In het zuidelijke deel van het dorpen wonen relatief minder senioren.



Bron: CBS Statline



# OPGAVEN, KANSEN EN ONTWIKKELINGEN

Zuidlaren is van oudsher een compleet dorp met een breed voorzieningenaanbod en een duidelijke centrumfunctie voor de omgeving. De ligging nabij water en bos, in combinatie met de groene, kleinschalige dorpsstructuur, vormt een belangrijke kwaliteit. Sociaaleconomisch staat het dorp er gemiddeld goed voor en zijn er weinig structurele sociale of economische problemen.

Tegelijk staat de positie van Zuidlaren als regiocentrum onder druk. De vergrijzing neemt toe en zet het draagvlak voor voorzieningen onder spanning. De aantrekkingskracht op woningzoekenden uit de regio Groningen–Assen zorgt weliswaar voor instroom en verjonging, maar biedt geen vanzelfsprekende garantie voor behoud van lokale (maatschappelijke) voorzieningen. Een voorbeeld is het verdwijnen van middelbaar onderwijs. De nabijheid van stedelijke functies en een soms beperkte lokale binding van nieuwe inwoners spelen daarbij een rol; het verdwijnen van het middelbaar onderwijs is hiervan een voorbeeld. Bovendien zet die aantrekkingskracht ook de betaalbaarheid onder druk. Het wordt steeds moeilijker om binnen Zuidlaren te verhuizen.

Een belangrijk knelpunt vormt de verkeersroute door het dorpshart. Deze zorgt voor levendigheid en bereikbaarheid, maar beperkt de verblijfskwaliteit en samenhang van het centrum. Ook zijn meerdere voorzieningen en plekken aan vernieuwing toe. De herontwikkeling van de voormalige Prins Bernhardhoeve biedt kansen om het dorpshart te versterken, net als investeringen in verouderde maatschappelijke voorzieningen, ouderenhuisvesting en de kwaliteit en herkenbaarheid van de brinken.

De bereikbaarheid per openbaar vervoer vraagt aandacht. De verbindingen zijn sterk gericht op Groningen en Assen, terwijl onderlinge verbindingen met nabijgelegen Drentse dorpen beperkt zijn. Dit vraagstuk reikt verder dan Zuidlaren, maar raakt wel direct aan de dagelijkse leefkwaliteit.

Ruimtelijk liggen er opgaven in de verbindingen met de omgeving, zoals het Zuidlaardermeer, de nieuwe natuurgebieden ten oosten van het dorp, de dorps-es en de Hondsrug. Betere relaties vergroten de kwaliteit voor inwoners en bezoekers.



Centrum: grote druk van autoverkeer



Onderbenutte verbinding Zuidlaardermeer



Achterkantsituaties met potentie



Een rondweg die niet rond is



Beperkte verbondenheid Drentse dorpen



Vergrijzing, druk op noaberschap

# TOEKOMSTBEELD

## **Modern, groen en verbonden centrumdorp**

Het toekomstbeeld voor Zuidlaren richt zich op een modern centrumdorp waar groen, historie en levendigheid elkaar versterken. Daarin bouwt het dorp zijn identiteit als brinkdorp op de Hondsrug verder uit, met eigentijdse functies en voorzieningen. De ligging tussen het Nationaal Park Drentsche Aa, het UNESCO Geopark De Hondsrug en het Zuidlaardermeer maakt Zuidlaren tot een herkenbare woon- en verblijfsplek voor inwoners en bezoekers uit de regio.

## **Rondweg: bereikbaar en beleefbaar centrum**

De bereikbaarheid van Zuidlaren is een randvoorwaarde voor een vitaal dorp en een goed functionerend centrum. Het doorgaande autoverkeer door het dorpshart vormt hierbij het grootste knelpunt. Ingezet wordt op een structurele oplossing, door realiseren van een volwaardige dorpsrondweg. Dit is een complex en gevoelig, maar ook noodzakelijk proces.

## **Hub Tynaarlo: verbinding met regio en daarbuiten**

Tegelijk wordt gewerkt aan betere openbaarvervoer verbindingen tussen de Drentse dorpen onderling, zodat Noord-Drenthe functioneert als een samenhangend netwerk van kernen. De ontwikkeling van een regionaal treinstation en mobiliteitshub bij Tynaarlo speelt hierin een sleutelrol en vergroot de bereikbaarheid van Zuidlaren per OV.

Noord-Drenthe fungeert als een netwerk van samenhangende dorpen die elkaar aanvullen en versterken. De ring van dorpen – van Leek-Roden en Peize via Vries en Zuidlaren tot aan Hoogezand – is beter verbonden, wat heeft geleid tot meer interactie in werk, onderwijs en voorzieningen.

## **Grotere verblijfskwaliteit van het centrum**

Het dorpscentrum wordt verder versterkt. De herontwikkeling van de Prins Bernhardhoeve vormt hierbij een belangrijke motor. In het bestaande winkelgebied is de inzet op verbetering van de verblijfskwaliteit: meer ruimte voor voetgangers, groen en ontmoeting, en een aantrekkelijk ingerichte openbare ruimte. De vermindering van bovenlokaal verkeer door het centrum is hiervoor een belangrijke randvoorwaarde en stimuleert investeringen in winkels en wonen. Het is bewezen dat meer verblijfskwaliteit, en minder doorgaand verkeer, in het belang is van bezoekers en ondernemers.

## **Van achterkanten voorkanten maken**

Verspreide 'lelijke plekken' zoals achterkantsituaties worden onderdeel van een samenhangende aanpak voor herbestemming en herontwikkeling. Er zijn mooie voorbeelden binnen Zuidlaren waar dit al gelukt is. Er is een beperkte opgave in de vernieuwing in bestaande woongebieden.

