ONTWERP BINNENSTADSVISIE ASSEN

1 APRIL 2021



COLOFON

Urhahn | stedenbouw & strategie
& DTNP Adviseurs voor ruimte en strategie
in opdracht van en in samenwerking met
gemeente Assen

Dit document is voor intern gebruik. De foto's in deze visie zijn met zorg gekozen, en komen deels van internet. Mocht er bezwaar zijn tegen het gebruik van een foto, neem dan contact op met de auteurs.

ONTWERP BINNENSTADSVISIE ASSEN

INHOUD

5 **Voorwoord**

6 **Inleiding**

8 **Ambities: de binnenstad in 2030**

11 **1. Analyse & opgaven**
Programmatische analyse
Ruimtelijke analyse
Opgaven voor de binnenstad

19 **2. De visie**
Drents DNA
Visiekaart

33 **3. Gebiedsopgaven**
Gebiedsprofielen publiekshart
Principes bij ruimtelijke opgaven
Ruimtelijke uitwerking publiekshart
Uitwerkingen transformatiegebied

63 **4. Ontwikkelstrategie**

VOORWOORD

Assen is de stad waar ik mijn jeugd heb doorgebracht. Ik heb goede herinneringen aan mijn jeugd hier. Terwijl ik opgroeide, groeide de stad met mij mee. Of was het andersom? Nu – een paar jaar ouder – ben ik hier wethouder en mag ik voorstellen doen voor de toekomst van Assen. In deze binnenstadsvisie – de titel zegt het al – presenteren we een toekomstvisie op de binnenstad. En dat is nodig. De groei die Assen in mijn jeugd kenmerkte is niet meer vanzelfsprekend.

Het inwonertal van Assen is vanaf de Tweede Wereldoorlog spectaculair toegenomen. Het voorzieningenaanbod heeft steeds gelijke tred gehouden met die groei. In de jaren '70 werd het Koopmansplein met winkels als de Vendex en Hema gerealiseerd. Toen kon je er je auto nog parkeren. Vanderveen ontwikkelde zich gestaag tot één van de grootste warenhuizen van Nederland. De tijd van de overdekte winkelpassages kwam en ging weer. En vanaf de eeuwwisseling werden De Triade, De Cité en DNK gerealiseerd.

De laatste jaren verandert de rol van het publiekshart. Door de opkomst van internetwinkels hoeft de consument voor veel aankopen niet meer de deur uit. Vroeger ging je een paar keer per jaar naar de binnenstad om nieuwe kleren te kopen, er was simpelweg geen alternatief. Nu er wel een ander verkoopkanaal is, wordt er minder gekocht in de binnenstad. De behoefte aan winkelruimte neemt af. Dat leidt – zeker in middelgrote steden als Assen – tot leegstand.

Als je iets kwijtraakt, dan voelt dat meestal niet goed. En zo is het de afgelopen jaren in Assen ook gegaan. We zagen winkels de deuren sluiten en winkelstraten achteruitgaan. Dat gaat iedereen die betrokken is bij de binnenstad erg aan het hart. Maar gelukkig ligt het niet in onze aard om lijdzaam toe te kijken hoe de ontwikkelingen zich voltrekken. In 2017 hebben we samen de eerste binnenstadsvisie opgesteld. Samen, want ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen en de gemeente hebben toen de handen ineengeslagen.

Met de vorige binnenstadsvisie hebben we mooie resultaten geboekt. Vaart in Assen is opgericht. Er staat nu een volwaardige binnenstadsorganisatie. De gemeente heeft samen met de provincie een investeringsfonds gevormd. Daarmee hebben we onder andere geïnvesteerd in het nieuwe Koopmansplein. We hebben zo een uitstekende basis gelegd om op verder te bouwen. Nu – drie jaar na de eerste visie – is het tijd om vooruit te kijken naar de volgende fase. Dat doen we dus in deze nieuwe binnenstadsvisie.

In deze visie ligt de focus op groeien in kwaliteit. Groei dus, maar dan anders. Bezoeker en bewoners van binnensteden vinden sfeer en beleving steeds belangrijker. Wij hebben alles al in huis om daarop in te spelen. In deze visie noemen we dat het Drents DNA. De komende jaren gaan we dat ontwikkelen en presenteren aan onze inwoners, bezoekers uit de regio en toeristen. Laten we daar samen onze schouders onder zetten. Aan de slag!

Mirjam Pauwels - Paauw
Wethouder



INLEIDING

AANLEIDING

De afgelopen jaren zijn de voorkeuren van consumenten heel snel veranderd. Voor binnensteden is de opkomst van internetwinkelen daarin heel bepalend. Er is een nieuw verkoopkanaal ontstaan, waardoor de consument voor veel aankopen niet meer alleen afhankelijk is van het winkelaanbod in de binnenstad. We zijn bovendien meer gaan werken en besteden onze vrijetijd anders dan voorheen. Het gevolg is dat de omzetten in binnensteden afnemen, winkels hun deuren sluiten en leegstand ontstaat in winkelstraten. Ook in Assen. Deze ontwikkeling is niet te stuiten. We willen – samen met alle betrokkenen – de binnenstad transformeren om aan te sluiten bij deze nieuwe realiteit. We zullen samen gas moeten geven.

Met dat in het achterhoofd hebben we in 2017 de vorige binnenstadsvisie opgesteld. Deze visie is samen met ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen en de gemeente opgesteld. We wilden bouwen aan een compacte, aantrekkelijke en goed georganiseerde binnenstad. En dat hebben we de afgelopen jaren dan ook gedaan.

De brancheorganisaties in de binnenstad hebben Vaart in Assen opgericht. Daarmee is het fundament gelegd voor structurele samenwerking. Inmiddels hebben we in Assen een volwaardige binnenstadsorganisatie. De gemeente en de provincie hebben een investeringsfonds gevormd. Daarmee is onder andere geïnvesteerd in de herinrichting van het Koopmansplein. Het nieuwe Koopmansplein blijkt een vliegwiel voor de ontwikkeling van de winkelpanden rond het plein. We verwachten dat het plein de komende jaren volledig transformeert.

Nu komen we in de volgende fase van de ontwikkeling van de binnenstad. De basis is gelegd en we richten onze blik op de toekomst. De leegstand is onverminderd hoog en nieuwe thema's – zoals mobiliteit en wonen – dienen zich aan. We hebben behoefte aan een heldere visie op de toekomst van de binnenstad van Assen. Een actuele en integrale visie. Die visie leggen we vast in deze nieuwe binnenstadsvisie.

PARTICIPATIEPROCES

Net als in 2017 is ook deze visie tot stand gekomen na een uitg¬ebreid participatieproces. Dit proces ziet er anno 2021 wel heel anders uit dan toen. Door de coronacrisis heeft vrijwel het gehele participatieproces online plaatsgevonden. Er zijn geen inloopbijeenkomsten georganiseerd, maar veel individuele gesprekken gevoerd van achter het scherm.

In de eerste participatiemaand in november 2020 hebben we de analyse van de binnenstad en de eerste denkrichtingen gepresenteerd. De reacties die we daarop hebben gekregen, hebben we meegewogen bij het opstellen van de ontwerp-binnenstadsvisie. Veel stakeholders en bewoners hebben meegedacht in deze fase.

De ontwerp-binnenstadsvisie hebben we in maart 2021 gepresenteerd. Ook weer online. Maar deze keer hebben we ook één op één visiewandelingen georganiseerd. Zo konden we, met inachtneming van de coronamaatregelen, toch persoonlijk contact hebben. Vanzelfsprekend hebben we ook de reacties op het ontwerp meegewogen bij het opstellen van de definitieve binnenstadsvisie. Terugkijkend hebben we de indruk dat we alle mogelijke reacties hebben gehoord en hebben betrokken bij onze besluitvorming. Toch kunnen we ons voorstellen dat sommigen zich door de fysieke afstand minder betrokken hebben gevoeld.

NIEUWE VISIES

De afgelopen jaren draaiden vrijwel alle grote ontwikkelingen in Assen om de Florijn As. Dit programma – dat al in 2009 is opgezet – richtte zich met name op de ontwikkeling van infrastructuur. Een nieuw NS Station, de Stadsboulevard en de Blauwe As zijn allemaal gerealiseerd op basis van de visie van toen. Nu dit programma is afgerond richten we de blik op de toekomst en ontwikkelen we veel visies tegelijk.

De binnenstadsvisie is daar één van. We werken op dit moment ook aan de omgevingsvisie, de woonvisie en de detailhandels- en horecavisie. De voorbereidingen van al deze visies lopen min of meer gelijk op. Zoals het nu lijkt vindt de besluitvorming over de woonvisie als eerste plaats en volgt de binnenstadsvisie direct daarna. En dan is de vraag; hoe verhoudt de binnenstadsvisie zich tot de andere visies?

In de omgevingsvisie wordt een brede visie voor Assen op stadsniveau geschetst. Daarmee is het de kapstok voor de rest van de visies en het beleid dat wordt ontwikkeld. In de omgevingsvisie staat 'ontspannen stedelijkheid' centraal. Dit is een manier van stedelijke ontwikkeling die bij de schaal en het karakter van Assen past. Ontspannen stedelijkheid is opgebouwd uit drie leidende principes:

- Assen is een verbonden stad. In sociaal opzicht, omdat we willen dat iedereen mee kan doen in Assen. En in fysiek opzicht. De stad is zo ingericht dat erop uitgaan en elkaar ontmoeten wordt gefaciliteerd.
- Assen is een dynamische hoofdstad. Assen heeft een belangrijke functie voor de regio, er is voldoende werk en een levendige binnenstad.
- Assen is de groene stad van het noorden, met de Drentse Aa, het Asserbos en de Brink. Groen draagt bij aan de klimaatdoelen en de gezondheid van onze inwoners en bezoekers.

Hoewel de omgevingsvisie later wordt vastgesteld beginnen de leidende principes al behoorlijk vaste vorm te krijgen. Deze principes staan ook aan de basis van de binnenstadsvisie. We nemen ze niet letterlijk over, maar vertalen ze door naar de binnenstad. We geven er inhoud aan. De keuzes die we maken, passen binnen het kader van de omgevingsvisie.

Hetzelfde geldt voor de woonvisie. In de woonvisie – waarover gelijktijdig met de binnenstadsvisie wordt besloten – wordt vastgesteld dat er behoefte is aan wonen in de binnenstad, nabij de voorzieningen. In de binnenstadsvisie geven we aan waar en voor welke doelgroepen we woningen willen realiseren. We brengen behoefte en aanbod met elkaar in overeenstemming.

Met de voorbereiding van de detailhandels- en horecavisie zijn we net begonnen. In deze visie wordt onder andere de verdeling van het commerciële programma over de stad als geheel bepaald. Dat is belangrijk voor de binnenstad, zeker nu we alle zeilen moeten bijzetten om een compleet en aantrekkelijk aanbod te houden. Idealiter hadden we de detailhandels- en horecavisie dan ook voor de binnenstadsvisie opgesteld. Nu het niet anders is, keren we het om. We zorgen ervoor dat de detailhandels- en horecavisie en de ontwikkelingen die we in de binnenstadsvisie voorzien op elkaar aansluiten.

Daarnaast bereiden we een aanvraag bij de woningbouwimpuls van het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor. Het doel van deze impuls is de woningbouw in Nederland te versnellen. In dit kader verstrekt het ministerie subsidies aan woningbouwprojecten die aan een reeks van criteria voldoen. In onze aanvraag zien we de binnenstad en het Havenkwartier als één samenhangende ruimtelijke opgave. De aanvraag wordt mede gebaseerd op deze binnenstadsvisie.

BESTAAND BELEID

De voormelde visies zijn in voorbereiding, de economische agenda is inmiddels al vastgesteld. In de economische agenda zetten we in op een ondernemende en levendige binnenstad. Dit is belangrijk voor de rol van Assen als regionale centrumstad. Op de agenda staat dat we het aanbod van cultuur, evenementen, horeca en winkelen willen versterken en promoten. Ook stimuleren en faciliteren we onderlinge samenwerking, ondernemerschap en innovatie. Door intensieve samenwerking met en tussen partners in de vrijetijdssector zetten we 'bezoeken en beleven' in Assen sterk op de kaart.

Ook de cultuurnota is vastgesteld. Hierin worden vier hoofdambities uitgewerkt; we willen met kunst en cultuur álle inwoners van Assen en omgeving bereiken, het profiel van Assen als provinciehoofdstad versterken en het culturele aanbod voor opgroeiende kinderen verbeteren. De vierde ambitie is dat kunst en cultuur bijdragen aan de realisatie van maatschappelijke doelen. Daarin zit een belangrijke relatie met de opgaven waar we in de binnenstad voor staan.

Sinds 14 juli 2016 is het VN-verdrag 'inzake de rechten van personen met een handicap' in Nederland van kracht. Gemeenten en bedrijven nemen hierbij samen de verantwoordelijkheid voor een inclusieve samenleving. Assen wil een inclusieve gemeente zijn, met een binnenstad die bereikbaar en bruikbaar is voor iedereen. Dit betekent dat mensen met of zonder een beperking in Assen mee kunnen doen, erbij horen en zich gezien voelen. Fysieke en sociale toegankelijkheid vormen een onmisbare sleutel om hiertoe te komen. Daarom betrekken we bij initiatieven en besluiten de ervaringsdeskundigheid van mensen met een beperking in het zien, horen, verplaatsen, begrijpen en voelen. Zo bouwen we gezamenlijk en stapsgewijs – in redelijkheid en zonder buitenproportionele kosten – aan een inclusief en toegankelijk Assen voor iedereen.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 1 schetsen we een beeld van de binnenstad in 2030.
- Daarna beschrijven we in hoofdstuk 2 de uitdagingen waar we voor staan aan de hand van een beknopte analyse. In dit hoofdstuk formuleren we bovendien de opgaven voor de binnenstad, door onze ambities te confronteren met onze uitdagingen.
- In hoofdstuk 3 presenteren we onze visie voor de binnenstad. We leggen uit hoe we met de opgaven uit het vorige hoofdstuk aan de slag gaan. We geven antwoord op vragen als: waar ligt het publiekshart? Hoe gaan we wonen in de binnenstad?
- In hoofdstuk 4 werken we de visie voor deelgebieden in de binnenstad uit. In het vijfde en laatste hoofdstuk gaan we in op het vervolgproces en welke stappen nodig zijn om handen en voeten te geven aan de visie.

AMBITIES: DE BINNENSTAD IN 2030

De binnenstad van Assen is in 2030 het kloppende publiekshart van Drenthe. Het is een bruisende binnenstad met een compleet, divers en aantrekkelijk voorzieningenaanbod. Hier vind je alles wat je zoekt. Alle winkels die je verwacht in een hoofdstad, leuke cafés en restaurants, een geweldig cultureel aanbod en verrassende evenementen. De mensen zijn er vriendelijk en gastvrij. De stad voelt goed. Je kan niet uitleggen hoe het komt, maar er hangt een hele ontspannen sfeer.

Als je in Assen woont, fiets je op je vrije dag dus regelmatig even naar de binnenstad. Omdat je hebt afgesproken met vrienden, iets wilt kopen of gewoon om even rond te kijken. Dat doe je ook als je elders in de provincie woont. Soms pak je dan de auto. Je bent er zo. En je bent niet alleen, het is gezellig druk in de stad. Je blijft langer dan je had gepland.

Rond de zomer wordt het nog drukker in de stad. Naast de locals, hebben nu ook de toeristen de binnenstad ontdekt. Zij lopen zo van het station naar het Drents Museum. Het valt ze op dat de binnenstad van Assen zich onderscheidt van andere binnensteden. De stad verrast je met haar dynamiek. Je voelt aan alles dat Assen de hoofdstad van de groenste provincie van Nederland is. Het ademt die unieke sfeer.

Nu mensen, na de coronapandemie, niet meer zo gebonden zijn aan het kantoor van hun werkgever, zie je letterlijk overal mensen werken. Koptelefoon op, laptop open en aan de slag. Steeds meer bedrijven zien de binnenstad als hun kantoor. Er ontstaan hippe plekken om te werken en te vergaderen. Goede koffie, een gezonde lunch, wat heb je nog meer nodig?

Regelmatig wordt het ritme van de stad op z'n kop gezet door een groot evenement. In het TT-weekend is het één groot feest met muziek, kermis en ronkende motoren. Ook andere evenementen op het circuit gaan niet ongemerkt aan de binnenstad voorbij. En even later staat de nieuwste expositie van het Drents Museum weer centraal. Die afwisseling, dat kan alleen in Assen. Gaaf toch?

Nieuwe ondernemers zien kansen in de binnenstad van Assen. Dit is de plek waar ze hun nieuwe concept kunnen uitproberen. Kopen en beleven zijn volledig geïntegreerd. Real life, online en augmented reality vloeien naadloos in elkaar over. Het is echt ongelofelijk wat die jonge ondernemers neerzetten.

Die dynamiek heeft flink wat mensen ertoe verleid om een woning te huren of te kopen in de binnenstad. En dat zijn niet alleen maar jongeren die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Opa en oma zagen het ook wel zitten om zo dicht bij alle voorzieningen te wonen. Wat zijn hier de afgelopen jaren leuke woningen gebouwd. Aan de randen van de binnenstad – in die mooie stadwoningen – zijn zelfs gezinnen met kinderen neergestreken.

Ook na een stortbui of in de hete zomer is het voor de bewoners en bezoekers goed uit de houden in de binnenstad. Tien jaar geleden was de fontein op het Koopmansplein vernieuwend. Nu zijn overal in de stad slimme oplossingen voor waterberging, vaak mooi in het zicht. En op de Brink had je altijd al mooie monumentale bomen, maar ook de rest van de stad is de afgelopen jaren veel groener geworden. Er is altijd een bankje in de schaduw te vinden.

Het lijkt alsof het nooit anders is geweest. Maar ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen en lokale overheden die al wat langer meegaan, weten beter. Dit hebben zij samen opgebouwd. Door jarenlang te investeren in hun zaak, mooie winkelruimtes, kwalitatief goede woningen en een mooi straatbeeld staat de binnenstad erbij als nooit tevoren. Dat hebben we toch maar mooi geflikt!



de Brink in Assen

1. ANALYSE & OPGAVEN

In de gesprekken over de visie hebben we gemerkt dat vrijwel alle betrokkenen goed op de hoogte zijn van de uitdagingen waar we in de binnenstad van Assen voor staan. De binnenstad is vaker onder de loep genomen en de uitkomsten zijn – niet verrassend – steeds dezelfde. De analyse van trends, ontwikkelingen en de sterke en zwakke kanten van de binnenstad voelde als een herhaling van zetten. We staan er om die reden maar kort bij stil.