## **Verbinden Zuidlaardermeer met Zuidlaren**

Inzet op het verbinden van het dorp met het Zuidlaardermeer. De route tussen dorp en meer vooral verbeteren vanaf de dorpsrand, waaronder verduurzamen en revitaliseren van bedrijventerrein Het Bolwerk en dit gebied zo inrichten dat het onderdeel wordt van de groene verbinding Zuidlaren-Zuidlaardermeer. Een grote kans ligt in het toevoegen van meer functies aan het Zuidlaardermeer: hoogwaardig, recreatie en verblijf. Daarmee groeit de verbondenheid tussen het dorp Zuidlaren, het meer en de natuur.



### Groen verbinden en verblijfskwaliteit versterken

Binnen de kern wordt de verblijfskwaliteit vergroot door vergroening, klimaatadaptieve maatregelen en het versterken van de beleving van de dorps-es en de brinken. Buiten het dorp wordt ook gewerkt aan betere toegang, routes en het verminderen van barrières, zoals die van de N34 richting het Schipborgse Diep, sterkere verbinding de Hondsrug en de nieuwe natuur aan de oostzijde.

### Strategie op maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijke voorzieningen zoals sport, cultuur, zorg en ontmoeting worden vernieuwd en toekomstbestendig gemaakt. Vanuit een strategische visie wordt gekeken waar vernieuwen, vervangen of clusteren logisch is. Dit leidt tot beter functionerende accommodaties, efficiënter ruimtegebruik en sterkere ontmoetingsplekken voor verschillende doelgroepen.

### Aanvulling op de woningvoorraad

De woningvoorraad wordt versterkt door investeringen in bestaande buurten en door het toevoegen van nieuwe woningen op passende, kleinschalige locaties. Daarbij komt ook de zuidkant van de dorps-es in beeld. Dit vormt een aanvulling op de grotere woningbouwontwikkeling op het evenemententerrein. De inzet ligt op een mix van woonvormen en prijsklassen, om doorstroming te bevorderen en verschillende doelgroepen te bedienen.

### DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN

#### Bereikbaarheid verbeteren



Rondweg: wegnemen van de groeiende druk op het centrum (daardoor hogere verblijfskwaliteit), wel bereikbaar blijven. Knooppunt met de regio N34-N386 versterken en functies toevoegen.

#### Maatschappelijk vastgoed



Strategie op maatschappelijk vastgoed in de hele kern. Inzetten op een sterke verbinding met het Zuidlaardermeer en dat gebied functioneel versterken.

#### Woongebied vernieuwen



Strategische aanvulling op de woningvoorraad. Daarmee ook meerdere achterkantsituatie aan de randen van het centrum oplossen.

#### Groen verbinden



Groen verbinden binnen de kern (zie ook: wegnemen verkeersdruk centrum) en met het buitengebied.

#### Verbinden van ontwikkelingen

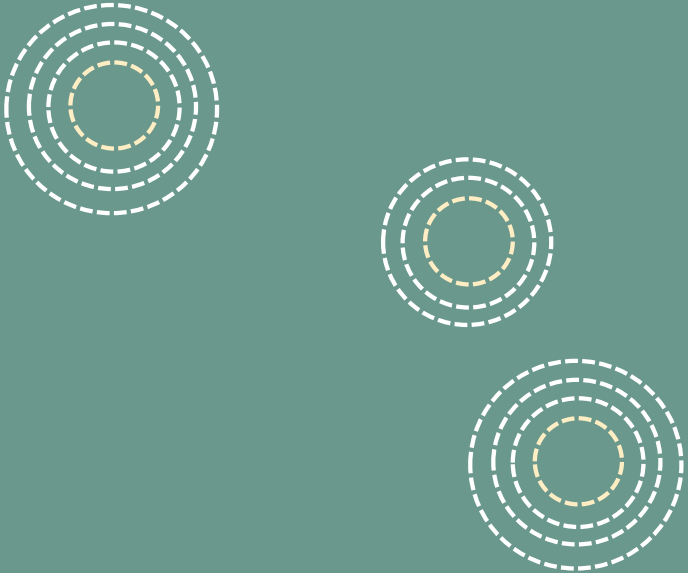


Zoals hierboven getoond, in onderlinge samenhang.

DE BELANGRIJKSTE BOUWSTENEN  
IN KAART GEBRACHT







# B Bijlagen

# BEREIKBAARHEID ARBEIDSPLAATSEN

In duizenden



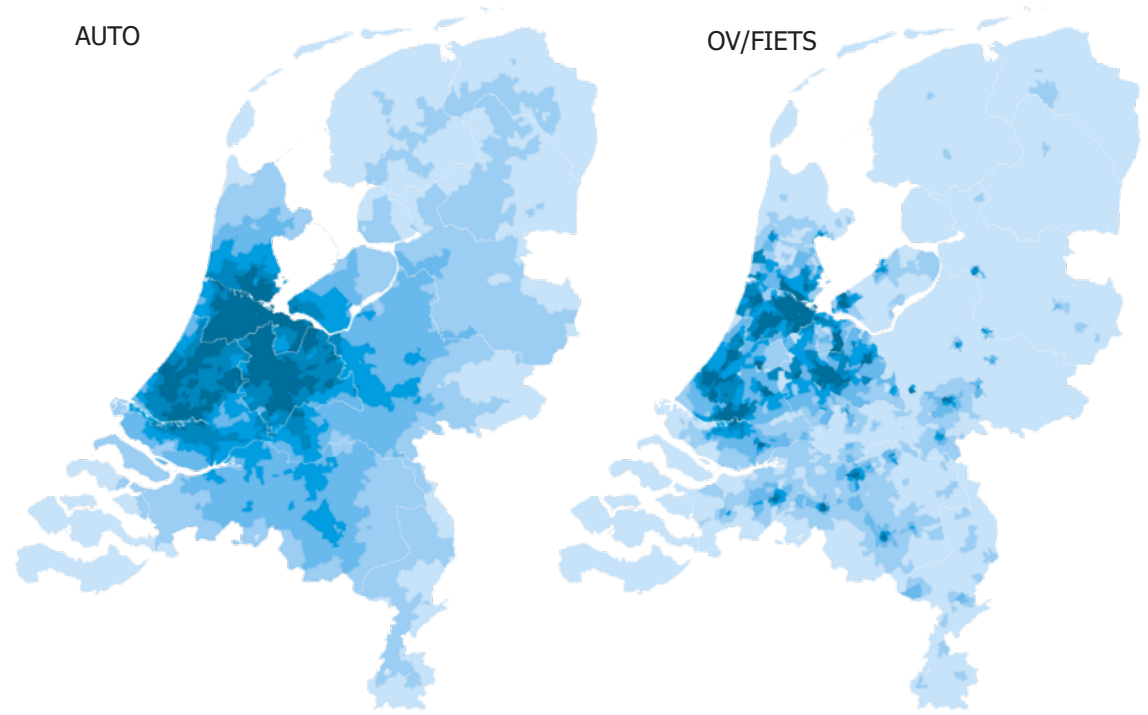
Minder dan 200

Meer dan 1.000

In de noordelijke provinciën is Groningen-Stad de plek met de meeste werkplekken, zeker in de dienstensector. De banen in de rest van de regio zijn vaker praktische beroepen. Welke arbeidsplaatsen beschikbaar zijn, staat niet op het kaartje aangegeven, maar over het algemeen geldt dat de banen die er extra beschikbaar zijn, de hoogopgeleide en beter betaalde zijn.

Met de auto zijn er meer banen te bereiken dan met het openbaar vervoer of de fiets. Dit geldt op veel plekken, behalve de meest stedelijke van Nederland, maar in de provincie Groningen is het extra kwetsbaar. Hier staan ov-voorzieningen namelijk vaker onder druk, en zijn diensten minder regelmatig. Mensen zijn hierdoor vaak op de auto aangewezen.

Bron: Lisa, Hét werkgelegenheidsregister van Nederland, bewerking PBL.





# VOORTGEZET ONDERWIJS

Aantal middelbare scholen binnen 10 km

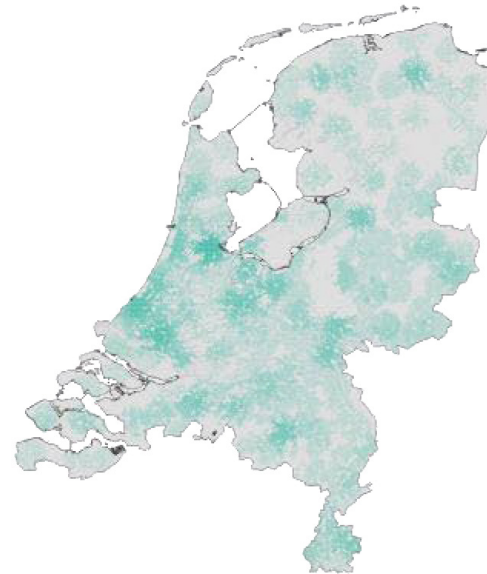


Minder scholen

Meer scholen

Deze kaarten tonen het aantal middelbare scholen dat binnen 10 km bereikbaar is. De delen van Drenthe behoren, met Groningen en Zeeland, tot de provincies met weinig aanbod.

Uit deze kaart blijkt duidelijk het belang van de regiocentra voor de provincie: juist in die middelgrote kernen is nog aanbod, wanneer dat verdwijnt, zoals in Zuidlaren, worden de afstanden erg groot en kiezen mensen misschien voor een verhuizing, of een lager schoolniveau.