Als we onze ambities willen realiseren, vragen juist de uitdagingen waar we voor staan onze aandacht. In het tweede deel van dit hoofdstuk combineren we de ambities met de uitdagingen waar we voor staan en formuleren we de opgaven voor de binnenstad.

Historische kaart van Assen ca. 1900

PROGRAMMATISCHE ANALYSE

ANALYSE PUBLIEKSHART

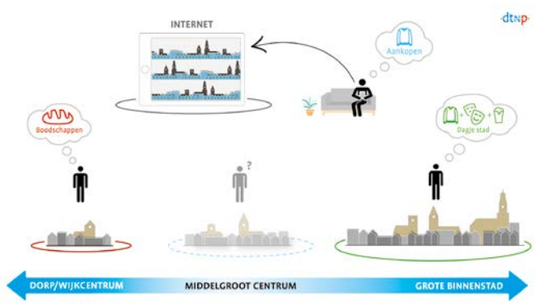
Eerst kijken we naar het functioneren van de binnenstad als publiekshart. Dan valt op dat Assen een groot en compleet aanbod van winkels, horeca, cultuur en evenementen heeft. Er is 80.000 m2 netto winkelruimte in gebruik. Er is relatief veel aanbod in het lage en middensegment en dat sluit goed aan bij de voorkeuren van de inwoners van Assen.

Het primaire en secundaire verzorgingsgebied voor de winkels en de horeca bestaat uit Assen en een cirkel van 15 kilometer daaromheen. In dat gebied wonen ongeveer 130.000 mensen. Daarmee komen we op de eerste en belangrijkste uitdaging: het aanbod van winkelruimte in ons centrum is groter dan je op basis van het verzorgingsgebied zou verwachten. Daar komt nog bij dat de vraag naar fysieke winkelruimte de komende jaren afneemt, omdat een deel van de omzet in de binnenstad naar online winkels verschuift. We verwachten dat er op termijn nog maar behoefte is aan 60.000 m2 winkelruimte. Dat is een afname van 40.000 m2, want de voorraad is op dit moment 100.000 m2.

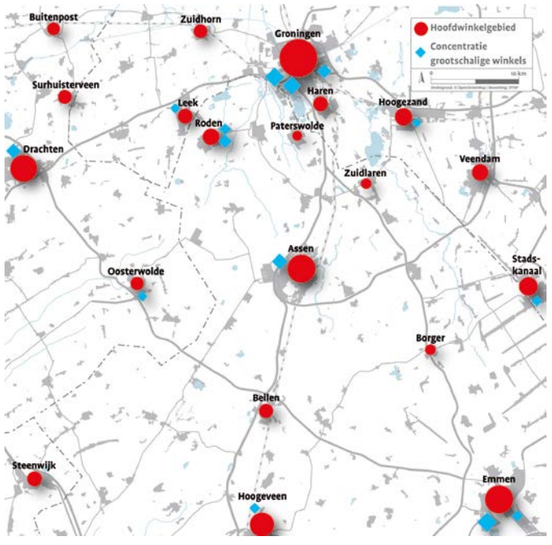
Natuurlijk zijn er nuanceringen mogelijk op het verhaal over het verzorgingsgebied. Voor bijzondere functies – zoals Vanderveen, DNK, het Drents Museum en het TT-festival – is het verzorgingsgebied regionaal, landelijk en zelfs internationaal. Maar dat zijn de uitzonderingen.

In 2020 heeft de binnenstad – naar omstandigheden – goed gedraaid op basis van het toerisme in Drenthe. Zelfs beter dan andere jaren, omdat veel mensen door de coronacrisis in Nederland op vakantie gingen. Een nieuwe groep mensen heeft kennis gemaakt met Assen en haar vrijetijdsvoorzieningen. Hier valt nog een wereld te winnen. Toerisme is van belang voor een bruisende binnenstad. Tegelijkertijd moeten we ons wel blijven realiseren dat veruit het grootste deel van de omzet in de binnenstad uit het eigen verzorgingsgebied komt.

Polarisatie winkellandschap



Regiokaart centra



STERKE SPREIDING VAN FUNCTIES

Wat ook kenmerkend is voor Assen is dat het publiekshart vrij groot is. Winkels, horeca en culturele voorzieningen zitten verspreid over de binnenstad vanaf de Weiersstraat tot de Jan Fabriciusstraat en van het Ceresplein tot de Kerkstraat. Het gevolg hiervan is dat bezoekers vaak maar een deel van de binnenstad bezoeken en dat bezoekersstromen worden uitgedund. De ligging van parkeergarages draagt ook bij aan die spreiding, terwijl de binnenstad gebaat is bij concentratie van de bezoekers.

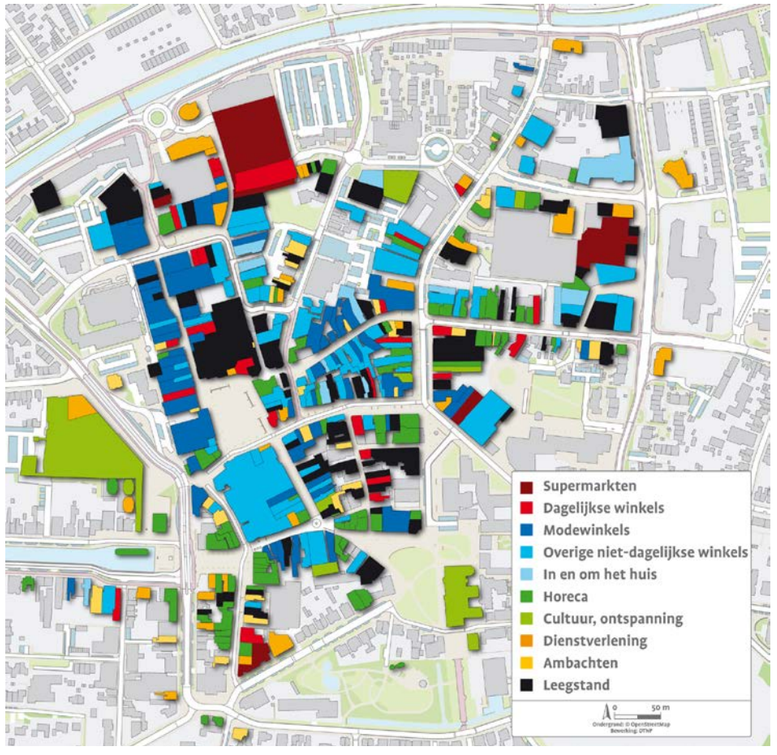
De bezoeker van de binnenstad hoeft niet per se meer naar de binnenstad om de spullen te kopen die hij nodig heeft. Als kopen niet meer het primaire doel van een bezoek aan de binnenstad is, winnen andere bezoekmotieven – zoals sfeer, beleving en vrijetijdsbesteding – aan belang. We hebben hiervoor geconstateerd dat het aanbod in Assen vrij groot en compleet is. Daarentegen hebben een aantal van onze winkelstraten niet een heel duidelijk of onderscheidend profiel. De winst is dus vooral te behalen door beter in te spelen op de andere bezoekmotieven.

CORONACRISIS

We stellen deze visie op terwijl we midden in de coronacrisis zitten. We maken een situatie mee die we nog nooit eerder hebben meegemaakt. Winkels en horeca zijn maandenlang gesloten. Ondanks overheidssteun is dit voor veel ondernemers een hele moeilijke tijd. Zeker is dat niet iedereen ongeschonden uit de strijd zal komen. Maar wat het langetermijneffect van deze crisis zal zijn, weten we nog niet. Blijven we thuis zitten achter het scherm of wordt de binnenstad de plek om te werken en – al dan niet online – te vergaderen? Het is nog te vroeg om daar iets over te zeggen.

Tegen deze achtergrond is er misschien weinig ruimte om na te denken over de lange termijn. Toch vinden we het belangrijk om juist nu óók een visie voor de lange termijn vast te stellen. Als de coronacrisis achter de rug is moeten we klaar staan. We gaan de binnenstad weer opbouwen, vanuit de visie en met een goede ontwikkelstrategie.

Brachekaart binnnenstad



Bron: Locatus 2021,
laatste checkdatum april 2020

RUIMTELIJKE ANALYSE

GROTE CONTRASTEN IN DE BINNENSTAD

Het zuidelijke deel van de binnenstad – binnen de oude singels – is prachtig, groen en historisch. Je voelt dat Assen hier is ontstaan. In de loop der eeuwen is hier een fijnmazig stratenpatroon ontwikkeld met de Brink als middelpunt. Je loopt hier langs historische panden en monumentale bomen. De goede mix van functies zorgt voor een prettige, ontspannen sfeer. Wonen, het Drents Museum, een afwisselend aanbod van winkels en horeca, de rechtbank, het komt hier allemaal op een heel natuurlijke manier samen. Dit heb je alleen in Assen. Hier ervaar je Drenthe, maar dan midden in de stad.

Naarmate je verder naar het noorden gaat wordt dit 'Drents DNA' minder zichtbaar. Je kunt zien dat de stad hier in de jaren 70 van de vorige eeuw een groeispurt heeft gemaakt. Het fijnmazige stratenpatroon verdween. De kleinschalige pandenstructuur maakte plaats voor de grote winkelblokken. Straten en pleinen werden geschikt gemaakt voor de auto. Assen is door deze plannen jarenlang hét verzorgingscentrum voor de regio is geweest. Maar inmiddels voldoen de ontwikkelingen van toen niet meer aan de wensen van vandaag.

Daar komt bij dat de noordelijke binnenstad sindsdien rommelig is geworden. De inrichting van de openbare ruimte is onsamenhangend. Er heeft een wildgroei van uitstallingen, reclame-uitingen en luifels plaatsgevonden. Al met al oogt dit deel van de binnenstad wat sleets. Zoals we in de analyse van het publiekshart hebben gezien wordt 'kopen' minder belangrijk en verschuiven consumentenvoorkeuren naar sfeer en beleving. Dat vraagt juist om kwaliteit, identiteit en eigenheid die in het noordelijke deel van de binnenstad dus niet meer herkenbaar zijn.

GOEDE BEREIKBAARHEID

De ontwikkelingen vanaf de jaren 70 hebben ervoor gezorgd dat Assen uitstekend bereikbaar is met de auto. Vanuit alle richtingen is de binnenstad goed te bereiken via de centrumring. Aan de centrumring liggen de parkeergarages die samen ruimschoots voldoen aan de parkeervraag. Nadeel is wel dat de centrumring aan de west-, noord- en oostzijde zo is ingericht dat het een barrière vormt voor fietsers en voetgangers. Met name DNK ligt hierdoor gevoelsmatig net buiten het centrum. En ook een markante plek als de Kop van de Vaart komt hierdoor niet lekker uit de verf. De auto is hier iets te dominant geworden. De inrichting van de centrumring vraagt om een betere balans tussen auto en voetganger.

Op de fiets is de binnenstad van Assen ook goed bereikbaar. En Assenaren komen dus ook veel op de fiets naar de binnenstad. Dat is – met het oog op het milieu en de voormelde rol van de auto – een positieve ontwikkeling. Het succes van de fiets heeft echter wel tot gevolg dat we achterlopen met de realisatie van goede parkeervoorzieningen voor de fiets. We hebben ongeveer 1.100 georganiseerde stallingsmogelijkheden, terwijl er circa 1.500 nodig zijn om in de behoefte te voorzien. Het tekort leidt er toe dat veel fietsen 'wild' worden gestald. Vaak komen deze in de loopzone terecht, waardoor de binnenstad minder toegankelijk wordt voor voetgangers. Met name mensen die minder mobiel zijn hebben hier last van. Bovendien geeft het een rommelig beeld, al die lukraak gestalde fietsen.

Het station van Assen ligt op een prettige loopafstand van het centrum. Bezoekers van de winkels en de horeca maken weinig gebruik van de trein, maar voor de kantoren, de inwoners en bijvoorbeeld het Drents Museum is de bereikbaarheid per trein wel belangrijk. Het stationsgebouw en de Stationsstraat zijn recent vernieuwd. De route van het station naar de binnenstad is weer helemaal van deze tijd.

SUBSTANTIËLE VRAAG WONINGEN-WOONVISIE

Uit de woonvisie – die naar verwachting in april 2021 door de raad wordt vastgesteld – blijkt dat er een substantiële vraag naar woningen in de binnenstad is, met name voor senioren en starters. De verwachting is dat er de komende tien tot vijftien jaar zo'n 700 woningen nodig zijn om aan de vraag te voldoen. Het betekent dat we goed moeten plannen waar de woningen komen, voor welke doelgroep we woningen realiseren en wat voor type woningen we bouwen.

Op dit moment zien we dat er veel kleine studio's worden ontwikkeld. Naar die studio's is vraag, dus het is goed dat ze worden gebouwd. Maar we moeten wel de balans in de gaten houden. Alleen maar studio's betekent ook dat we maar één doelgroep naar de binnenstad trekken. Voor de sociale opbouw van de binnenstad is het van belang dat we een mix van doelgroepen trekken.

Daarbij verdient de woonkwaliteit in de binnenstad wel aandacht. Het noordelijke deel van de binnenstad is erg 'versteend'. De openbare ruimte is ingericht voor het verkeer en we zien dat steeds meer percelen volledig worden volgebouwd. Ook in de binnenstad – en zeker in een Drentse binnenstad – moet er wel voldoende leefruimte voor de bewoners overblijven.



Weierspoort: nu letterlijk vormgegeven als poort vormt de scheiding met de kern

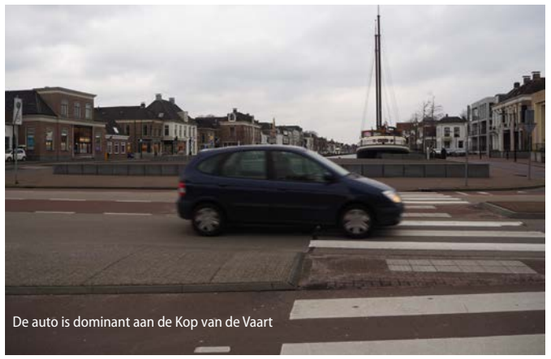

Groen en historisch aan de Brink



Veel gebouwen gaan schuil achter schreeuwerige naamborden; de openbare ruimte is versteend en onsamenhangend



Monofunctioneelvastgoed aan de Mercuriuspassage


De auto is dominant aan de Kop van de Vaart

OPGAVEN VOOR DE BINNENSTAD

AMBITIES + UITDAGINGEN = OPGAVEN

Gezien de bevindingen uit de analyse mogen we stellen dat er veel zaken goed voor elkaar zijn in Assen. Maar – willen we onze ambitie realiseren – dan zijn er ook zeker een aantal thema's waar we iets mee moeten. Niets doen is geen optie. Hieronder gaan we puntsgewijs in op de opgaven die volgen uit de confrontatie van de ambities met de uitdagingen.

1. Maak de binnenstad onderscheidend
Het zuidelijke deel van de binnenstad is onderscheidend. Wat je daar vindt, vind je niet in andere binnensteden in Nederland. Het noordelijke deel van de binnenstad heeft dat onderscheidende vermogen echter veel minder, terwijl hier juist de meeste commerciële functies zitten. Daar gaan we mee aan de slag. We kiezen voor een herkenbare identiteit van de binnenstad en daarbinnen geven we gebieden een duidelijk eigen profiel.

2. Maak een compleet, compact en aaneengesloten publiekshart
In de analyse hebben we vastgesteld dat er in de toekomst minder winkelruimte nodig is. Er is nu al sprake van leegstand en dat neemt naar verwachting nog toe. Als we hier niets aan doen raakt het winkelaanbod – dat toch al verspreid is over een groot gebied – nog meer versnipperd. We werken daarom aan een compleet, compact en meer aaneengesloten publiekshart. We zetten voor 2030 in op een binnenstad van 60.000 m^2 in plaats van de huidige 100.000 m^2. In deze opgave zit voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

3. Maak meer woningen in de binnenstad
Er is een substantiële – maar niet oneindige vraag – naar woningen in de binnenstad. We kunnen ongeveer 700 woningen toevoegen. Voorwaarde is wel dat we verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen aanbieden. Het komt goed uit dat we zoveel woningen kunnen toevoegen. Het betekent dat er nieuw perspectief is voor het overschot aan winkelruimte dat we in de binnenstad hebben. We zetten het beschikbare woonprogramma daarom strategisch in om de transformatie van winkelruimte aan te jagen.

4. Verminder de barrièrewerking van de centrumring
De binnenstad lijkt een eiland in de stad. Niet omringd door water, maar door ruim bemeten infrastructuur. We willen de overgang tussen de binnenstad, haar directe omgeving en de rest van Assen veel natuurlijker maken. Dit betekent dat de auto minder dominant wordt op de centrumring. Let wel, de autobereikbaarheid is belangrijk voor het publiekshart van Assen. De auto blijft aanwezig, maar de balans met andere gebruikers van de binnenstad wordt rechtgetrokken.

5. Realiseren van kwaliteit is uitgangspunt bij alles wat we doen
Sfeer en beleving is wat de consument zoekt in een binnenstad. Zeker als de consument kan kiezen uit meerdere centra – zoals bij ons het geval is – moet alles kloppen. Veel ontwikkelingen uit de jaren 70, 80 en 90 van de vorige eeuw voldoen niet meer helemaal aan de eisen van deze tijd, zowel qua gebouwen als qua inrichting en gebruik van de openbare ruimte. Bij alles wat we doen willen we daarom extra aandacht besteden aan de kwaliteit. Het moet tijdlozer. De lat gaat omhoog.

Wie goed leest ziet de leidende principes uit de omgevingsvisie terug in de opgaven. Het publiekshart wordt dynamisch, omdat we het weer compact en aaneengesloten maken. En omdat we flink wat woningen toevoegen. De binnenstad wordt beter verbonden met de rest van de stad, door de centrumring aan te pakken. Het groene zuidelijke deel van de binnenstad staat model voor de identiteit en de kwaliteit van de binnenstad. In de visie – in het volgende hoofdstuk – werken de we deze leidende principes verder uit.

Voortbouwen op bestaande kwaliteiten voor een onderscheidende binnenstad.





DNK en de Kop van de Vaart beter betrekken bij de binnenstad





2. DE VISIE

In de visie beschrijven we op hoofdlijnen wat onze uitwerking is van de opgaven die we in het vorige hoofdstuk hebben geformuleerd. De belangrijkste keuzes worden hier gemaakt. We zetten – in goed managementjargon – een stip op de horizon.

Sfeerimpressie Koopmansplein door OKRA Landschapsarchitecten

DRENTS DNA

LANGS DE LAT VAN HET DRENTS DNA

Voor de ontwikkeling van de kwaliteit, identiteit en eigenheid van de binnenstad is het Drents DNA het leidende principe. Drents DNA geeft een naam aan een sfeer en beleving die uniek zijn voor Assen. Die sfeer is het meest zichtbaar en voelbaar in het zuidelijke deel van de binnenstad. Het gebied rond de Brink, uitlopend naar de Kop van de Vaart. Hier stond het klooster Maria in Campis, dat aan de basis staat van Assen zoals we het nu kennen.

Assen was eigenlijk helemaal geen stad toen het in 1809 stadsrechten kreeg van Lodewijk Napoleon. Er woonden toen maar 600 mensen. Daarin onderscheidt Assen zich van andere provinciehoofdsteden, die zonder uitzondering al echte steden waren. En dat merk je tot op de dag van vandaag. Assen is toch echt een middelgrote stad geworden met 67.000 inwoners en alle voorzieningen en bedrijvigheid die daarbij horen. Maar het voelt voor velen nog als een groot dorp, in de positieve zin van het woord. Het zit kennelijk in ons DNA. Daarom kiezen we in de omgevingsvisie ook voor de ontspannen stedelijkheid in een dynamische, verbonden en groene (hoofd)stad. Dat past bij ons.

Als je ons DNA verder ontleedt, dan kom je op kernwaarden als de brinken, paleizen, tuinen, lanen, pleinen, panden, een prettige schaal en een fijnmazig stratenpatroon. Kortom, kwalitatieve gebouwen en groene openbare ruimte in een fijnmazige en verbonden structuur. Deze kernwaarden willen we ook ontwikkelen in de rest van de binnenstad.

Alles wat we doen, leggen we langs de lat van het Drents DNA. Maar we maken zeker geen letterlijke kopie, we ontwikkelen dezelfde sfeer en beleving in een eigentijdse uitvoering.

PUBLIEKSHART

We concentreren commerciële en culturele functies rond de Brink, het Koopmansplein en de Kop van de Vaart en het tussenliggende gebied. Op deze manier werken we toe naar een compact en aaneengesloten centrum. Omdat het publiekshart kleiner wordt, worden de loopstromen weer dikker en de looproutes korter. Dit is een win-winsituatie voor de bezoeker en de ondernemer. Het wordt gezelliger in de stad. Je hoeft niets meer te missen tijdens je bezoek. En die gezellige drukte maakt het voor ondernemers rendabel om te investeren in hun zaak en hun pand.

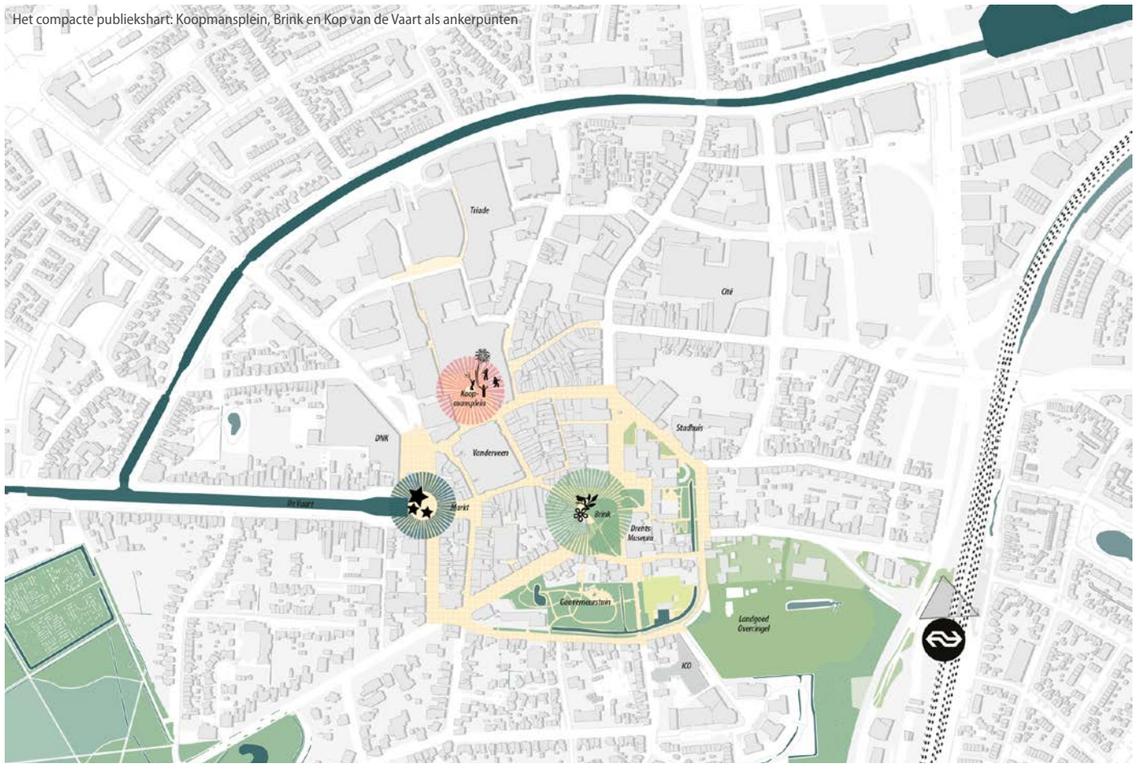
We kiezen voor dit gebied, omdat we hier op lange termijn de beste kansen zien om het Drents DNA te ontwikkelen. Het gebied sluit aan bij de historische ontwikkeling van de binnenstad. Dit is altijd het publiekshart van Assen geweest. De belangrijke cultuurdragers van Assen zitten in dit gebied, zoals het Drents Museum, de Brink, de Vaart en DNK. En – ook niet onbelangrijk – de diversiteit aan functies is al groot. We hoeven hier niet opnieuw te beginnen, we kunnen voortbouwen op wat er al is. Daarbij zoeken we naar mogelijkheden om DNK steviger te verbinden met het publiekshart en nieuwe culturele initiatieven op het gebied van bijvoorbeeld beeldende kunst of jongerencultuur hier een plek te geven.

HET TRANSFORMATIEGEBIED

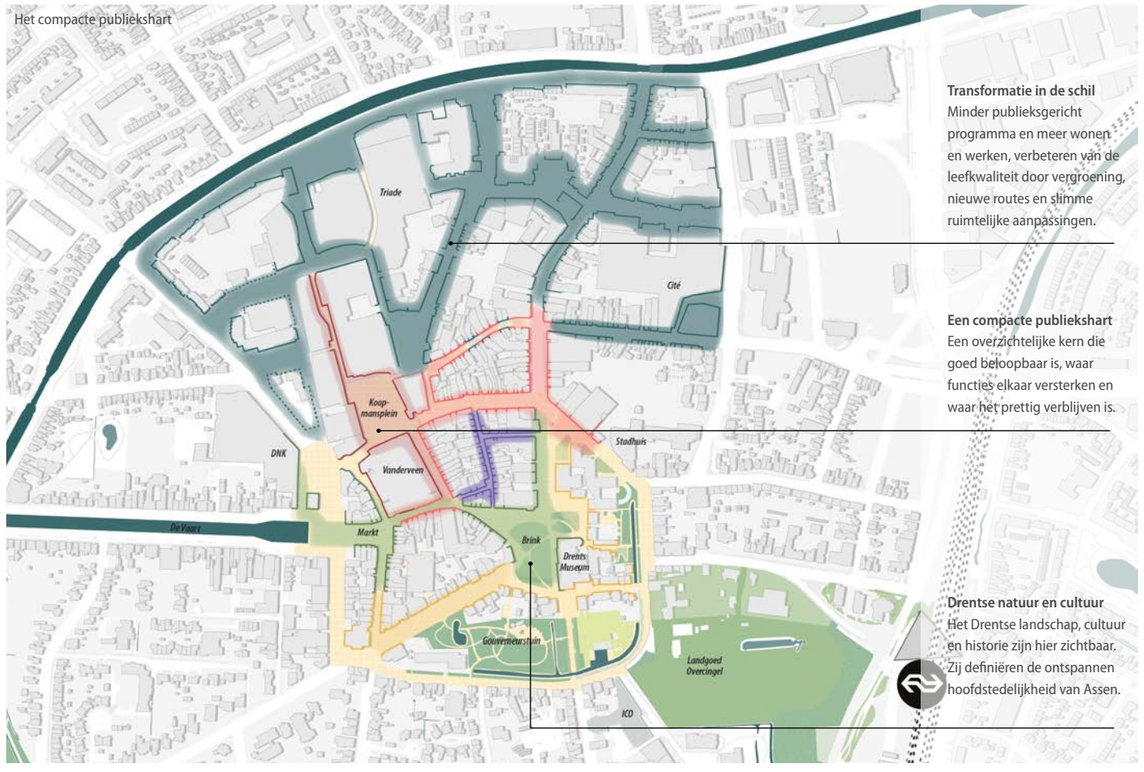
De keuze voor een compact publiekshart betekent dat er straten aan de randen van dit gebied buiten het publiekshart gaan vallen. In sommige gevallen is die ontwikkeling al gaande, zoals in de Oude Molenstraat en de Groningerstraat. Maar voor andere winkelgebieden is dit nieuw. Hier is de leegstand nu misschien nog niet zo groot, maar we kijken naar de lange termijn. Het bieden van nieuw perspectief voor deze gebieden vinden we even belangrijk als de ontwikkeling van het publiekshart. Het één kan niet zonder het ander.

De Triade krijgt al steeds meer het profiel van een wijkwinkelcentrum. Er zit een goede combinatie van supermarkten. Deze worden aangevuld met een drogist, een slijter, tijdschriftenhandel, et cetera. Er zijn ruime parkeermogelijkheden. Hier kunnen bewoners uit de binnenstad en de wijken daaromheen terecht voor hun dagelijkse boodschappen. Dit profiel past bij de Triade en dat zien we graag verder ontwikkelen met onder andere meer (vers)speciaalzaken.

Het compacte publiekshart: Koopmansplein, Brink en Kop van de Vaart als ankerpunten



Het compacte publiekshart



Het Ceresplein doet het op dit moment goed en laten we ervan uit gaan dat dit nog een aantal jaren zo blijft. Maar als de concentratie doorzet, dan komt dit winkelgebied buiten het publiekshart te liggen. We zien hier perspectief in de vorm van werken, commerciële en maatschappelijke dienstverlening, in aansluiting op het wijkwinkelcentrum Triade. Aan deze functies is – juist op lange termijn – behoefte in de binnenstad van Assen. Met de grote hoeveelheid woningen die we aan de binnenstad willen toevoegen, voor zowel jong, oud als gezinnen, ontstaat ook meer vraag naar zorgvoorzieningen als huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten. We zetten hier in op een geleidelijke verandering.

Het Mercuriusplein – de passage dus – is nu de verbindende schakel tussen het Ceresplein en Koopmansplein. Enerzijds doet deze winkelstraat het nog goed, maar we zien ook de kwetsbare kant van deze koopstraat. Samen met de voormalige V&D-locatie zien we hier goede kansen voor herontwikkeling tot een nieuwe noordelijke vleugel van het centrum, waarbij ook de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit sterk verbeterd worden. Deze herontwikkeling hoeft niet van vandaag op morgen, maar we willen wel nu vast nadenken over de uitgangspunten.

De Cité is vrij recent gerealiseerd, in een tijd dat Assen anticipeerde op een groei naar 80.000 inwoners. Met de realisatie van dit winkelcentrum is het publiekshart enorm opgerekt. Nu we inzetten op concentratie valt de Cité alweer buiten het publiekshart en zoeken we een ander profiel. We denken hier aan het ontwikkelen van werken of onderwijs. De Cité ligt immers heel dicht bij het station. Maar ook het profiel als gespecialiseerd themacentrum voor keukens of badkamers is denkbaar. Er is voldoende parkeergelegenheid en het zou een geweldige aanvulling zijn voor de binnenstad. Samen met de eigenaar willen we een plan maken om de Cité toekomstbestendig te maken.

De Oudestraat zit op de rand van het publiekshart. We zien hier in de toekomst wel ruimte voor een bijzonder winkeltje of een atelier, maar een aaneengesloten winkelfront lijkt op lange termijn niet meer haalbaar. Dat betekent dat we hier een mix van functies toestaan. Winkeltje, ateliers of ambachten kunnen worden afgewisseld met wonen. Een aanloopstraat in de goede betekenis van het woord.

Voor alle transformaties geldt dat deze niet van vandaag op morgen zijn gerealiseerd. En de eerste aanpassingen van het profiel hebben consequenties voor de bestaande functies in de omgeving. Timing is heel belangrijk. Transformeren doen we daarom in overleg met de betrokken ondernemers en vastgoedeigenaren.
In de rest van het transformatiegebied is wonen het nieuwe perspectief. Daar gaan we hierna verder op in.

WONEN

In het publiekshart zien we met name in het gebied rond het Koopmansplein mogelijkheden om een substantieel aantal woningen toe te voegen. Dit gebied is nu vrij monofunctioneel ingericht voor winkels. Door woningen boven de winkels te realiseren, wordt het gebied ook buiten winkeltijden een aangenaam verblijfsgebied. De belangrijkste doelgroepen zijn jongeren en senioren die echt in het hart van de binnenstad willen wonen.

De setting wordt levendig stedelijk, het mogen best stevige gebouwen zijn. We gaan uit van vier bouwlagen met op een paar plekken ruimte voor een hoogteaccent. We maken hier gesloten bouwblokken met een privaat en groen interieur. Wat dat precies betekent leggen we in het volgende hoofdstuk uit.

In de schil zetten we in op ontspannen stedelijk wonen. In dit gedeelte van de binnenstad kan je rustig wonen, maar wel met het gemak van alle voorzieningen om de hoek. Dit is zeer aantrekkelijk voor jong tot oud, alleenstaand of een gezin en voor mensen met een zorgvraag. Daarvoor ontwikkelen we uiteenlopende woningtypes in de vrije sector en sociale huur, met privé of collectieve buitenruimtes.

De openbare ruimte op de binnenterreinen aan de Menning, het gebied tussen de Groningerstraat en de Oude Molenstraat en het Dreuplein, willen we vergroenen, aansluitend op nieuwe private tuinen of plaatsjes. Hiermee wordt niet alleen meer woonkwaliteit gemaakt, maar ook een klimaatbestendiger binnenstad.

Door woningen toe te voegen voorzien we in een behoefte én bieden we perspectief om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren in delen van de binnenstad waar veel leegstand is. Om deze doelen te bereiken is strategisch verdelen van de aantallen woningen, woningtypes en prijsklassen over het publiekshart en de schil belangrijk. Daarom bekijken we per locatie zorgvuldig hoe het plan bijdraagt aan de doelen van de binnenstadsvisie en hoe het zich verhoudt tot andere ontwikkelingen in de binnenstad.

KUNST, CULTUUR EN EVENEMENTEN

Nu 'beleving' voor bezoekers van de binnenstad steeds belangrijker wordt, winnen kunst, cultuur en evenementen aan belang. Een aantrekkelijk aanbod kan de identiteit en de belevings- en verblijfswaarde van de binnenstad versterken. Dat is niet alleen goed voor de initiatiefnemers zelf, het geeft ook een spin-off aan andere branches. Kunst, cultuur en evenementen trekken mensen naar de stad. De binnenstad is podium en publieksruimte tegelijk.

We willen een onderscheidend aanbod van kunst, cultuur en evenementen. Dit aanbod is gebaseerd op het Drents DNA en versterkt zodoende de identiteit van Assen. We hoeven dit niet vanaf de grond op te bouwen. We hebben al een uitstekende basis, met het Drents Museum, TT-festival, Mannes, enzovoort. Culturele en creatieve ondernemers krijgen de ruimte in Assen, dat blijft zo.

Maar we zien ook nog ruimte om het culturele programma aan te vullen, door te ontwikkelen en zo de toegevoegde waarde voor de binnenstad te verhogen. De onderlinge samenwerking kan beter, dat willen we stimuleren en faciliteren. We gaan veel bewuster sturen op de bijdrage van evenementen aan de identiteit van Assen. Juist in nu de binnenstad transformeert kunnen kunstenaars en andere creatieve ondernemers met hun ideeën bijdragen aan de sfeer en beleving van de binnenstad. Daarom betrekken we geregeld kunstenaars bij de planvorming en bij inrichtingsvraagstukken, in het vertrouwen dat hun perspectieven onze horizon zullen verbreden.

ANDER PROGRAMMA

Wonen zien we als belangrijkste oplossing voor de transformatie. Maar we houden er rekening mee dat zich af en toe ander programma aandient dat prima in de binnenstad past. Wellicht gaan we – al dan niet door corona – op een andere manier werken of onderwijs geven. Voor dit soort functies zien we met name buiten het publiekshart ruimte. Bijvoorbeeld in de Cité of aan het Ceresplein. Als we een goede mix weten te maken, creëren we zo een levendige schil.

In de binnenstad is ook ruimte voor andere activiteiten die nu buiten de binnenstad plaats vinden, zoals perifere detailhandel, grootschalige detailhandel of leisure. Voorwaarde is wel dat zo'n functie de binnenstad versterkt en dat het goed inpasbaar is. In de binnenstad gelden andere uitgangspunten dan op bedrijventerreinen. De kwaliteit staat voorop. We denken graag mee, maar er moeten bijvoorbeeld wel goede oplossingen mogelijk zijn voor reclame-uitingen, laden en lossen, parkeren, geluid, etc.



ImprWessie compact wonen in de binnenstad

PARKEREN

Goede parkeervoorzieningen zijn een belangrijke randvoorwaarde voor het functioneren van een binnenstad. Nu de binnenstad verandert, verandert ook onze visie op parkeren in de binnenstad.