Aantal middelbare scholen met tenminste havo-niveau binnen 10 km



# % LAAG OPLEIDINGSNIVEAU

Bevolkingskern

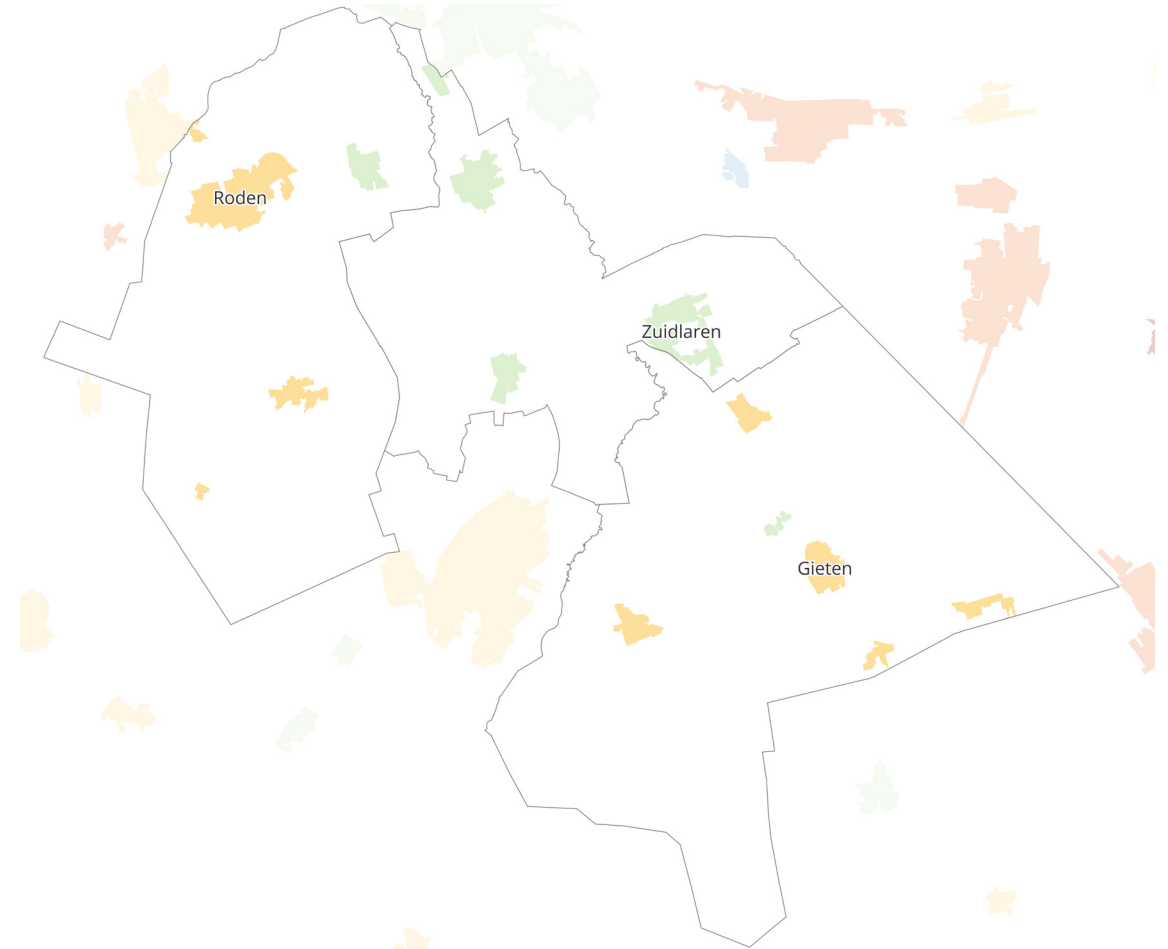
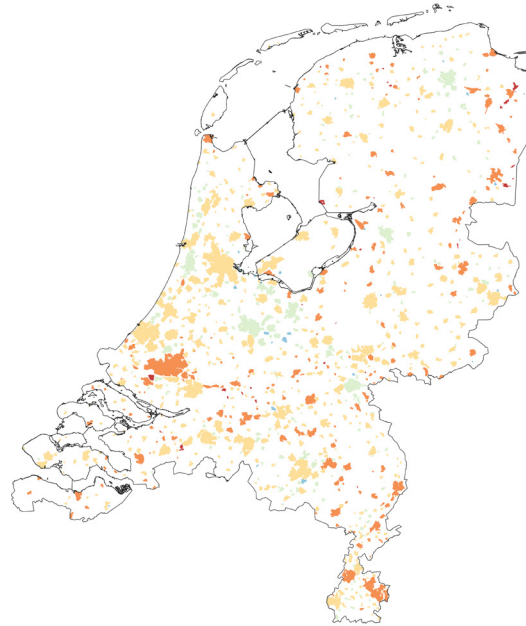


10%

60%

Een kaart in het verlengde van de vorige. 'Laag opleidingsniveau' houdt in dat het hoogst genoten opleidingsniveau vmbo of de eerste 3 leerjaren van havo/vwo is. Er zijn veel plekken in Nederland met grote aandelen laagopgeleiden: Limburg, Rotterdam, het oostelijk deel van Groningen.

Noord-Drenthe scoort relatief goed. Dit zorgt voor een lagere mogelijke kwetsbaarheid van inwoners: lager opleidingsniveau wordt geassocieerd met lagere salarissen, minder gezonde levensjaren en meer sociale problematiek.