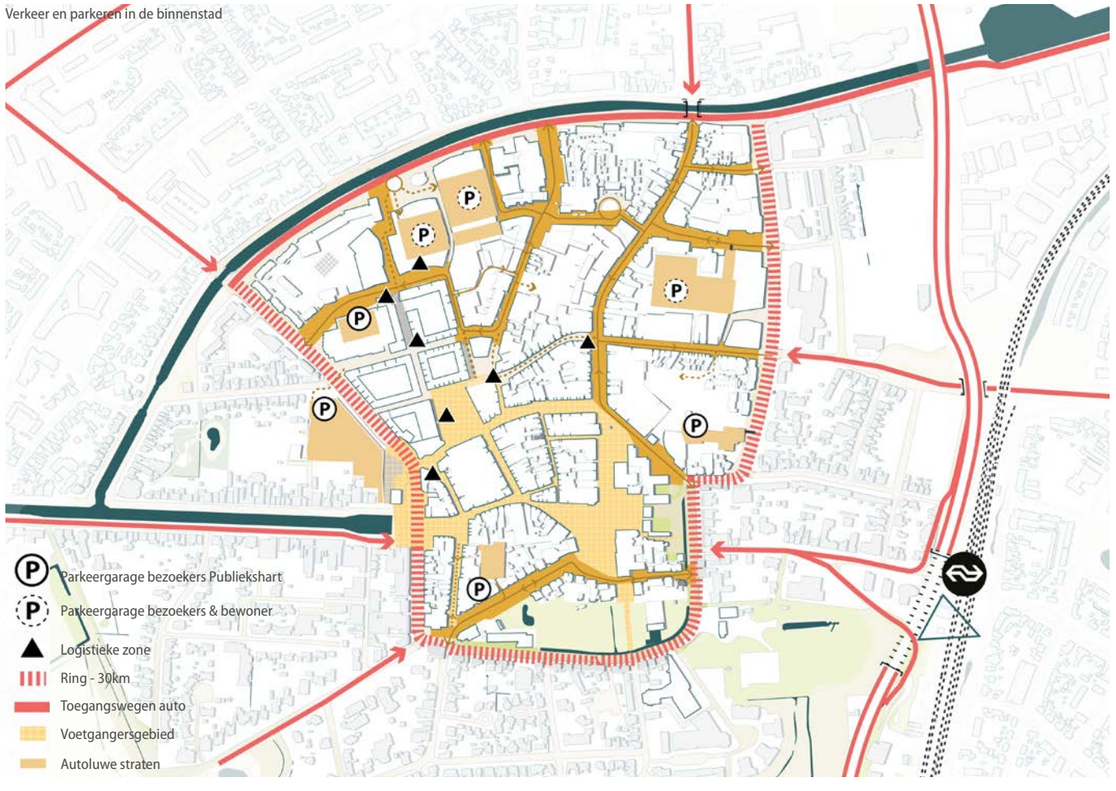
Het publiekshart wordt compacter en de ligging verschuift naar de driehoek Brink, Koopmansplein en kop van de Vaart. De parkeergarages Stadhuis, Drents Museum, DNK en de Mercuriusgarage sluiten het beste aan bij deze nieuwe situatie. Dit worden dan ook de belangrijkste bronpunten voor de bezoekers van de binnenstad. Deze garages hebben voldoende capaciteit om de bezoekersstroom te bedienen.

Door de toename van het wonen in de binnenstad ontstaat er ook een grotere behoefte aan parkeren voor bewoners. We geven er de voorkeur aan om dit zoveel mogelijk aan te bieden in onze publieke parkeergarages. Deze zijn goed bereikbaar en bijna altijd dichtbij (circa 200 meter). Bovendien hebben ze voldoende capaciteit om in deze behoefte te voorzien. We maken deze keuze met het Drents DNA in ons achterhoofd. Door verkeersbewegingen en parkeerplaatsen te concentreren kunnen we in de rest van de binnenstad meer ruimte en kwaliteit maken voor bezoekers, bewoners, fietsers, voetgangers, groen, enzovoort.

De Mercuriusgarage en de garages bij de Triade en de Cité krijgen een belangrijke rol in het parkeren voor de nieuwe bewoners van de binnenstad. Daarmee zeggen we overigens niet dat deze garages helemaal voor bewoners worden gereserveerd. Ook bezoekers van de binnenstad kunnen hier nog steeds parkeren, en de garage van Triade blijft belangrijk voor het wijkcentrum Triade, maar het aantal beschikbare plaatsen voor bezoekers zal in de loop van de jaren wel afnemen.

Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt af. In de binnenhoven aan de Menning, het Dreuplein en tussen de Groningerstraat en de Oude Molenstraat gebruiken we deze ruimte om een nieuw en kwalitatief hoogwaardig woonmilieu te maken. Op andere plekken maken ze plaats voor andere kwaliteiten zoals groen, fietsparkeren of bijvoorbeeld een terras. De parkeercapaciteit in Assen is zo ruim dat er voldoende parkeerplaatsen overblijven.

Verkeer en parkeren in de binnenstad



BEREIKBAARHEID

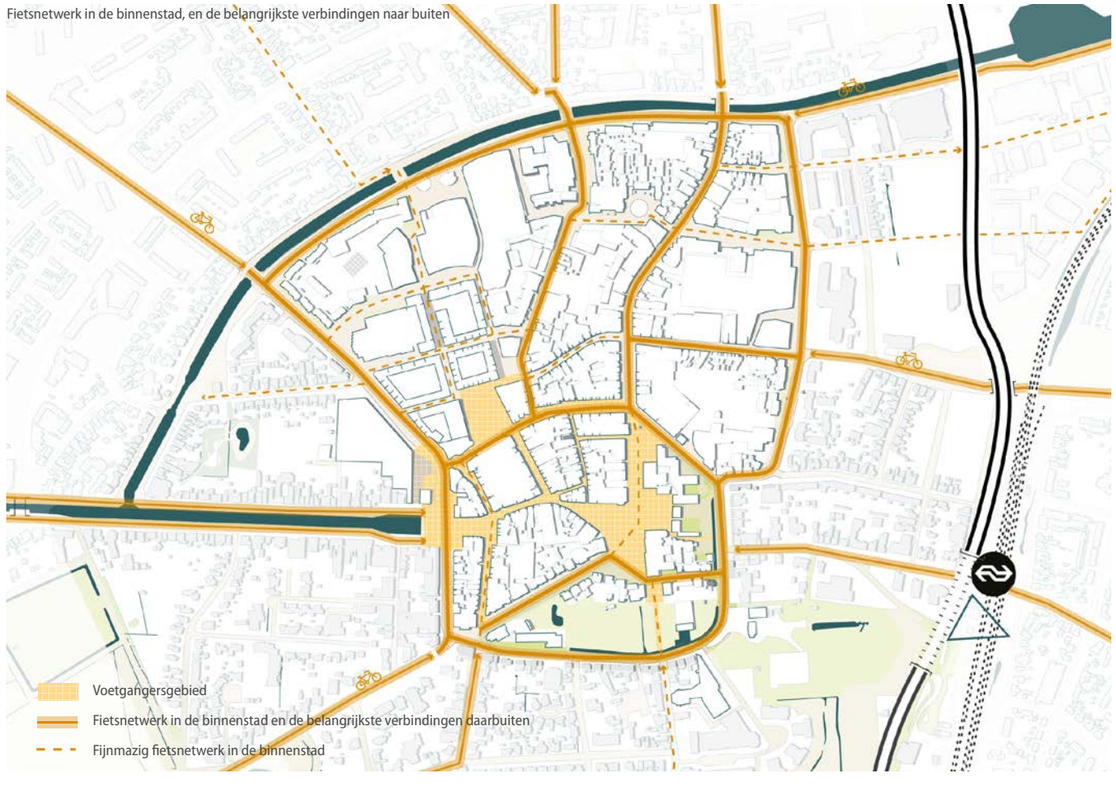
De bereikbaarheid van de binnenstad met de auto is van groot belang voor onze ondernemers. In Drenthe is het autobezit hoog, omdat het openbaar vervoer minder fijnmazig is dan elders in Nederland en de afstanden relatief groot. Via goede routes vanaf de snelweg en de wijken ben je zo in de binnenstad. En via de centrumring heb je vlot een parkeerplaats gevonden, dichtbij je bestemming. Assen onderscheidt zich op dit vlak en dat willen we zo houden. Dat is een van de redenen waarom de binnenstad van Assen interessant is.

Op een groot deel van de centrumring is de auto echter wel heel dominant aanwezig, met breed asfalt, stenige middenbermen en ruim opgezette kruisingen. Daar willen we iets aan doen. De centrumring krijgt een heel ander profiel. De inrichting van binnenstad, centrumring en omringend gebied gaat veel vloeiender in elkaar over. Er komt meer groen, meer ruimte voor voetgangers en fietsers en je steekt straks veel makkelijker over. De auto is hier te gast.

Om delen in de binnenstad te ontlasten wordt het autoverkeer via de gewenste routes gestuurd middels een goede (digitale) bewegwijzering. Met actuele data wordt de auto geleid naar de beschikbare parkeerplaatsen in het centrum, zodat dit voor het minste overlast zorgt.

Dit geldt voor de hele centrumring, maar bij de Weiersstraat is dit van extra groot belang. DNK en de kop van de Vaart horen bij de binnenstad. Het nieuwe profiel moet deze plekken er echt bij gaan trekken. Om dat te bereiken wordt de Weiersstraat en de Kop van de Vaart autoluwer, maar wel nog steeds onderdeel van de ring.

Fietsnetwerk in de binnenstad, en de belangrijkste verbindingen naar buiten



impressie Weiersstraat

DUURZAME MOBILITEIT

Drenthe is een echte fietsprovincie. Drenthe onderscheidt zich met honderden kilometers vrij liggende fietspaden dwars door onze prachtige natuurgebieden. Daar maken we zelf gebruik van, maar we trekken er ook heel veel toeristen mee. Hoewel de fietsroutes in Assen al goed zijn, is er nog ruimte voor verbetering. We sluiten de binnenstad beter aan op het netwerk van recreatieve fietspaden rond Assen. De binnenstad wordt zo een logisch onderdeel van het recreatieve fietsnetwerk en een logische plek om even te pauzeren. Terwijl we dat doen verbeteren we automatisch de fietsbereikbaarheid van de binnenstad voor Assenaren en maken we de verbinding tussen stad en omliggende natuur.

Als je dan op de fiets naar de binnenstad bent gegaan, moet je 'm ergens parkeren. Daar hebben we in Assen goede voorzieningen voor in een fijnmazig netwerk van relatief compacte stallingsplekken. Je kunt zo altijd dicht bij de bestemming je fiets kwijt. En eventueel fiets je daarna weer verder naar je volgende bestemming in de binnenstad. Het aantal georganiseerde fietsparkeerplekken neemt toe van 1.100 naar 1.500. In de omgeving van het Koopmansplein zouden we graag een wat grotere, inpandige stalling realiseren. Die moet dan wel heel toegankelijk zijn, anders wordt er te weinig gebruik van gemaakt.

In de binnenstad willen we deelmobiliteit stimuleren, omdat dit bijdraagt aan een lager eigen autobezit, een lagere parkeervraag en duurzamer ruimtegebruik. De huidige parkeergarages aan de randen van de binnenstad – de Cité, Triade, Mercuriusgarage – kunnen ingezet worden als centrale parkeerplek voor deelvoertuigen. De verwachte toename van elektrische voertuigen willen we faciliteren. Dit doen we door extra laadpalen toe te voegen in de huidige parkeergarages en zo min mogelijk op straat.

Van een heel andere orde is de logistiek van bezorgrestaurants. In Assen wordt nog veel bezorgd met de auto, terwijl we in andere steden de elektrische fiets of scooter op zien komen. Die trend zien we graag snel naar Assen overwaaien. Omdat veel zaken zowel ter plaatse bedienen als bezorgen, is het publiekshart een logische vestigingsplaats. Door de coronacrisis zijn meer restaurants overgestapt op bezorgen en wellicht blijven ze dat na de crisis doen. Dat model is alleen houdbaar als we overstappen naar duurzaam bezorgen met elektrische fiets of scooter, anders wordt het te druk met bezorgauto's in en rond de binnenstad. We concentreren deze horeca met elektrische fiets of scooter op locaties met een goede bereikbaarheid, waar ze de bezoekers van de binnenstad zo min mogelijk in de weg zitten.

Ook de bevoorrading van winkels en horeca gaan we in de toekomst verduurzamen. In Assen zijn we in 2025 volledig overgestapt op zero-emissie stadslogistiek. Assen is daarmee één van de steden die meedoet om de afspraken uit het klimaatakkoord te bereiken. Laden en lossen concentreren we, opnieuw met het Drents DNA in het achterhoofd, op enkele strategische locaties aan de rand van de binnenstad en op speciaal daarvoor aangelegde laad- en losplekken. Zo geven we de stad zoveel mogelijk aan de bezoeker.

De bereikbaarheid van de binnenstad met de trein is goed. Zeker nu de Stationsstraat is heringericht, met meer ruimte voor voetgangers en de fietser. Per bus is de binnenstad nu nog heel beperkt bereikbaar. Dit verdient meer aandacht in de toekomst.



Fiestenstallingen zowel in de openbare ruimte als inpandig



Duurzame mobilitiet o.a. door elektrische deelauto en Mobility as a service (MAAS)

SAMENWERKEN

Hardware heeft software nodig om te kunnen functioneren. Deze visie gaat daarom niet alleen maar over de stenen. De stad komt tot leven als mensen er gebruik van maken om er in te ondernemen, te werken, te wonen en te beleven. Nog beter wordt het als er continu interactie plaatsvindt tussen al die mensen, initiatieven en ideeën. Ondernemers noemen dit ook wel cross-selling of arrangementen. Dat gaat niet altijd vanzelf, dat moet je organiseren.

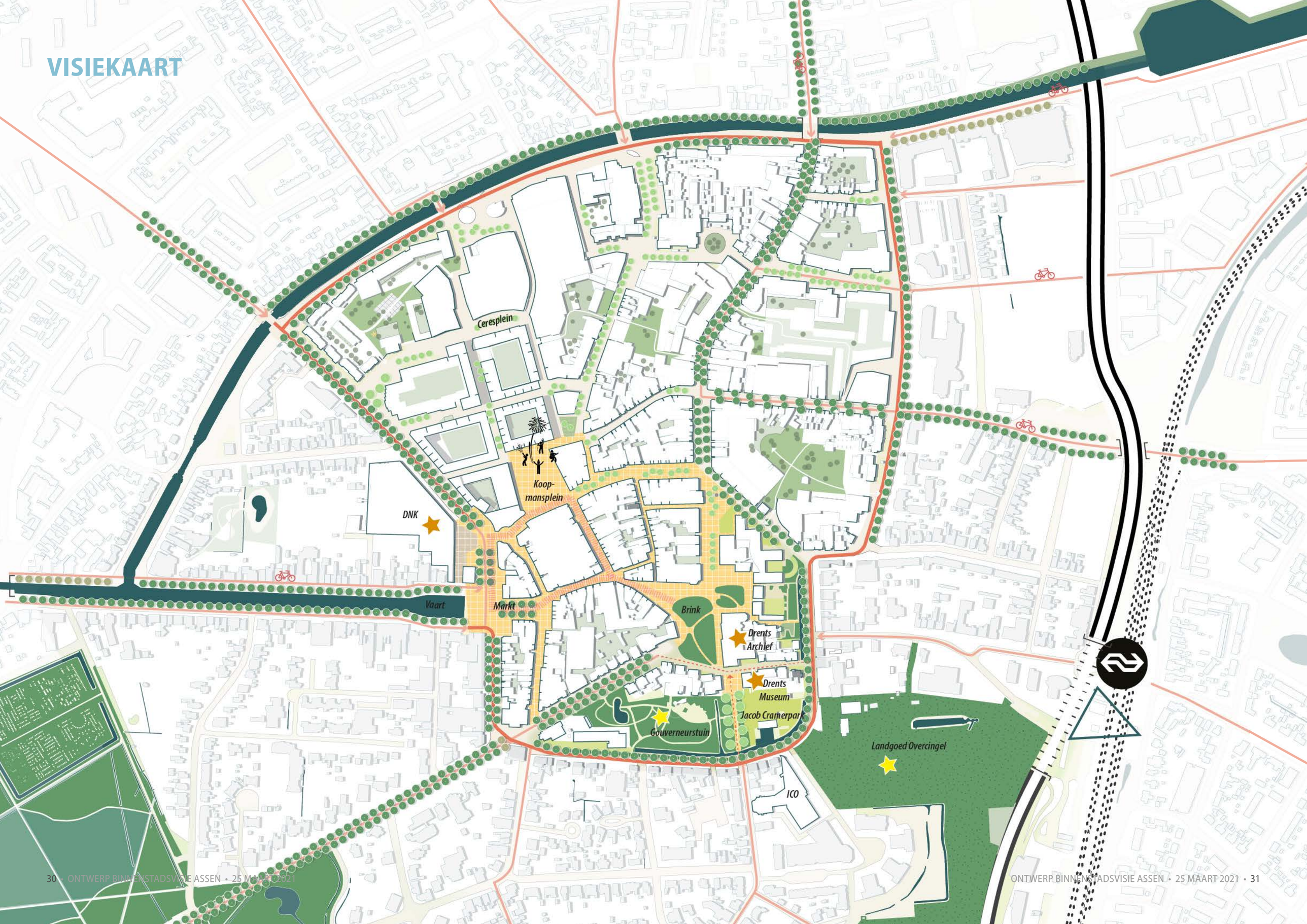
Een mooi voorbeeld is de samenwerking tussen het Drents Museum en Vaart in Assen rond grote exposities. Rond de tentoonstelling Sprezzatura over 50 jaar Italiaanse schilderkunst kreeg de hele binnenstad een Italiaans tintje. Deze interactie kunnen we in veel meer situaties organiseren. Evenementen die aansluiten op het Drents DNA kunnen de stadsmarketing van Assen versterken. Als we de warenmarkt onderscheidend maken hebben we een trekker van jewelste, ook voor toeristen. Kunstenaars kunnen kunst realiseren op een plein of hun creativiteit loslaten op een leegstaand pand. Het aanbod van cultuur, evenementen, horeca en winkelen moet in samenhang worden versterkt en gepromoot. Wij stimuleren en faciliteren onderlinge samenwerking, ondernemerschap en innovatie. Op die manier bieden we onze bezoekers een ervaring die uniek is voor Assen.

De interactie gaat over de grenzen van de binnenstad heen. Ook daarbuiten zitten bedrijven die betekenis hebben voor de binnenstad en andersom. Denk aan De Bonte Wever, Witterzomer, Van der Valk en het TT-circuit. Maar ook aan de bedrijven en kantoren die buiten de binnenstad zijn gevestigd.

En natuurlijk, dit soort dingen heeft tijd nodig om te groeien. De afgelopen jaren zijn belangrijke stappen gezet voor het verbeteren van de afstemming en samenwerking rond de binnenstad. Het realiseren van de binnenstadsvisie is een gezamenlijke opgave van alle betrokken partijen. Er moeten mensen zijn die – vaak vrijwillig – hun tijd en energie er in willen steken. Die mensen hebben we genoeg in Assen. Maar we moeten ze wel zien, steunen en helpen. Door slim samen te werken, komen we een heel eind.


Preuvenement Assen in de Gouverneurstuin en op de Brink (muziek, theater en dans voor jong en oud)
bron: Ondernemers Fonds Assen

VISIEKAART


Ceresplein
Koop-
mansplein
DNK
Vaart
Markt
Brink
Drents
Archief
Drents
Museum
Jacob Cramerpark
Gouverneurstuin
Landgoed Overcingel
ICO



3. GEBIEDSOPGAVEN

In dit hoofdstuk zoomen we verder in op de opgaven in het publiekshart en het transformatiegebied. Waar de visie nog redelijk ver in de toekomst kijkt, schetsen we nu hoe het publiekshart er over tien tot vijftien jaar uit kan zien en welke kansen er liggen in het transformatiegebied. We beginnen met de gebiedsprofielen voor het publiekshart en de ruimtelijke opgave die daar ligt. Daarna gaan we in op het transformatiegebied

GEBIEDSPROFIELEN PUBLIEKSHART

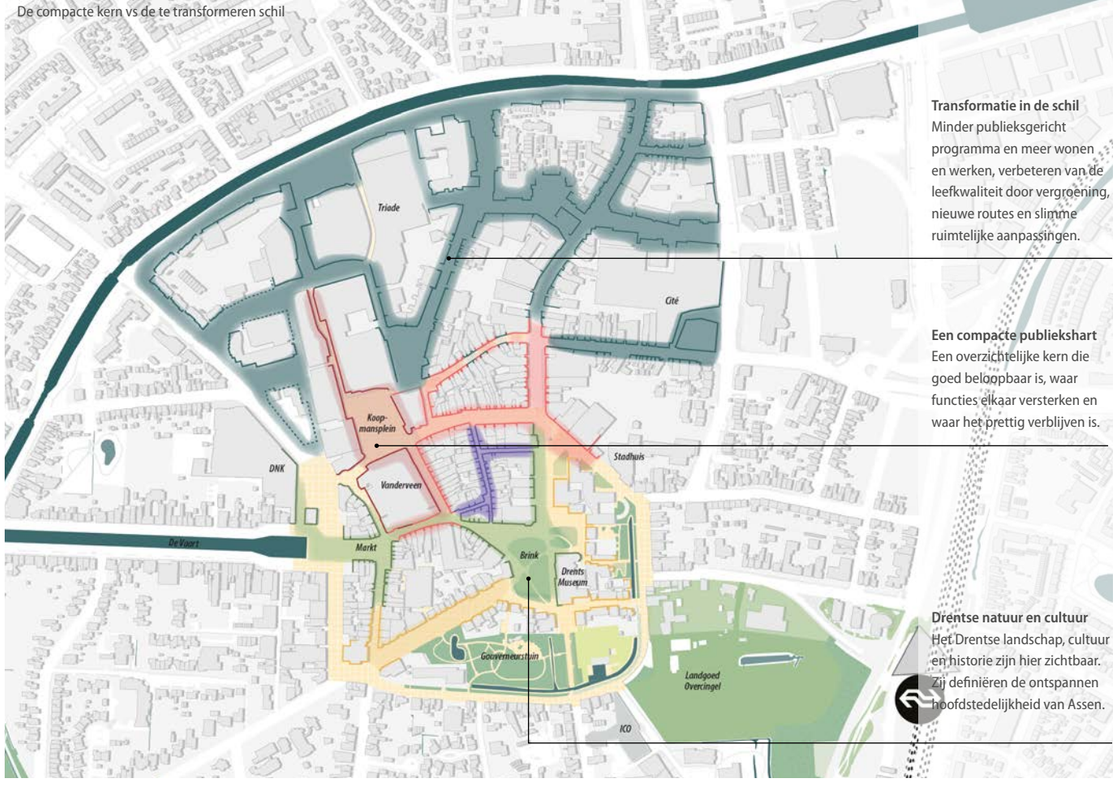
In het nieuwe publiekshart hebben de winkelstraten verschillende, duidelijke profielen, zodat elke ondernemer en bezoeker een plek of straat vindt die aansluit bij zijn of haar behoefte. Het compacte en complete publiekshart bestaat straks uit verschillende onderscheidende straten en plekken, waar men zowel de bijzondere lokale ondernemers als (inter)nationale filialen aantreft. Met een divers aanbod in dag- en avondhoreca, verschillende gerenommeerde culturele en kunstinstellingen, en een aantrekkelijke programmering met evenementen, is het publiekshart compleet. De diversiteit in vastgoed, type openbare ruimte en de goede bereikbaarheid, versterken dit geheel. Niet alleen voor bezoekers leiden de diverse sferen tot een uitnodigende mix aan belevingen, ook voor ondernemers en (maatschappelijke) organisaties is er een diversiteit aan locaties waaruit zij kunnen kiezen. Aanwezige ondernemers profiteren van de gezamenlijke aantrekkingskracht en dus van elkaars klanten, een win-winsituatie.

We onderscheiden vier gebiedsprofielen, die we op de volgende pagina's nader inkleuren:

- Huiskamer van de Stad
- Lokaal en Speciaal
- Dwalen in de luwte
- Drents DNA

De eerste drie (Huiskamer van de Stad, Lokaal en Speciaal, en Dwalen in de Luwte) vormen samen de compacte kern waarin we zoveel mogelijk publiek programma willen concentreren. In het Drents DNA is sprake van een grotere mix van functies, waarbij sommige delen juist hun kwaliteit halen uit rust en ruimte.

De compacte kern vs de te transformeren schil

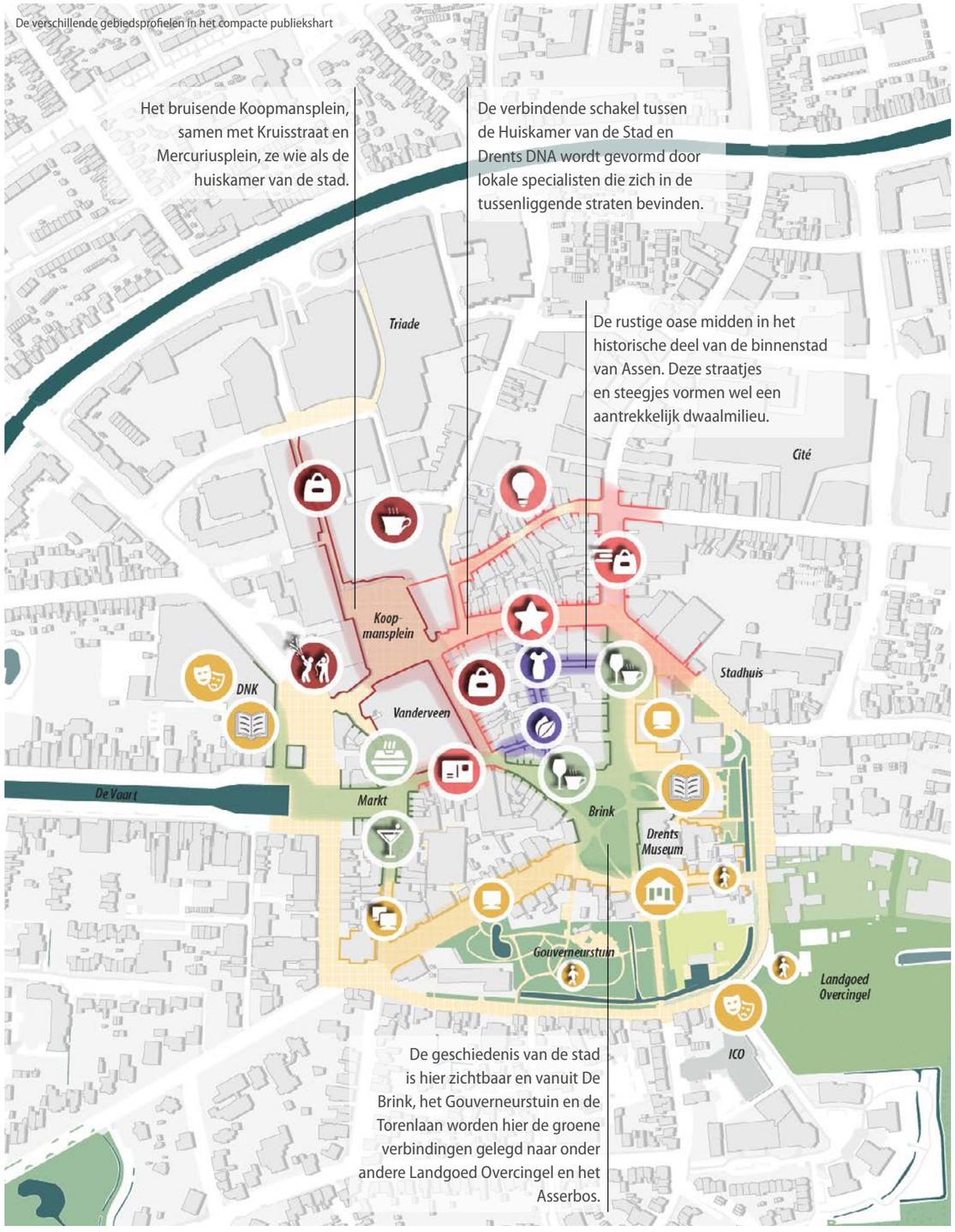


Transformatie in de schil
Minder publieksgericht programma en meer wonen en werken, verbeteren van de leefkwaliteit door vergroening, nieuwe routes en slimme ruimtelijke aanpassingen.

Een compacte publiekshart
Een overzichtelijke kern die goed beloopbaar is, waar functies elkaar versterken en waar het prettig verblijven is.

Drentse natuur en cultuur
Het Drentse landschap, cultuur en historie zijn hier zichtbaar. Zij definiëren de ontspannen hoofdstedelijkheid van Assen.

De verschillende gebiedsprofielen in het compacte publiekshart



HUISKAMER VAN DE STAD

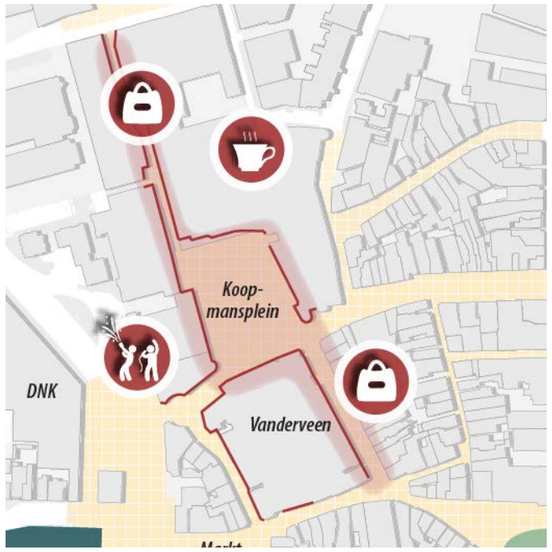
Het bruisende Koopmansplein, samen met Kruisstraat en Mercuriusplein, zien we als de huiskamer van de stad. Hier zijn de grote landelijke filiaalbedrijven gevestigd. Op het Koopmansplein zien we graag de grote evenementen van Assen.

Wat vindt de bezoeker hier?
Dit is hét commerciële hart van Assen. Voor de laatste sneakers, zomerjurkjes of hippe gadgets kom je bovendien regelmatig terug, omdat er altijd iets nieuws te vinden is in deze hoofdstedelijke winkelstraten. Bovendien is er voor iedere doelgroep wat wils. Met onder andere Only, Esprit, H&M, Rituals, maar ook 'gewoon' Hema, Bruna en C&A zijn alle bekende namen hier gevestigd.

Wat maakt deze plek uniek?
De namen zeggen het al: rondom het Koopmansplein en het Forum wordt volop gehandeld en vinden we één van de grootste warenhuizen van het land. Met het Mercuriusplein en de Kruisstraat strekt het winkelgebied zich verder uit in noord-zuidrichting.

Waarom zou ik hier ondernemen?
Hier moet je zijn wanneer je als ondernemer wil profiteren van maximale passantenstromen voor de deur. Alles is hier gericht op een laagdrempelig winkelbezoek. Dit deel van het centrum is goed bereikbaar, er zijn meerdere parkeergelegenheden nabij en de units zijn van moderne omvang en grootte.

Waarom zou ik hier investeren?
Zeker voor landelijk of regionaal opererende retailers is dit dé A-locatie binnen Assen met de dikste passantenstroom. Op korte en lange termijn is hier een goed rendement te behalen en zijn units goed te verhuren. Rondom het Koopmansplein liggen zelfs volop ontwikkelkansen. We zetten daarbij in op flexibel inzetbare units, zodat zij kunnen meebewegen met de grillen van de markt.



Wat moet er hier aangepakt worden?

- Nieuwe plinten aan het plein: voor het Forum-Zuid zijn vergevorderde plannen voor herontwikkeling. De noordelijke pleinwand – de voormalige V&D – vraagt ook om herontwikkeling en op termijn ook de westelijke plint met de HEMA. Deze herontwikkelingen bieden kansen om hier moderne aantrekkelijke units te maken voor enkele grotere winkels of horeca (800 à 1.200 m² wvo of door samenvoeging van units zelfs nog groter). Voldoende hoogte van de plint is hierbij belangrijk.
- Een dubbelzijdige Kruisstraat: deze straat is de koppeling tussen de oude en nieuwe stad. Voor deze functie is het gewenst de west-plint – waar Vanderveen zit – te openen, waardoor een aaneengesloten dubbelzijde publieksplint gemaakt wordt.
- Het Mercuriusplein – de straat die het Koopmansplein met het Ceresplein verbindt – achten wij kwetsbaar. Er is sprake van monofunctionaliteit van het vastgoed en aanwezige functies. Maar, met één eigenaar is er ook sprake van slagkracht. Het Mercuriusplein is voorlopig onderdeel van de huiskamer. Samen met de eigenaar willen we een plan maken om het Mercuriusplein toekomstbestendig te maken.


Vergroenen openbare ruimte voor prettiger verblijven en hittebestrijding













LANDELIJKE FILIALEN EN EVENEMENTEN











BIJZONDERE ZAKEN EN KLEINERE KETENS

















LOKAAL EN SPECIAAL

De verbindende schakel tussen de Huiskamer van de Stad en Drents DNA wordt gevormd door lokale specialisten die zich in de tussenliggende straten bevinden.

Wat vindt de bezoeker hier?
Ontspannen stedelijkheid, dat is wat de bezoeker hier vindt. Net buiten het drukke winkelen in het hoofdstedelijke A-milieu. De focus ligt niet alleen op winkelen, maar op alle publieke functies door elkaar. Naast enkele landelijke filiaalbedrijven zijn het met name de lokale specialisten die deze centrumstraten interessant maken. Vanuit service en kwaliteit wordt hier een totaalbeleving geleverd, ook op de warenmarkt.

Wat maakt deze plek uniek?
Elk van de tussenliggende straten is uniek en biedt ondernemers en bezoekers een ander gezicht van de binnenstad. De Gedempte Singel heeft volop ruimte voor groen, water, bankjes, kunst en fietsenstallingen. De Marktstraat is de plek voor nichemarkten in een meer historische omgeving. In de Kruisstraat loopt landelijk en lokaal ondernemerschap naadloos in elkaar over en Nieuwehuizen biedt door de autobereikbaarheid en het kort parkeren een unieke situatie. De Oudestraat leent zich als een van de weinige straten in de binnenstad voor een gemixte transformatie naar (semi-)publieke en niet-publieke functies.

Waarom zou ik hier ondernemen?
De grote diversiteit in deelmilieus – gedefinieerd door de panden, openbare ruimte, functies en het bereikbaarheidsprofiel – zorgt ervoor dat er voor elke ondernemer wel een goede plek te vinden is, passend bij zijn of haar specifieke behoefte. Hier geen 'dertien in een dozijn', maar juist een kans om een uniek concept neer te zetten.

Waarom zou ik hier investeren?
Elk van deze toekomstbestendige centrumstraten vormt een stabiel vestigingsklimaat voor diverse ondernemers. Ondanks de dynamiek op de winkelmarkt is hier, zeker na een doelgerichte opwaardering van het verouderde winkelvastgoed, nog altijd perspectief op rendement.

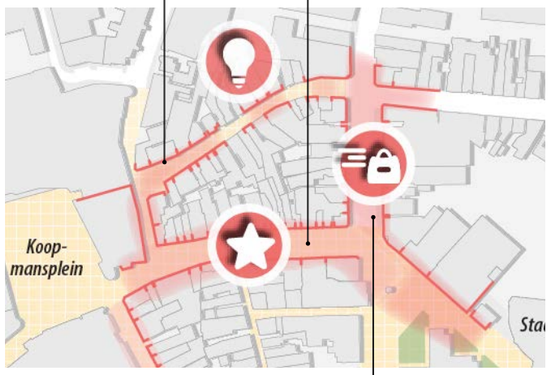
Wat moet er hier aangepakt worden?
- Volledige focus op kwaliteit. Gevels weer in oude glorie herstellen, de openbare ruimte aantrekkelijk maken – met onder andere meer groen, water, bankjes en kunst – en een hoge kwaliteit en serviceniveau in het ondernemerschap.
- Een dubbelzijdige Kruisstraat. Deze straat is de koppeling tussen de oude en nieuwe stad. Voor deze functie is het gewenst de west-plint – waar van Vanderveen zit – te openen, waardoor een aaneengesloten dubbelzijdige publieksplint gemaakt wordt.
- Een vrij regime hanteren in de Oudestraat, zodat daar flexibel en geleidelijk getransformeerd kan worden naar bijvoorbeeld ambachten, galeries, werkplaatsen, kleinschalige kantoren of zelfs wonen.