# AANDEEL UITKERINGEN ONDER AOW LEEFTIJD

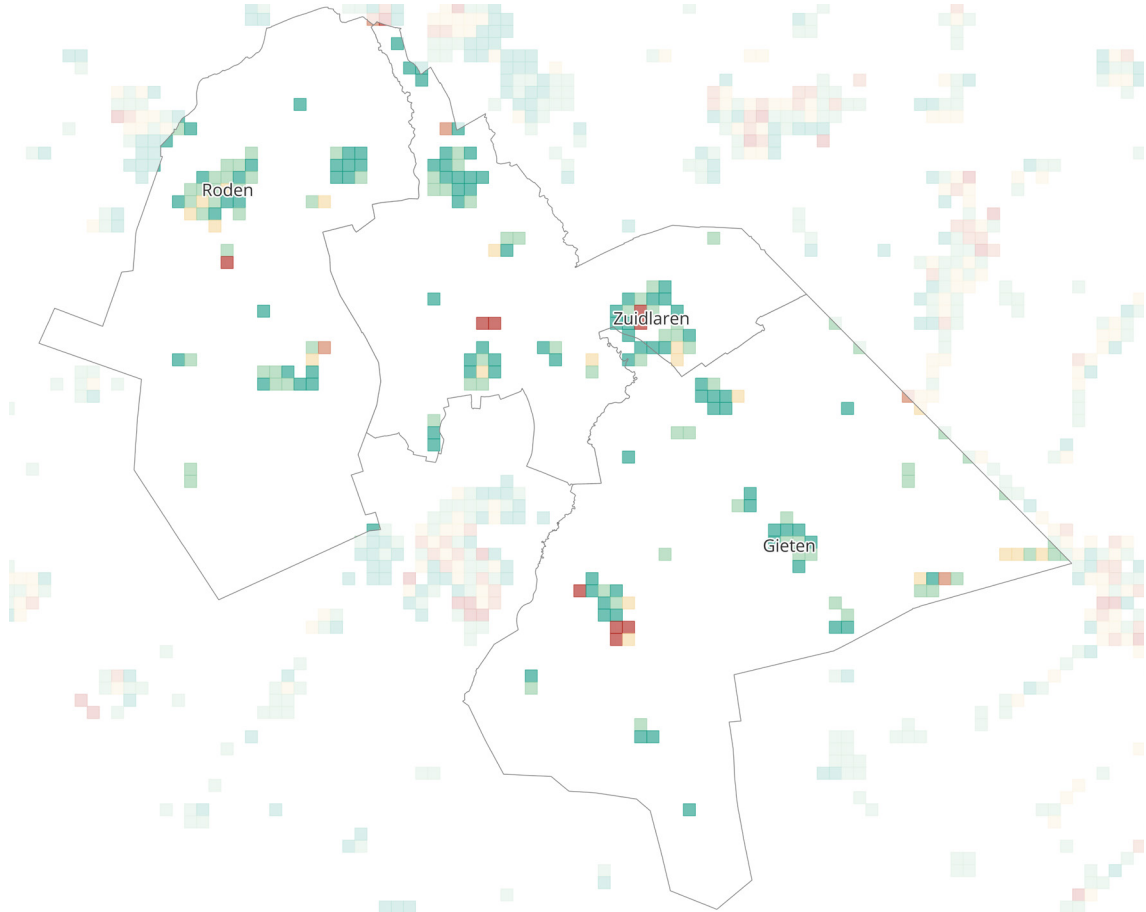
Per 500 x 500 meter



0%

20% en meer

Het aandeel uitkeringen onder de AOW leeftijd ligt laag in Noord-Drenthe.



# LEEFBAAROMETER

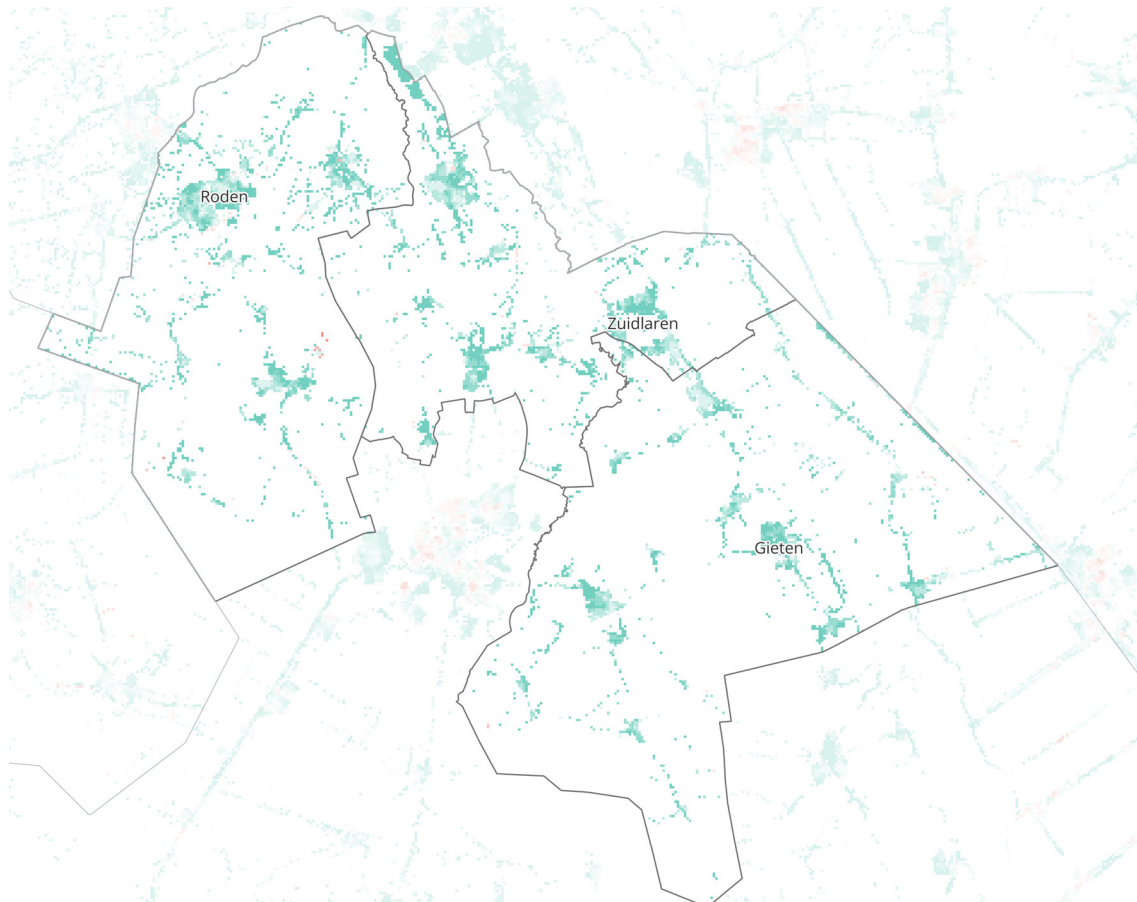
Score per 500 x 500 meter



Zeer onvoldoende

uitstekend

De Leefbaarometer is een maat die de leefbaarheid van een gebied weergeeft, door allerlei indicatoren samen te voegen. Dit is iets anders dan de Brede Welvaartsindicator! De dimensies zijn fysieke leefomgeving, woningvoorraad, voorzieningen, sociale samenhang en overlast en onveiligheid. Over het algemeen scoort heel Nederland goed, net als de gemeenten in Noord-Drenthe.