Aanpakken In de Oudestraat geleidelijke transformatie naar ambachten, galeries en zelfs mogelijk wonen



Aanpakken Meer groen en verblijven aan de Gedempte Singel zorgen voor een aangenaam verblijfs- en vestigingsklimaat



Autobereikbaarheid maakt Nieuwehuizen, maar ook de direct aangrenzende straten, aantrekkelijk voor functies die even kort en doelgericht worden bezocht

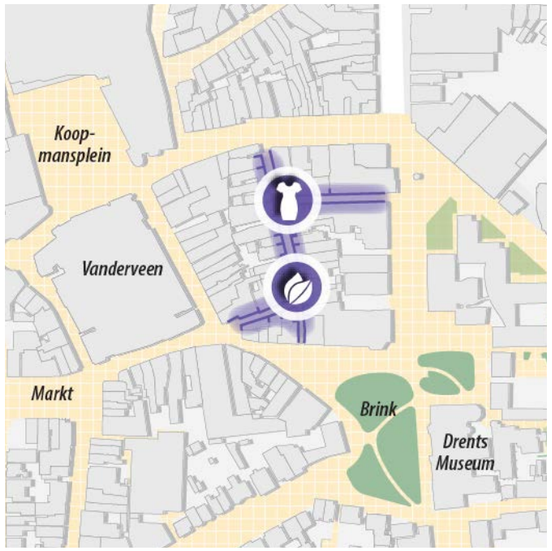


DWALEN IN DE LUWTE

De rustige oase midden in het historische deel van de binnenstad van Assen. Deze straatjes en steegjes liggen te veel uit de loop om écht mee te doen als interessante vestigingsplek voor commerciële functies, maar ze vormen wel een aantrekkelijk dwaalmilieu.

Wat vindt de bezoeker hier?
Deze intieme straten en stegen zullen, zoals de naam al doet vermoeden, veel minder bezoekers trekken dan de omliggende centrumstraten. Toch vormen ze als recreatief 'dwaalmilieu' wel een aantrekkelijk onderdeel van het stadscentrum. Her en der zal nog een creatieve ondernemer de deur open hebben staan voor de toevallige passant, maar verder is het hier met name rustig wonen.

Wat maakt deze plek uniek?
Binnen diverse doelgroepen bestaat de wens om in het centrum te wonen, waar alle voorzieningen bij de hand zijn en waar er altijd leven is op straat. De stad biedt daarbij een grote variatie, van karakteristieke panden tot laagdrempelige appartementen. Plekken zoals de Singelpassage zijn bijvoorbeeld uitermate geschikt als sfeervolle woonstraat met veel sociale cohesie tussen de buurtgenoten en voor mensen die niet een nieuwbouwwoning zoeken, maar iets authentieks.



Waarom zou ik hier investeren of ondernemen?
Voor ambachtslieden, kunstenaars en andere woon-/werkberoepen is het hier, in de luwte van het stedelijke leven, fijn werken vanuit huis. Wanneer je in alle rust 'je ding' wilt kunnen doen en slechts af en toe bezoekers aan de deur verwacht, zijn dit uitstekende locaties. Voor ontwikkelaars liggen er op verschillende locaties in het centrum kansen om onrendabel commercieel vastgoed om te vormen tot een mooie centrumwoning.

Wat moet er hier aangepakt worden?
Twee zaken: ruimte bieden aan flexibel gebruik van de panden en vergroening, bijvoorbeeld met gevelgroen. We geven in deze straten het initiatief aan de lokale eigenaar en gebruikers van de panden en denken ruim mee. Het denkkader is hier vooral rust en luwte.

Aanpakken Vergroening d.m.v. geveltuintjes veraangenamen deze straatjes ook voor meer wonen









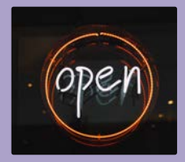




MIX BOUTIQUES, SNUISTERIJEN OF WONEN













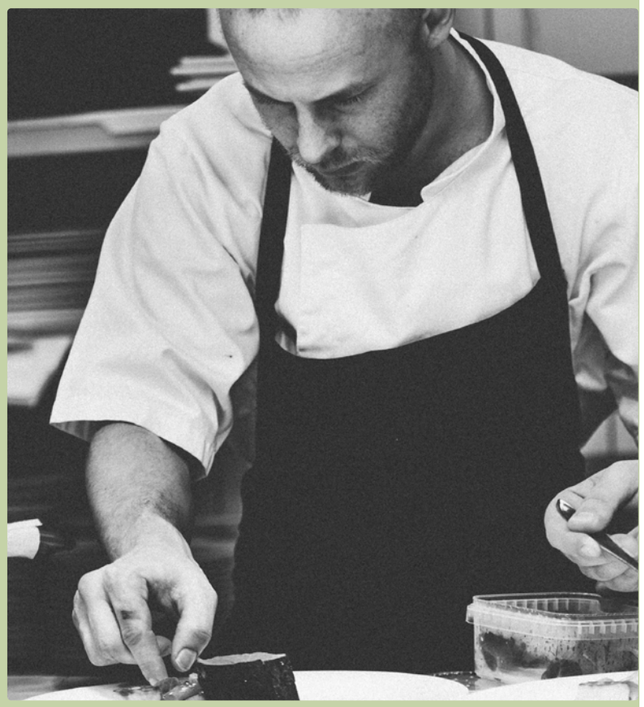


HORECA, KUNST, CULTUUR, WERKEN EN VERBINDEN















DRENTS DNA

De geschiedenis van de stad is hier zichtbaar en vanuit De Brink, de Gouverneurstuin en de Torenlaan worden hier de groene verbindingen gelegd naar onder andere Landgoed Overcingel en het Asserbos. Van alle deelgebieden van het compacte hart, is dit geografisch veruit het grootste deelgebied waarbinnen een enorme diversiteit van subgebieden te onderscheiden is.

Wat vindt de bezoeker hier?
Hier kan je na het shoppen, tijdens de lunchpauze of gewoon op een zonnige weekenddag even uitrusten op een bankje in het groen of juist neerstrijken op een bruisend terras. Je gaat er heen voor het aansprekende culturele aanbod en de dynamische evenementen. Of je nu uit het museum, het theater of van de warenmarkt komt; dit is de plek om met familie en vrienden cultuur te snuiven en nog even een drankje te doen!

De Brink
De horecaconcentratie die vooral gericht is op overdag en de vroege avond, waar je op het terras of voor het raam een gebakje eet of een wijntje pakt. Het prachtige uitzicht op de Brink en de bebouwing van het Drents Archief, maken dit de plek waar je als toeristische of recreatieve bezoeker sowieso even neerstrijkt.

Rondom De Markt
Rondom de Markt zijn nu diverse meer op de avond georiënteerde horecagelegenheden gevestigd. Als we een plek in de binnenstad willen aanwijzen voor een uitgebreider avond- en nachthorecaprogramma, dan zien we dat hier aan de Markt, het noordelijke deel van de Kerkstraat en de Weiersloop. Denk hierbij aan een (bruin- of grand-) café, lounge of cocktailbar, gecombineerd met eventueel een mogelijkheid om 's nachts of in de vroege ochtend een hapje te eten. We streven daarbij naar kwaliteit en blijven aandacht houden voor mogelijke overlast.



Torenlaan en Kerkstraat
Bezoekers van buiten die niet met het openbaar vervoer naar de stad komen, worden op statige wijze in de Torenlaan welkom geheten. "Welkom in onze stad", geheel passend bij de cultuurminnende bezoeker die – op weg naar het Drents Museum – de auto in de parkeergarage parkeert. We houden de Torenlaan en de zuidelijke Kerkstraat verder wat het is en voegen er geen publieke functies aan toe.

Zuidoostelijke binnenstad
In het zuidelijke en zuidoostelijke deel van de binnenstad ligt misschien wel de meeste ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad. De Kloosterstraat ademt historiciteit, de Drostenlaan is een klein groen laantje voor langzaam verkeer en de Gouverneurstuin is een groene oase in de stad. Deze parels willen we meer op een voetstuk zetten, bijvoorbeeld door ze op te nemen in de routeverwijzingen door de binnenstad heen.

Wat maakt deze plek uniek?
Van oudsher oefenen Brink en Markt een grote aantrekkingskracht uit op de Assenaar. Met grote bomen en statige panden zijn deze plekken het visitekaartje van Assen. Zowel in de monumentale Torenlaan als op de Kop van de Vaart laat Assen zich van haar meest indrukwekkende kant zien.

Waarom zou ik hier ondernemen?
Dit is de meest geschikte plek voor sfeervolle horeca, van ijssalon tot café. De monumentale panden bieden (mode)ondernemers, maar ook galeriehouders, de kans om een eigen totaalconcept neer te zetten en zich te onderscheiden met een eigen Drentse signatuur, te midden van het culturele, groene hart van Assen.

Waarom zou ik hier investeren?
Dit is het hart van de stad! Ongeacht het economisch klimaat in de detailhandel, de horeca of de kantorenmarkt zullen dit altijd waardevolle locaties blijven. Zeker de kenmerkende panden vormen een stabiel onderdeel van ieder portfolio.



Impressie Gedempte Singel door OKRA landschapsarchitecten.

PRINCIPES BIJ RUIMTELIJKE OPGAVEN

LANGS DE LAT VAN HET DRENTS DNA

De binnenstad met een compacte publiekskern en een rustige schil daaromheen, wordt niet alleen gevormd door de functies die er gevestigd zijn, maar ook door het stedelijke decor. Goede openbare ruimte en gebouwen, aantrekkelijke routes en goede parkeervoorzieningen, zorgen ervoor dat het gebruik en de beleving van de binnenstad op elkaar geënt zijn. Deze samenhang maakt dat iedereen de binnenstad als prettig en comfortabel ervaart.

Met het Drents DNA als leidende principe willen we de kwaliteit en samenhang in de binnenstad versterken door in te zetten op:

- Kwalitatieve gebouwen volgens de principes van de pandenstad
- Aantrekkelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken
- Groene en klimaatadaptieve openbare ruimte
- Fijnmazige structuur en goede aanhechting met stad en landschap
- Goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit

KWALITATIEVE GEBOUWEN IN DE PANDENSTAD

Het stedelijke decor van de binnenstad wordt in de toekomst nog meer dan nu opgemaakt door mooie historische én moderne panden. Herontwikkeling en transformatie volgen de principes van de pandenstad, zodat oud en nieuw beter samengaan en er meer ruimtelijke samenhang en continuïteit is in de binnenstad.
Deze principes zijn:

- Straat en pleinwanden bestaan uit verschillende panden.
- Panden zijn georiënteerd naar de straat en hebben ook daar hun entree voor levendige openbare ruimte.
- Er is een bandbreedte aan korrelgrootte mogelijk mits passend bij de schaal van Assen.
- Er is eenheid door verscheidenheid in korrelgrootte en architectonische uitstraling.





AANTREKKELIJKE VERBLIJFSPLEKKEN

De binnenstad is straks aantrekkelijker door bijzondere groene ontmoetingsplekken en sfeervolle straten. We zetten in op onderscheidende plekken in de binnenstad die uitnodigen tot verschillend gebruik en daarmee ook inspelen op de behoefte van verschillende doelgroepen. Ontmoeten en verblijven stellen we hierin centraal.

In het publiekshart zijn dé plekken het Koopmansplein, de Markt, de Brink en de Kop van de Vaart, maar ook de Gouverneurstuin en de Gedempte Singel. Het Koopmansplein wordt al ingericht als groen evenementenplein, dit is de huiskamer van de binnenstad. De Markt blijft natuurlijk het horecaplein van Assen. In de toekomst verbonden met de Kop van de Vaart, zodat er meer ruimte is voor horeca en er een vernieuwde plek met historische allure wordt toegevoegd aan het centrum. De Brink is het cultuurplein met kwalitatieve daghoreca en leuke terrasjes, goed verbonden met de Gouverneurstuin. De Gouverneurstuin wordt aantrekkelijker door tijdelijke programmering.

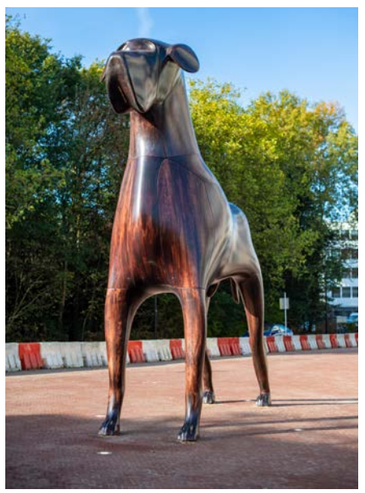
Voor alle plekken in het publiekshart geldt dat er ruimte is voor tijdelijk programma in de buitenruimte, voor meer reuring en bezoekers naar de binnenstad. We verhogen de verblijfskwaliteit door o.a. bankjes, watertappunten, kunst of speelaanleidingen toe te voegen. De openbare ruimte wordt functioneel ingericht naar het beoogde gebruik, zoals autovrije winkelstraten en pleinen.

GROENE EN KLIMAATADAPTIEVE OPENBARE RUIMTE

De binnenstad wordt groener door groene stadsentrees, groene lanen, pleinen, hoven en straten met geveltuinen te realiseren. Een groenere openbare ruimte draagt bij aan een aantrekkelijker binnenstad met meer woon- en verblijfskwaliteit en zorgt tevens voor een klimaatbestendig leefklimaat, met name in de zeer verharde noordelijke schil. Door te vergroenen versterken we het Drents DNA overal in de binnenstad.

FIJNMAZIGE STRUCTUUR

Bij de ontspannen stedelijkheid van de binnenstad hoort een fijnmazige structuur van verbonden plekken en straten en een goede aanhechting met omliggende wijken en het buitengebied. Dit betekent dat we inzetten op structuurherstel en –versterking. Met name door in de noordelijke binnenstad nieuwe straten en routes te maken.
Voor een betere aanhechting met de rest van de stad zetten we in op de lange lijnen – bijvoorbeeld de Vaart en het Kanaal – die de binnenstad direct verbinden met omliggende wijken en het landschap. Deze verbindingen zijn groen en met name goed ingericht voor de fietser.





RUIMTELIJKE UITWERKING PUBLIEKSHART

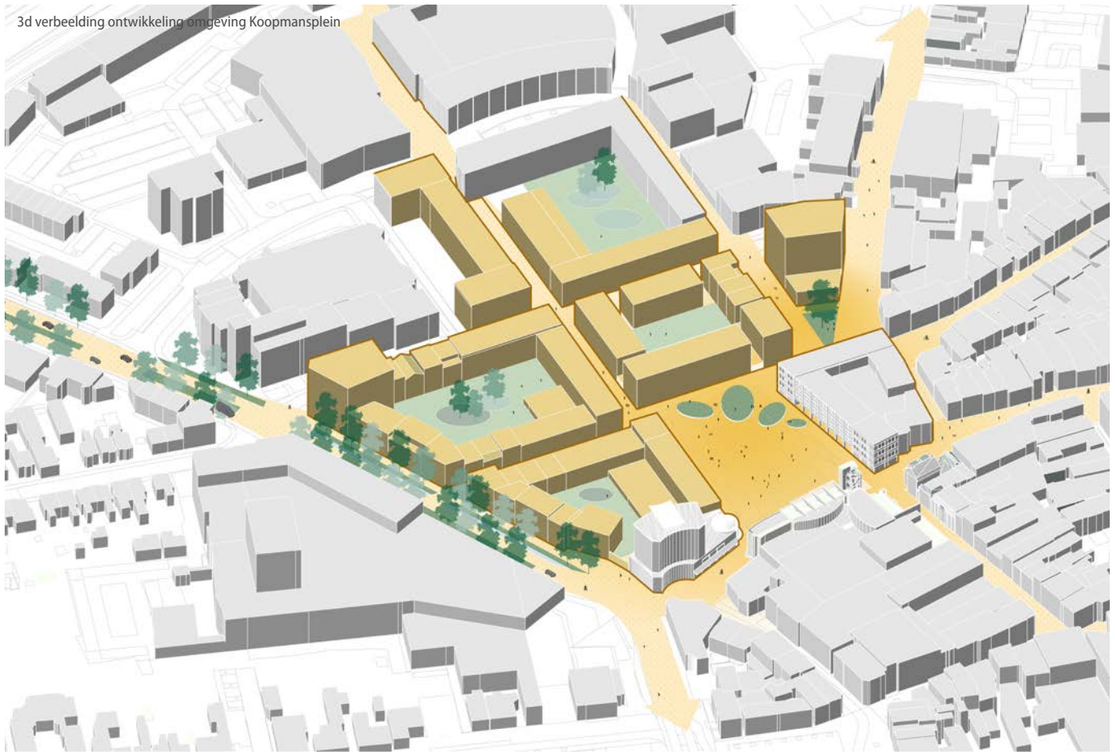
MASTERPLAN KOOPMANSPLEIN & OMGEVING

De herontwikkeling van het gebied rondom het Koopmansplein, de Weiersstraat en Kop van de Vaart is een belangrijke ruimtelijke opgave om te komen tot het compacte en aaneengesloten publiekshart.
We willen hier een aantrekkelijk gebied maken met een fijnmazigheid die bij het Drents DNA hoort.

Het gebied bestaat in de toekomst uit gesloten bouwblokken met een groen hof. Aan de nieuwe straatjes ontstaan nieuwe woonadressen. Tussen de Oudestraat en het Koopmansplein maken we ruimte voor een groen plein. De nieuwe doorsteken zijn dwars door bestaande winkels gepland. Die hoeven niet gelijk weg, want we gaan dit geleidelijk en gefaseerd ontwikkelen. Dit gebied wordt autovrij en ingericht voor de fietser en voetganger. Het groene interieur van de blokken is privaat en een kwaliteit in deze stedelijke en dynamische omgeving.

De nieuwe blokken worden opgebouwd uit verschillende panden van circa vier bouwlagen met accenten aan de Weiersstraat en op de tweede lijn ten opzichte van het Koopmansplein. Hierdoor is dit gebied iets stedelijker dan het transformatiegebied in de noordelijke binnenstad. De architectuur is hoogwaardig en qua maat en schaal passend bij de historische stad en het Drents DNA. Plinten zijn flexibel in te vullen door een goede aansluiting op het maaiveld en een hogere verdiepingshoogte. De grote winkeloppervlaktes aan het Koopmansplein worden verkleind en op de verdiepingen wordt gewoond.

Ook de openbare ruimte wordt meegenomen in deze ontwikkeling. De Weiersstraat krijgt een groenere inrichting met een dubbele bomenrij. Er is meer aandacht voor de fietser en de voetganger. De auto krijgt minder vrij baan. Het nieuwe profiel sluit aan bij de inrichting en materialisatie van de zuidelijke en oostelijke ring; de Zuidersingel en de Oostersingel. Hierdoor ontstaat continuïteit en wordt de openbare ruimte herkenbaar. We trekken dit profiel te zijner tijd door in de Nobellaan, die in het verlengde van de Weiersstraat ligt.