# LEEFBAAROMETER SOCIAAL

Score per 500 x 500 meter

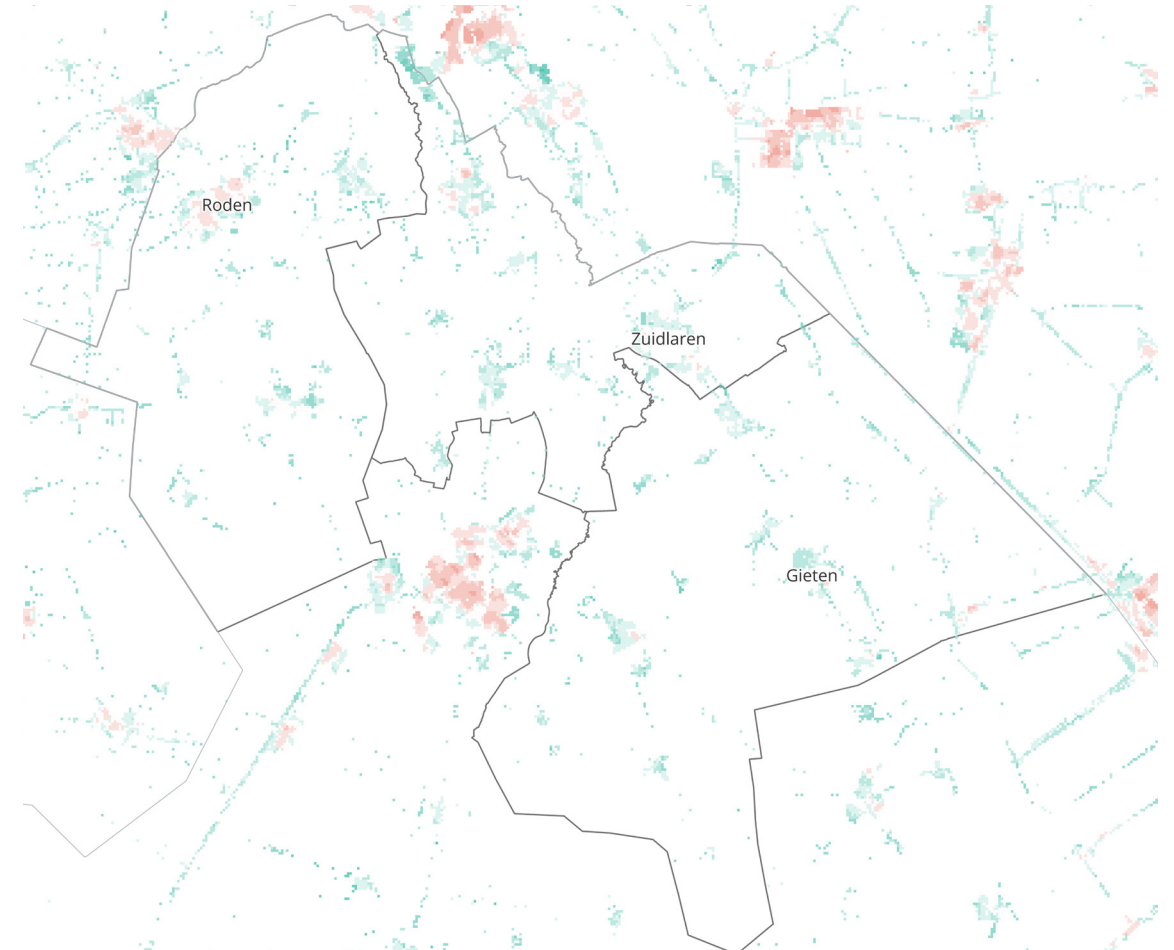


Zeer onvoldoende

uitstekend

Uitgesplitst naar de sociale dimensie komen vrijwel alle (middel)grote steden in Nederland in beeld. Een grote rol in deze dimensie spelen de ervaren sociale cohesie en sociaal kapitaal. Ook de diversiteit naar levensfase, mutatiegraad en bevolkingsontwikkeling worden meegenomen. In stedelijk gebied zijn mensen misschien minder geworteld in hun buurt en aan hun woning.

Roden kleurt in de regio vooral rood: dat wil niet per se zeggen dat mensen niet naar elkaar omkijken, maar het sociaal kapitaal (de organisatiegraad) is waarschijnlijk laag.



# FYSIEKE BEREIKBAARHEID

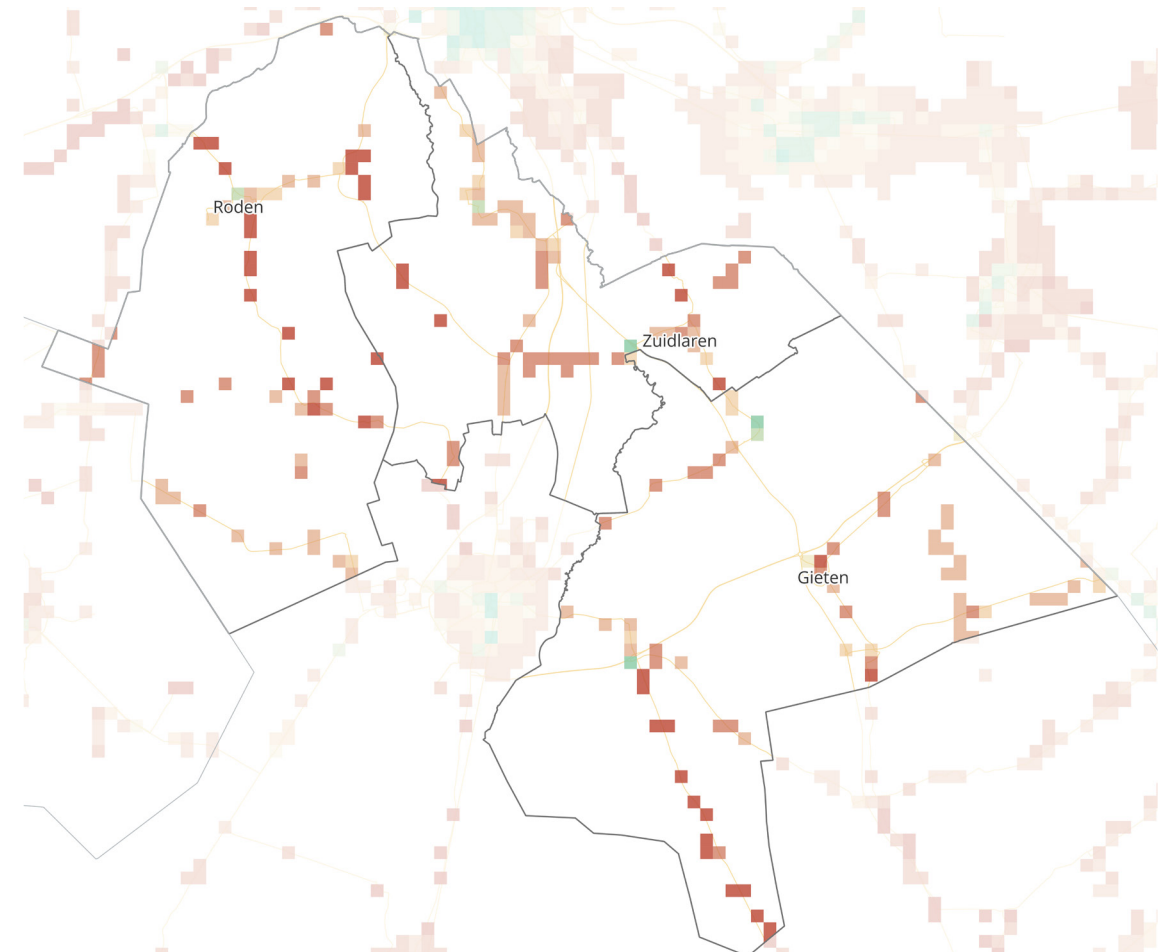
Per 1.000 x 1.000 meter



Slecht

uitstekend

Deze kaart toont de fysieke bereikbaarheid van gebieden, met de auto, de fiets en het OV. De 'assen' vanuit Groningen Stad zijn de belangrijkste routes, zowel per weg als per spoor. De hele regio valt hierin onder de maat, waarbij ook delen niet of nauwelijks bereikbaar zijn! De lege gebieden tussen de corridors tonen de uitdaging: als voorzieningen daar wegvallen, is het ver naar de volgende kern.





# MARKTSCAN WONINGEN

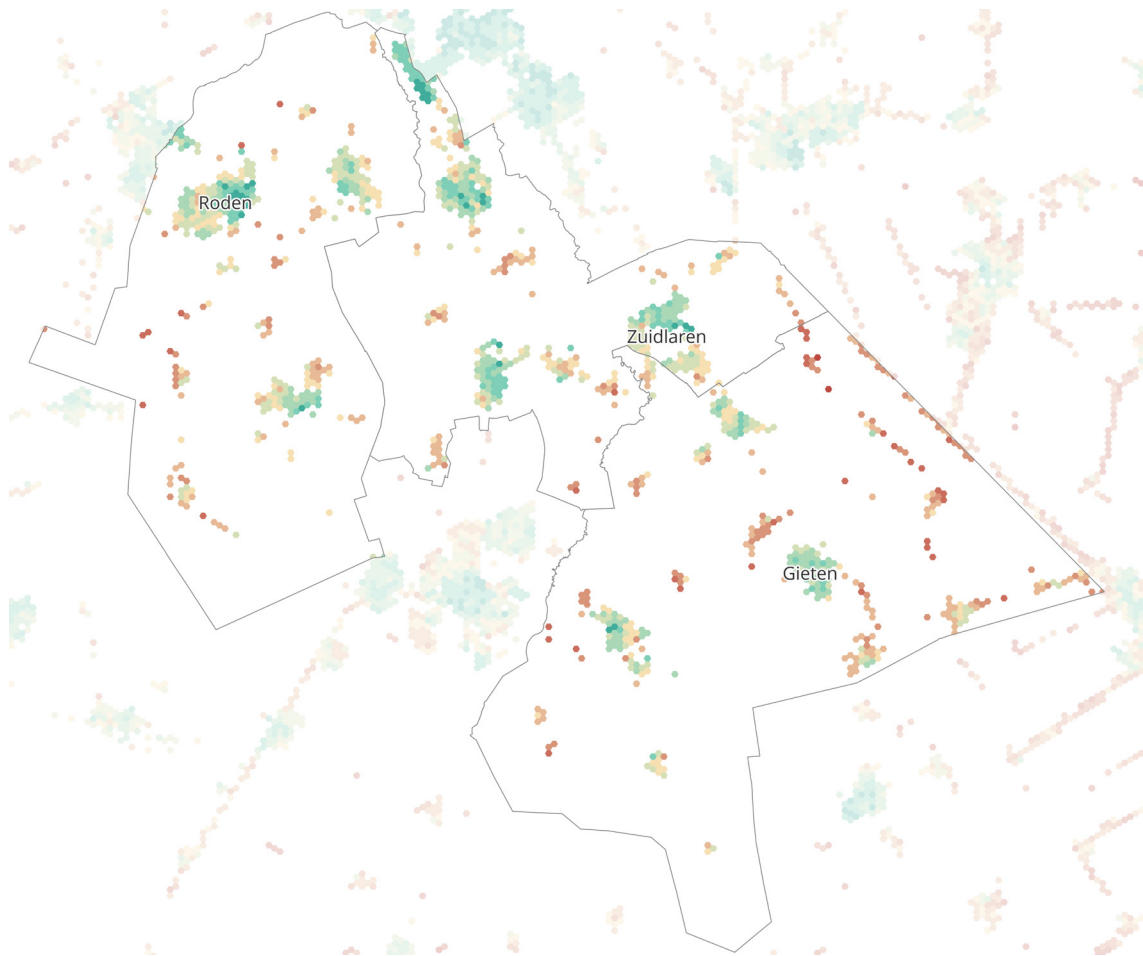
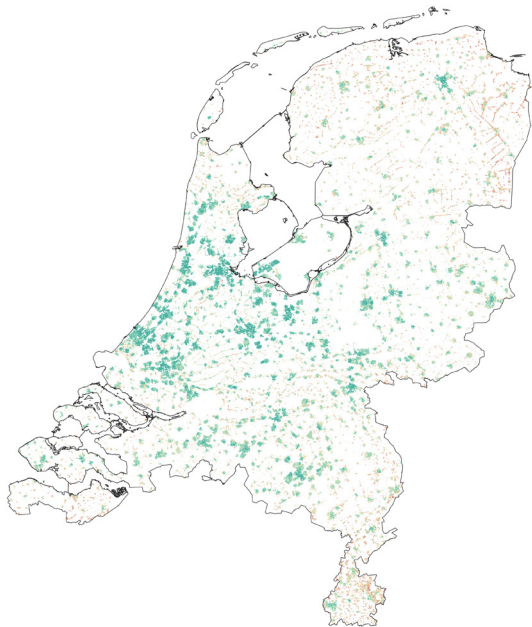
Per 1.000 x 1.000 meter