3d verbeelding ontwikkeling omgeving Koopmansplein

WEIERSSTRAAT WORDT WEIERSLAAN

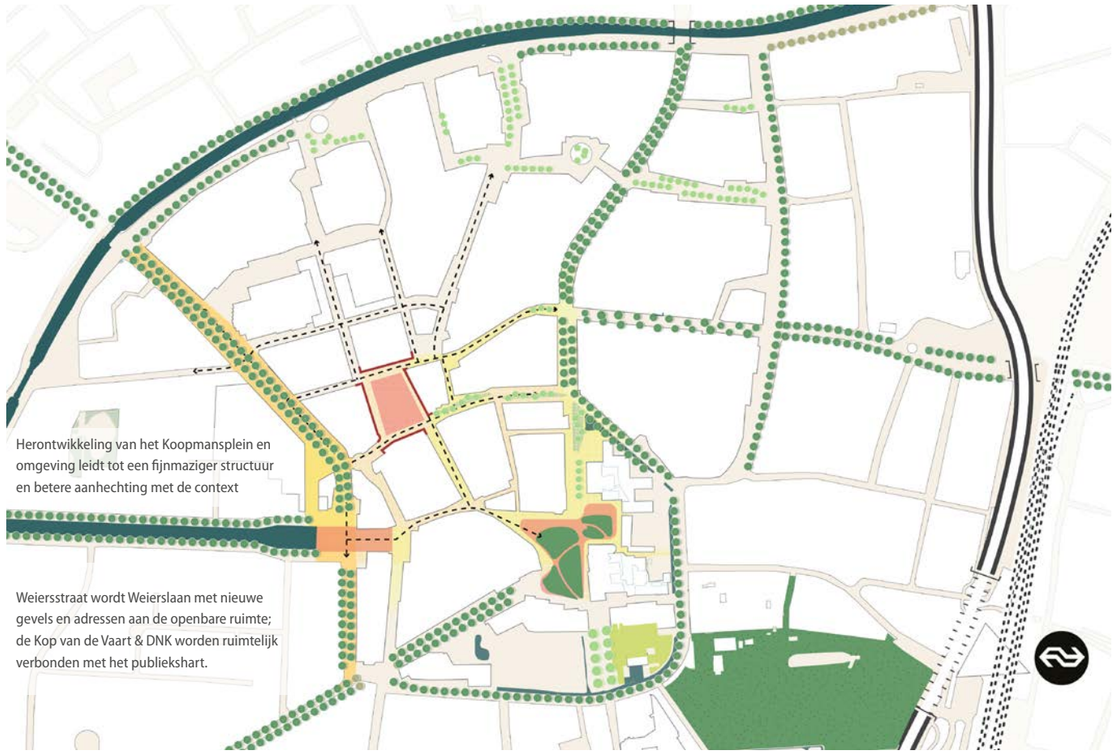
De Weiersstraat ter hoogte van de Markt wordt beter verbonden met de Kop van de Vaart en ingericht als een nieuw entreeplein waar de auto te gast is en verblijven en ontmoeten centraal staat. Deze ruimte kan tijdens grote jaarlijkse evenementen afgesloten worden voor een tweede grote evenementenplein – naast het Koopmansplein – in de binnenstad. We zien hier ook ruimte voor een – al dan niet tijdelijk – paviljoen om deze plek te activeren. Hiermee voegen we een ruimte toe voor ontmoeten en verblijven in het publiekshart.

Omdat de Weiersstraat een belangrijke functie heeft in de centrumring en daarmee in de bereikbaarheid van de binnenstad vraagt de uitwerking van onze plannen nog wel nader verkeerskundig onderzoek.

STEDELIJK WONEN

Met de herontwikkeling van de bebouwing rondom het Koopmansplein wordt een substantieel woonprogramma toegevoegd aan het centrum. Enerzijds omdat er vraag naar is en anderzijds omdat dit investeringen in de transformatie uitlokt. Bij deze ontwikkeling zijn de volgende uitgangspunten leidend:

- De herverkaveling leidt tot een fijnmaziger netwerk dat voor een betere aanhechting zorgt met de omgeving.
- Er wordt een 'dynamisch stedelijk woonmilieu' met appartementen toegevoegd voor verschillende doelgroepen.
- De bebouwing is tot vier bouwlagen met mogelijk enkele accenten en is georiënteerd aan publieke straten of pleinen.
- De nieuwe blokken bestaan uit panden met architectonische kwaliteit aan kwalitatieve groene openbare ruimten en hoven.
- De plinten aan het Koopmansplein krijgen een moderne maat (circa 800 tot 1.200 m^2 wvo per winkelunit), een ruime beukmaat en plinthoogtes van minimaal 4 tot 6 meter voor flexibiliteit.
- Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met mogelijke functiewijzigingen in de plint, zodat wordt voorgesorteerd op toekomstige complexe (her)ontwikkelingen.
- Plinten zijn flexibel in te vullen door een goede aansluiting op maaiveld en een hogere verdiepingshoogte.
- Parkeren wordt zoveel mogelijk opgenomen in de nabijgelegen bestaande parkeergarages Mercurius, Triade en Neptunes.
- De nieuwe straten blijven zoveel mogelijk autovrij.



Herontwikkeling van het Koopmansplein en omgeving leidt tot een fijnmaziger structuur en betere aanhechting met de context

Weiersstraat wordt Weierslaan met nieuwe gevels en adressen aan de openbare ruimte; de Kop van de Vaart & DNK worden ruimtelijk verbonden met het publiekshart.

Impressie: verlengen van de Markt tot aan de kop van de Vaart met plek voor een terras aan het water

UITWERKINGEN TRANSFORMATIEGEBIED

MEER DAN WONEN IN DE SCHIL

In de schil wordt gewoond, gewerkt en bevinden zich sociaalmaatschappelijke voorzieningen. Deze maatschappelijke functies zijn bijvoorbeeld dokterspraktijken, buurthuizen of zorginstellingen. In het gebied ten zuiden van de binnenstad is de gewenste ontspannen stedelijkheid passend bij het Drents DNA dik op orde door de schaal en maat van de bebouwing, de goede aanhechting met de rest van de binnenstad en het buitengebied en door de volop aanwezige groene kwaliteiten (tuinen, bomenlanen, parken e.d.). Er wordt hier voornamelijk gewoond met hier en daar voorzieningen, kleine kantoortjes en weinig tot geen winkels. Dit is in tegenstelling tot de noordelijke binnenstad, waar met name de groene kwaliteit ontbreekt, de bouwkundige en architectonische kwaliteit van veel panden nogal eens te wensen over laat en er ook veel leegstand van winkels is.

PUBLIEKSGERICHTE FUNCTIES NAAR PUBLIEKSHART

Met het verplaatsen van de publieksgerichte functies, die zich nu in de noordelijke schil bevinden, naar het publiekshart, ontstaat er ruimte om een kwaliteitsimpuls te geven aan het binnenstedelijk wonen in de noordelijke binnenstad. Het transformatiegebied hier vraagt om een substantieel woonprogramma.

Bij de herontwikkeling van leegstaande en vrijkomende panden wordt ingezet op het vergroten van de architectonische kwaliteiten van de bebouwing en de verbetering van de groene, klimaatbestendige kwaliteiten van de openbare ruimte. In de noordelijke schil woon je straks in een ontspannen stedelijke omgeving met voorzieningen op loop- of fietsafstand. We willen hier kleinschalige ontwikkelingen faciliteren en matigen de ruime bouwmogelijkheden die in een deel van het gebied zijn toegestaan.

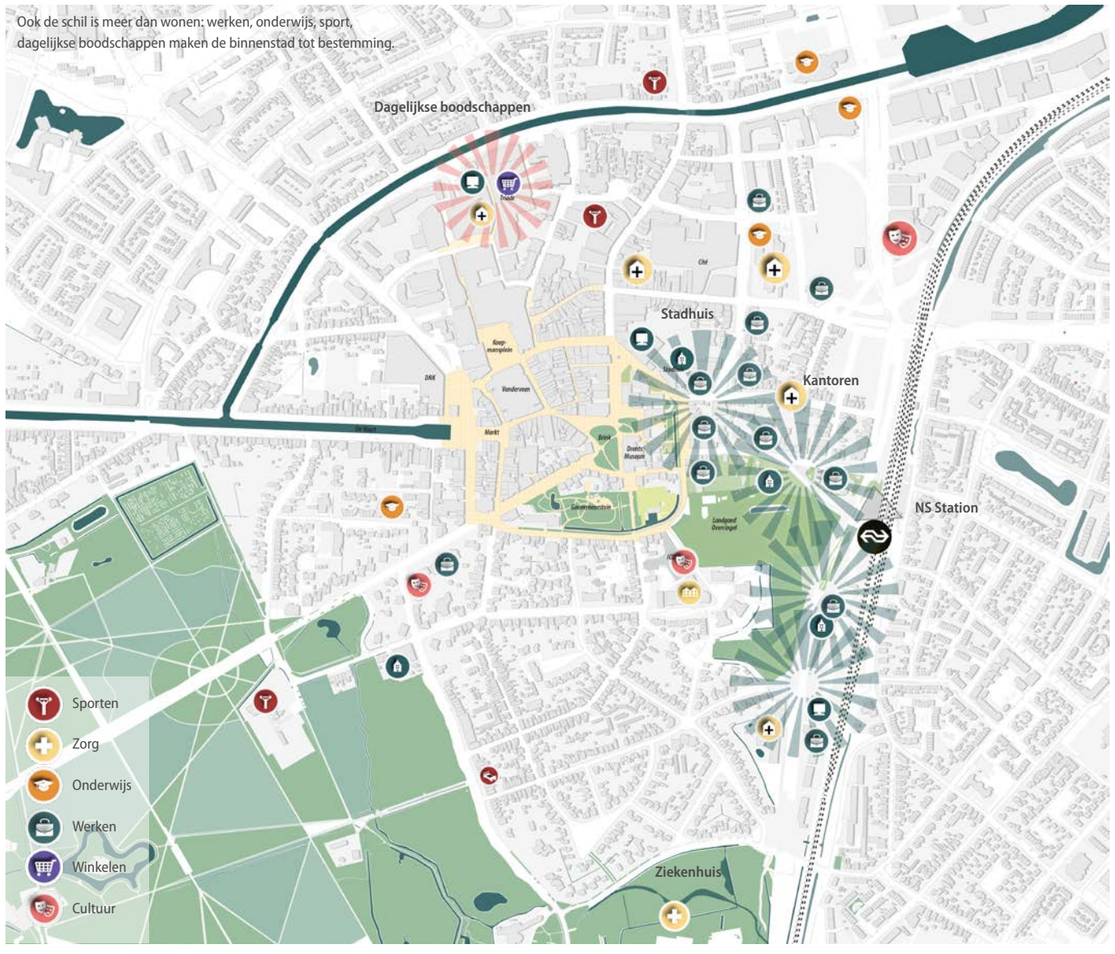
VERSCHILLENDE OPGAVEN IN DE SCHIL

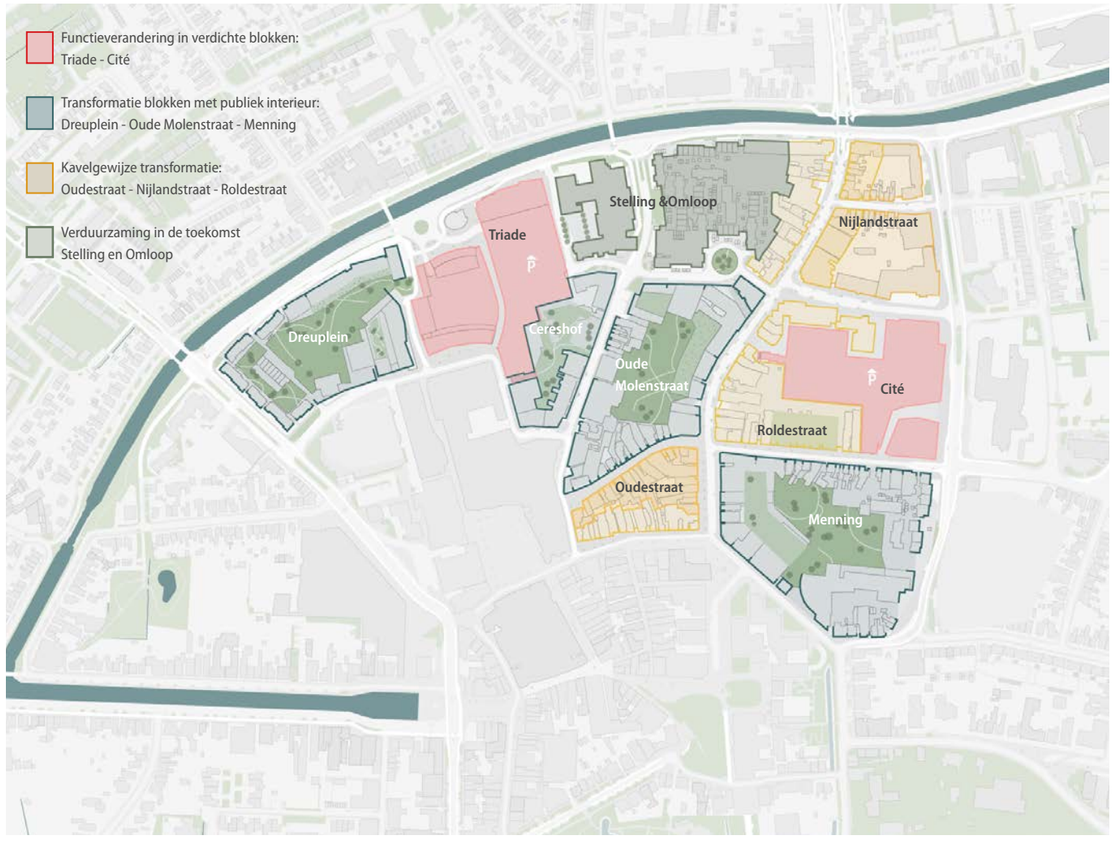
De verschillende opgaven in de noordelijke schil hangen samen met de verschillende bloktypen. We onderscheiden drie verschillende bloktypen, elk met hun eigen kwaliteiten en kansen:

1. blokken met een publiek interieur (Dreuplein, Cereshof, Menning, Oude Molenstraat)
2. gesloten bouwblokken (Oudestraat, Nijlandstraat, Kloekhorststraat))
3. complexe blokken (Cité en de Triade)
4. woonexperimenten (Stelling en Omloop)

Deze lijst van straten en hoven is niet volledig maar de principes voor transformatie die we hierna per bloktypen benoemen, zijn ook elders in de binnenstad leidend.

Ook de schil is meer dan wonen: werken, onderwijs, sport, dagelijkse boodschappen maken de binnenstad tot bestemming.





BLOKKEN MET EEN PUBLIEK INTERIEUR

In de blokken met een publiek toegankelijk interieur wordt ingezet op het vergroten van de leefkwaliteit en de klimaatbestendigheid van de binnenstad. Door het bewonersparkeren zoveel mogelijk te verplaatsen naar de publieke parkeergarages – Mercurius, Triade en Citadel – kunnen de binnenhoven worden vergroend en heringericht met meer gebruikswaarde. Er ontstaat hier en daar in deze diepe blokken ruimte om kleinschalige woningbouw te ontwikkelen aan het hof in combinatie met de transformatie van de winkelplinten. Hiermee wordt de eigenaren van de te transformeren (winkel)panden in deze blokken perspectief geboden op een haalbare businesscase.

Rolderstraat

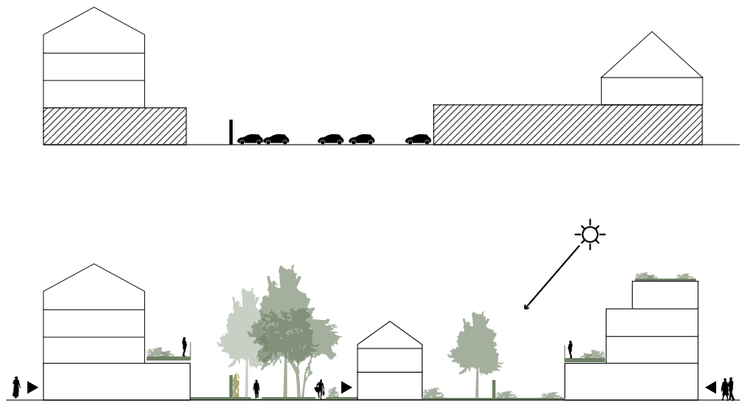
De Rolderstraat transformeert van een aanloopstraat naar een aantrekkelijke woonstraat. Daarvoor is het belangrijk te investeren in kwalitatieve herontwikkeling van vrijkomende en leegstaande panden. De gemeente heeft reeds geïnvesteerd door een aantal van deze panden te verwerven en gaat actief aan de slag met de herontwikkeling. De nieuwbouw past in schaal en maat en qua architectonische uitstraling bij het Drents DNA. De Rolderstraat wordt groener met extra bomen en geveltuinen.

Oude Molenstraat

Aan de Oude Molenstraat zijn nog in te vullen kavels die herontwikkeld kunnen worden. Ook hier geldt kleinschalig en kwalitatief ontwikkelen met zorg voor de architectonische kwaliteiten en de groene inrichting van de buitenruimte. Aan de straat kunnen geveltuinen een bijdrage leveren aan de vergroening van het straatbeeld.

Groningerstraat

De Groningerstraat is een gemengde straat met, naast wonen, ook ruimte voor werken en voorzieningen in de plint. Diepe winkelplinten worden pand voor pand getransformeerd naar wonen of werken aan de straat, waarbij vergroening aan de binnenzijde van het blok wenselijk is. Bij hele diepe kavels is hier en daar ruimte voor kleinschalige woningbouw op het achtererf, aan het hof.