Laag (3)

hoog (10)

Deze kaart toont de gewildheid van woningen, door te kijken naar een aantal meetbare criteria over de woningkwaliteit, het voorzieningenniveau in een dorp of stad, de bereikbaarheid ervan en de marktsignalen over de koop- en sociale huurmarkt. De uitkomsten van de scan geven de onderlinge verhoudingen tussen woningen weer: de marktpositie van een woning met een hoge score, en dus een groene kleur, is beter dan die van een woning met een lage score en dus een rode kleur.



# TOELICHTING OP BRONNEN IN DE QUICKSCAN

## **Gezondheid en Welzijn – Gezondheid**

Het percentage mensen dat zijn/haar gezondheid als 'goed' of 'zeer goed' ervaart, weergegeven op buurtniveau.

Bron: RIVM Statline 2020

## **Samenlevingskwaliteit**

Deze laag meet sociale, maatschappelijke en politieke participatie en het vertrouwen in anderen en instellingen. Getoond wordt de afwijking t.o.v. het gemiddelde van Nederland.

Bron: Leefbaarometer.

## **Wonen – Marktwaardering**

De marktscan toont hoe gewild woningen zijn. Het is een combinatie van de woningkwaliteit, de m<sup>2</sup>-waarde (WOZ, op adres), de afstand tot voorzieningen en de bereikbaarheid (afstand tot oprit snelweg, ov-haltes), en de soort kern (aan de hand van een indeling van KAW).

Bronnen: BAG, Netbeheerders, WOZ, CBS.

## **Woningkwaliteit**

De woningkwaliteitskaart toont de oppervlakte, het bouwjaar en de energetische kwaliteit (m<sup>3</sup> gas per m<sup>3</sup> woning). Die cijfers zijn beschikbaar op adres en PC6-niveau, en geven we weer in een grid van 250×250 meter.

Bronnen: BAG en Netbeheerders.

## **Ov-bereikbaarheid**

Deze kaart toont hoe goed een locatie aangesloten is op het openbaarvervoernetwerk. Daarvoor nemen de afstand tot een treinstation of bushalte en de frequentie van de dienst mee.

Bron: PTAL analyse 2018, TU Delft. top10NL spoorlijnen

## **Leefomgeving en voorzieningen**

De voorzieningenkaart toont de aanwezige dagelijkse voorzieningen op het gebied van zorg (apotheek en huisarts), onderwijs (basis- en middelbare school), supermarkten en dorpshuizen. Ook de centrum-winkelgebieden zijn weergegeven.

Bron: Open Street Map, Google Maps

# COLOFON

## **Onderzoeksteam KAW**

Daniel Depenbrock

Peter Leliveld

## **Vormgeving**

Opmaak en illustraties door KAW

## **Fotografie**

Beeldbank Gemeente Noordenveld,

Fokke de Jong: omslag

Impressie Specht Architecten: p.2

Beeldbank Gemeente Noordenveld: p.6

Gerard van Beek | Wijk van de toekomst KAW: p.18

Google maps: p.29, p.47 en p.65

Quistnix!: p.54

## **Kaarten op pagina's Kennismaking**

PDOK en topotijdreis

## **In opdracht van**

De Economische Agenda Nij Begun voor de gemeenten Aa en Hunze, Noordenveld en Tynaarlo en de provincies Drenthe en Groningen

1e druk mei 2026

## **KAW**

Kattenhage 1 | 9712 JE GRONINGEN | [www.kaw.nl](http://www.kaw.nl) | +31 88 529 00 00 | [info@kaw.nl](mailto:info@kaw.nl)