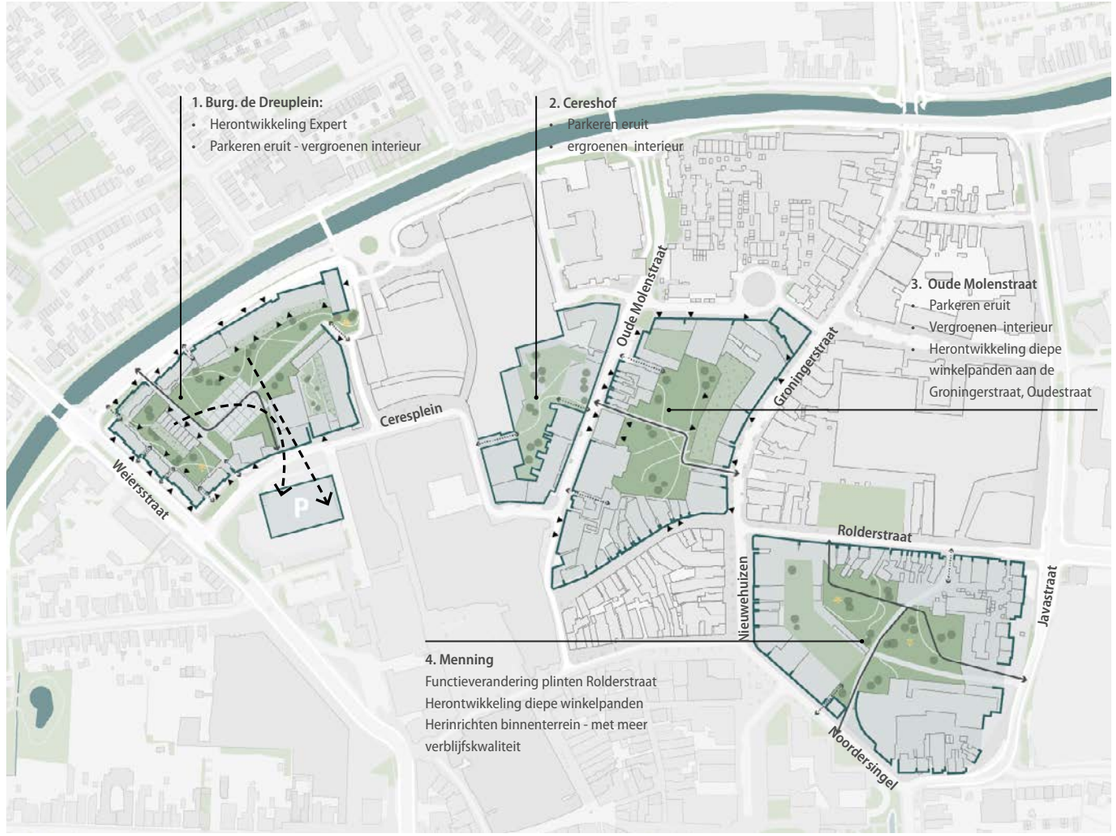


Huidige situatie
- Diepe winkelpanden
- Parkeren op binnenterrein
- Weinig tot geen groen in de blokken

Toekomstige situatie:
- Binnenterrein wordt groen hof en is doorwaadbaar
- Adressen aan de straat en aan het hof
- Goede bezonning aan de binnenzijde
- Panden: toevoeging op perceel mogelijk, mits achterkant wordt opgeknapt (groen e.d.)
- Bouwhoogte: maximaal 4 of 3 lagen + kap en 2 lagen en kap aan het interieur
- Binnenterrein autovrij: inpandig op eigen terrein parkeren in de grote garages / collectief (onder een dek)/ vergroenen parkeervelden in de hoven



Apeldoorn: ruimte voor publiek toegakelijk groen in het bouwblok



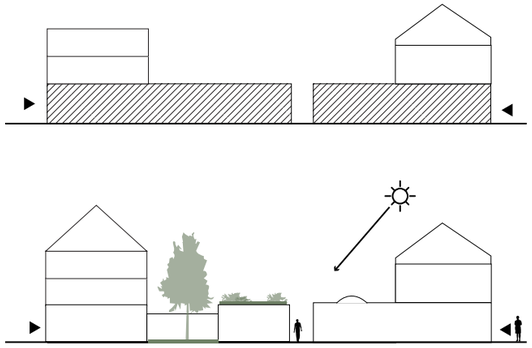
Impressie ontwikkeling in de blokken met een publieke interieur

GESLOTEN BOUWBLOKKEN

In de gesloten bouwblokken aan de Rolderstraat, Oudestraat en Groningerstraat gaat het om pandsgewijze transformatie van diepe winkelplinten naar wonen of werken. Hierbij ontstaat ruimte om aan de achterzijde van de kavel tuinen toe te voegen. Soms is er ruimte om tweezijdigheid te organiseren in deze blokken. Dat is mogelijk door te voldoen aan de voorwaarden van een goede overgang van privaat naar openbaar, vergroening, goede toegankelijkheid en passende openbare ruimte.

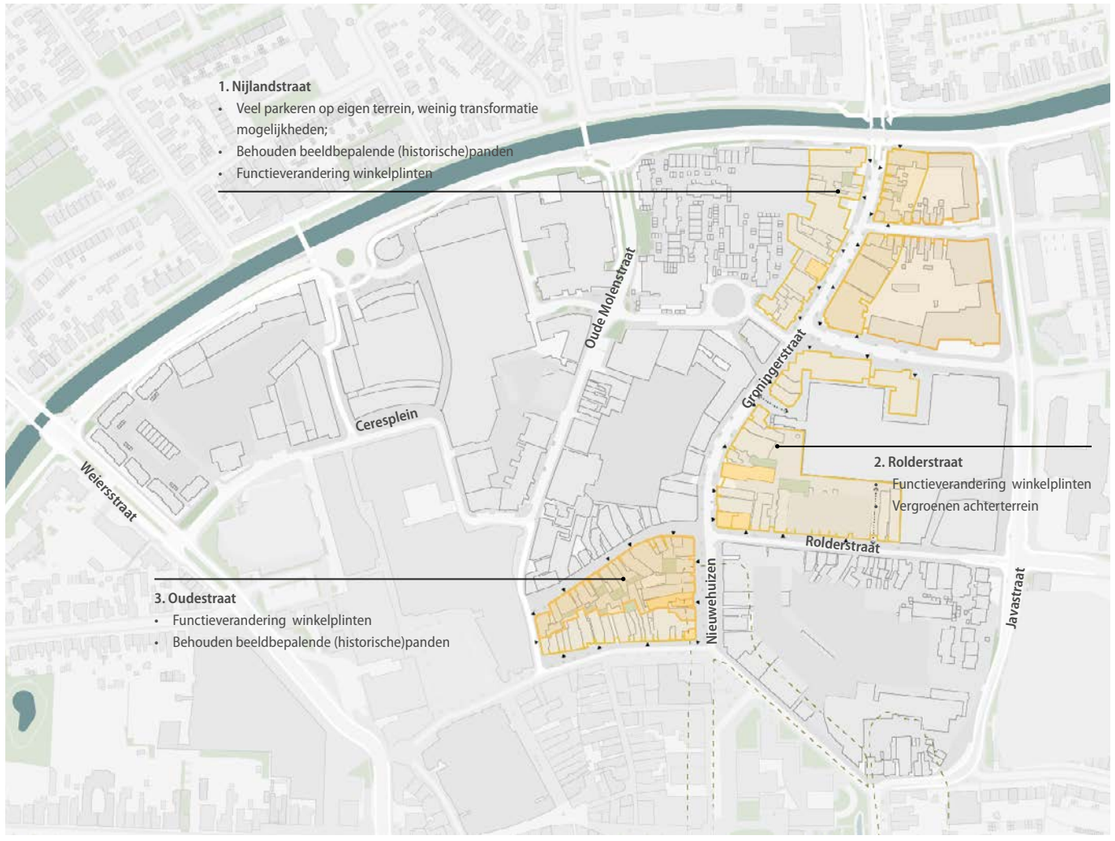


impressie compact wonen in de binnenstad



Huidige situatie
- Diepe winkelpanden
- Weinig tot geen groen in de blokken

Toekomstige situatie:
- Functieverandering winkelplinten
- Vergroenen achterterrein

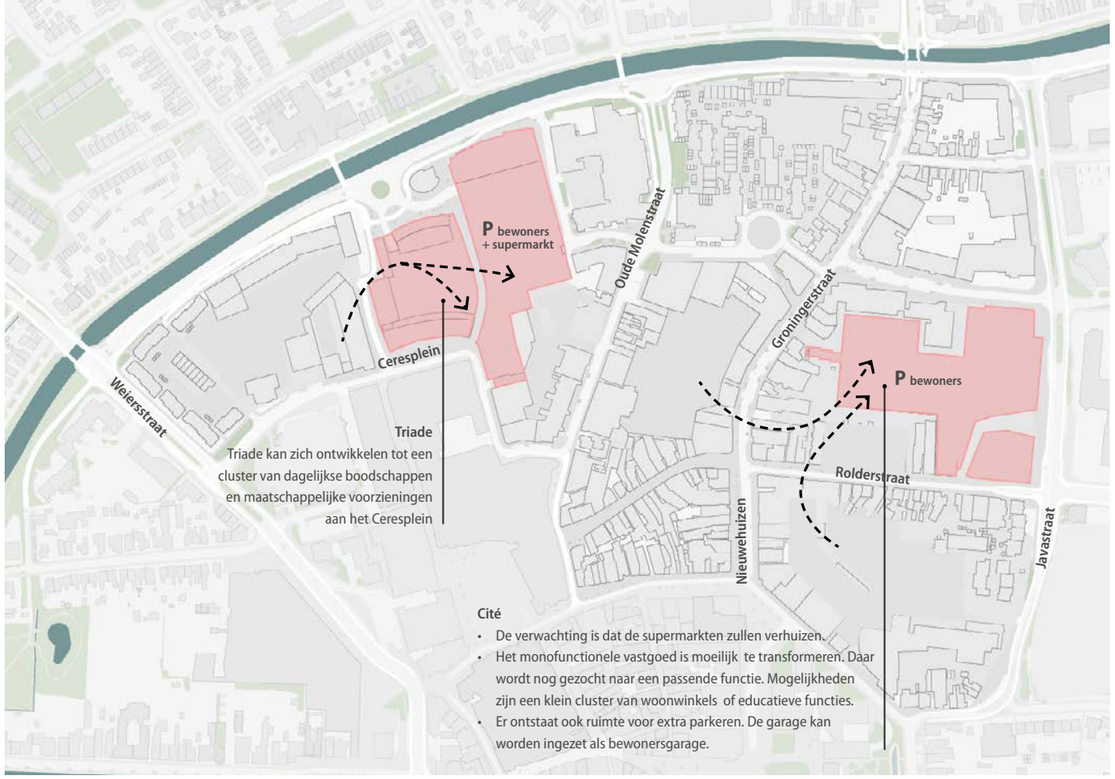


COMPLEXE BLOKKEN

Tot de complexe blokken horen de meest recente ontwikkelingen in de binnenstad: Cité en Triade. Deze blokken zijn door de zeer diepe winkelvloeren en complexe stapelingen van winkels, parkeergarage en wonen moeilijk te transformeren. De Triade is met supermarkten en verschillende winkels in het dagelijkse segment zeer geschikt als wijkwinkelcentrum voor de binnenstad. Hier kan ook het Ceresplein in meedoen met zorggerelateerde voorzieningen. Voor de Cité is het lastiger een nieuwe invulling aan te geven. Een onderwijsfunctie, kantoorachtige ontwikkeling of sterke specialisatie op keukens of badkamers zien we als kansrijk.

De parkeergarages in deze blokken – en ook de Mercuriusgarage – worden maximaal ingezet voor parkeren voor bewoners van de binnenstad. Hierdoor is het mogelijk om parkeren van maaiveld – met name uit de binnenhoven – te halen zodat daar een goede woonkwaliteit kan worden gerealiseerd.

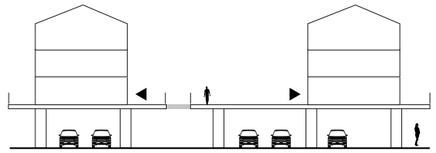
De Citadel en Triade zijn blokken met parkeren en grootschalige winkels. Beide liggen te ver van de kern om mee te blijven doen in het hoofdstedelijk winkelen.



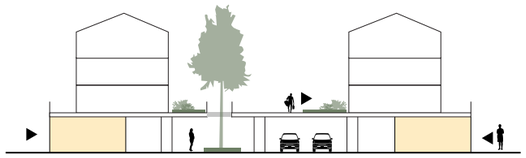
WOONEXPERIMENTEN (STELLING EN OMLOOP)

De Stelling en Omloop – experimentele woningbouw uit de jaren 70 – liggen aan weerszijden van de Oude Molenstraat. De twee woonblokken zijn naar binnen gekeerde werelden, met entrees aan de binnenkant van het blok en tuinen aan de straat. Er wordt binnen het blok geparkeerd in parkeerkoffers onder de opgetilde bebouwing. De Stelling en Omloop zijn niet zo lang geleden (2015) gerenoveerd. We voorzien wel een verduurzamingsopgave, waarbij we een aantal uitgangspunten van belang vinden die dan meegenomen moeten worden:

- goede aanhechting van het complex met de openbare ruimte waarbij er entrees aan de straat ontstaan, door het parkeren in te pakken met nieuwe functies;
- vergroening van de dekken en hoven.



Situatie Nu:
- Achtertuinen aan de straat
- Wonen opgetild
- Parkeren op maaiveld, deels onder een dek.
- Dekken versteend



Principes bij transformatie
- Vergroenen dekken
- Parkeren op maaiveld inpakken met nieuwe functies
- Entrees aan de straat



4. ONTWIKKELSTRATEGIE

Deze binnenstadsvisie zet een stip op de horizon voor de binnenstad. Nu moeten we stappen in die richting gaan zetten om bij die stip uit te komen. In dit hoofdstuk leggen we de ontwikkelstrategie uit; hoe gaan we de visie realiseren?

AANPAK

We organiseren de ontwikkeling van de binnenstad programmatisch. Dat wil zeggen dat we alle initiatieven die bijdragen aan de gewenste verandering van de binnenstad bij elkaar brengen in één programma, met één integrale visie, strategie en aansturing. Deze aanpak is nodig omdat de transformatie van de binnenstad inzet vereist op veel verschillende beleidsterreinen en over een lange periode.

Op basis van de binnenstadsvisie wordt een uitvoeringprogramma opgesteld voor de komende vijf jaar. In het uitvoeringsprogramma geven we aan welke concrete projecten we in die periode willen oppakken. Het geeft onze concrete inzet weer. Of we alle projecten kunnen uitvoeren is afhankelijk van onze financiële mogelijkheden en de samenwerking met private partijen, waarover later meer.

Het idee achter deze structuur is dat het continuïteit biedt en tegelijk flexibel is. Als het uitvoeringsprogramma voor de periode van 2021 tot en met 2025 op zijn eind loopt, dan kan de binnenstadsvisie worden geactualiseerd en kan een nieuw uitvoeringprogramma voor de jaren daarna worden opgesteld. Dit principe kan steeds worden herhaald.

INVESTEREN & FASEREN

De noodzaak én de ambitie om de visie te realiseren is groot. Datzelfde geldt helaas ook voor de investeringen die nodig zijn om de binnenstad te transformeren. We investeren naar vermogen en doen – waar mogelijk – een beroep op subsidies van de provincie, het Rijk en de Europese Unie. Om een beroep te kunnen doen op die subsidies hebben we deze visie nodig. We moeten laten zien waar we naartoe willen, wat daarvoor nodig is en wat onze eigen inzet is.

We kunnen dus niet alle investeringen in één keer doen. Wat dat betreft werkt het net als het huishoudboekje thuis. Dat heeft overigens niet alleen met geld te maken, we moeten het ook goed kunnen organiseren. We faseren de projecten en werken zo de komende 10 jaar – samen met onze private partners – continu aan de ontwikkeling van de binnenstad.

Inmiddels zijn we begonnen met het rekenen aan de binnenstad in de voorbereiding van de subsidieaanvraag bij de woningbouwimpuls van het Ministerie van Binnenslandse Zaken. In samenhang daarmee bereiden we een aanvraag voor bij het regiostedenfonds van de provincie. In dit kader maken we een zorgvuldige inschatting van de verwachte publieke investeringen. Het is nog niet zeker dat deze subsidies daadwerkelijk aan ons worden toegekend, maar het toont wel aan dat er wel degelijk kansen liggen om onze visie om te zetten in daden.



UITVOERINGSPROGRAMMA 2021 – 2025

We zijn al begonnen met de uitvoering op basis van de vorige binnenstadsvisie. We investeren in de herinrichting van het Koopmansplein en hebben een stimuleringsregeling voor de binnenstad opgezet. Dit jaar zijn we bovendien begonnen met de voorbereiding van de herinrichting van de winkelstraten. Daarvoor maken we gebruik van middelen uit het Regionaal Economisch Programma. Deze projecten passen uiteraard ook in de nieuwe visie.

In het najaar van 2021 presenteren we het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren. Dit programma wordt – gelet op de subsidieaanvragen bij de woningimpuls en het regiostedenfonds – stapsgewijs opgebouwd. Het zal deels een samenvatting zijn van hetgeen we al hebben uitgewerkt in deze aanvragen. We verwachten onze belangrijkste ruimtelijke projecten hierin mee te kunnen nemen. Het uitvoeringsprogramma wordt aangevuld met projecten en bouwstenen die we daar niet in onder hebben gebracht. Hierna gaan we kort in op de verschillende soorten projecten.

De komende jaren gaan we al ons beleid in overeenstemming brengen met de visie. Dit betekent dat we omgevingsplannen gaan maken, de welstandsnota aanpassen, nieuw terrassen-, reclame- en uitstallingenbeleid opstellen, beleidsregels opstellen voor sociale woningbouw en woningsplitsing, enzovoort. De dekking hiervoor zoeken we binnen onze eigen begroting.

De ruimtelijke projecten zijn – eenmaal gerealiseerd – het meest zichtbaar in de stad. Denk aan de transformatie van het vastgoed rond het Koopmansplein, de herinrichting van de Weiersstraat of de gebiedsontwikkeling van de Rolderstraat en omgeving. Dat zijn gelijk de projecten die wat ons betreft de hoogste prioriteit hebben. In deze projecten werken gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers samen. Het zijn complexe projecten die vaak grote investeringen vragen van alle betrokken partijen. Wij zoeken dekking voor deze projecten bij subsidiefondsen – zoals de woningimpuls en het regiostedenfonds – en zetten daar cofinanciering uit eigen middelen tegenover.

We gaan nieuwe samenwerkingen aan en continueren de bestaande, zoals die met Vaart in Assen. In de visie hebben we gezegd dat we – met z'n allen – de interactie tussen mensen, initiatieven en ideeën moeten organiseren. De gemeente heeft daar niet altijd een rol in. Maar vaak wel. Daarom zijn samenwerkingen een belangrijk onderdeel van het uitvoeringsprogramma. Ook samenwerken is niet gratis. Je moet een aandeel leveren in werk en geld. Hiervoor kijken we naar onze eigen middelen en incidentele subsidies.

En dan zijn er altijd die overige initiatieven die zich in geen enkel vakje laten drukken. Neem bijvoorbeeld de inzet van gastheren en -dames, het zomerprogramma en de najaarscampagne in verband met de coronacrisis. Niet te voorzien, maar wel heel belangrijk. Dit soort initiatieven horen ook bij het programma binnenstad. Hiervoor bepalen we van geval tot geval wat de beste aanpak is.

