MEMO

Onderwerp	Verslag van de participatie over de ontwerp binnenstadsvisie
Datum	1 april 2021
Status	Definitief
Aan	Gemeenteraad

1. Inleiding

Begin maart hebben we de ontwerp binnenstadsvisie gepresenteerd aan de gemeenteraad, ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen en inwoners van Assen. De presentatie markeert de start van de tweede participatieperiode met betrekking tot de binnenstadsvisie. We hebben een compleet uitgewerkte visie neergelegd. Iedereen die dat wil is in de gelegenheid gesteld om daarop te reageren.

Net als de eerste participatieperiode zag ook deze periode er door de coronacrisis heel anders uit dan normaal. Een groot deel van de participatie heeft weer online plaatsgevonden. Maar omdat we in de eerste periode hebben gemerkt dat het gevoel van betrokkenheid hierdoor toch minder is, hebben we deze keer visiewandelingen aangeboden en hebben we enkele gesprekken live gevoerd. Uiteraard met inachtneming van de coronamaatregelen.

De ontwerp visie is besproken met Vaart in Assen en haar achterban. Die achterban bestaat uit de brancheorganisaties KHN, MKB Retail, TRP Assen, de VvAC en de culturele sector. Naast de bespreking in deze ‘gecombineerde vergadering’ hebben we met een aantal brancheorganisaties en individuele ondernemers doorgepraat in kleinere bijeenkomsten.

We hebben met 10 belangstellenden een rondje door de stad gelopen. Wij hebben de indruk dat de deelnemers de wandelingen als positief hebben ervaren. Wij vonden het in ieder geval voor herhaling vatbaar. Het werkt goed als je op locatie kan toelichten hoe de visie is bedoeld en je komt veel gerichter in gesprek dan tijdens een ‘ouderwetse’ inloop op het stadhuis.

De website waar mensen een reactie konden achterlaten is door circa 600 mensen bezocht. De reacties op de website komen in grote lijnen overeen met de reacties in de gesprekken.

In onderstaand verslag vatten we de reacties samen en geven we aan wat we hiermee hebben gedaan.

2. Verslag van de participatie

1. Perspectief voor retail

- *Een aantal eigenaren vraagt zich af of een publiekshart van 60.000 m^2 niet te klein is om relevant te blijven in de regio, met name ten opzichte van Groningen.*

  Het winkeloppervlak van 60.000 m^2 ís ambitieus. Het getal is berekend op basis van aannames ten aanzien van de ontwikkeling van online winkelen en het verzorgingsgebied. In de aannames zijn we vrij positief geweest. We zijn er vanuit gegaan dat internet gestaag groeit, maar niet exponentieel. En we rekenen met het verzorgingsgebied zoals het nu is. Dit verzorgingsgebied is de laatste jaren kleiner geworden. We zullen hard moeten werken om deze ambitie te realiseren.

We vinden het onverstandig om in de visie uit te gaan van een hogere ambitie met betrekking tot het winkeloppervlak, omdat we dan niet de vergaande keuzes maken en/of de maatregelen nemen die nodig zijn om de leegstand aan te pakken. Als die hogere ambitie niet wordt gehaald – en die kans achten wij groot – dan blijven we met leegstand en versnippering zitten.

Bovendien denken we dat er voldoende flexibiliteit zit in de visie. De 40.000 m^2 die we willen transformeren is niet zomaar verdwenen, dat gaat jaren duren. Als in de tussentijd blijkt dat er toch meer behoefte is aan winkelruimte, kunnen we de ambitie en de aanpak snel bijstellen.

Op basis van deze argumenten nemen we de suggestie om de ambitie te verhogen niet over in de definitieve visie. Wel hebben we bij de beschrijving van de opgave een regel toegevoegd over de flexibiliteit:
'In deze opgave behouden we de flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.'

- *De gemeente zou een level playing field moeten creëren tussen de binnenstad en de locaties voor detailhandel in volumineuze goederen, bijvoorbeeld door parkeren gratis te maken of niet in te zetten op schone binnenstadslogistiek.*

  De binnenstad en de locaties voor detailhandel in volumineuze goederen zijn niet vergelijkbaar en vragen daarom elk ook om een specifiek aanpak. Het creëren van een level playing field betekent daarom naar onze mening niet dat op beide locaties hetzelfde beleid moet worden gevoerd.

  Tegenover betaald parkeren en eisen aan logistiek staan ook de voordelen van de binnenstad. De binnenstad ligt centraal, het is de plek waar veel verschillende functies samenkomen en elkaar versterken, er is een hoger afwerkingsniveau van gebouwen en openbare ruimte, enzovoort. Bovendien hebben wij de afgelopen jaren meer geïnvesteerd in de binnenstad dan in de perifere detailhandelslocaties. En we hebben deze nieuwe binnenstadsvisie gemaakt, waarmee we een basis leggen onder toekomstige investeringen. De binnenstad krijgt dus niet alleen de lasten, maar krijgt zeker ook de lusten die bij de plek horen.

  Overigens zijn we ook begonnen met de voorbereiding van een detailhandels- en horecavisie. Hierin zullen wij onder andere onze visie op de locaties voor detailhandel in volumineuze goederen vastleggen.

  We zullen deze reactie ook betrekken bij het opstellen van de detailhandels- en horecavisie. De binnenstadsvisie blijft op dit punt ongewijzigd.

- *Er is zorg over het realiseren van woningen op de begane grond in winkelstraten. Dit is funest voor de winkels die naast deze woningen zitten. Zodra de eerste woning is gerealiseerd, zullen de winkels snel vertrekken.*

  Ter meerdere zekerheid; in het nieuwe publiekshart realiseren wij geen woningen op de begane grond. In dit gebied willen we juist een aaneengesloten aanbod van winkels en horeca realiseren.

  Het mengen van wonen en winkelen speelt alleen in de Oudestraat. De Oudestraat zien we op termijn niet meer als onderdeel van het publiekshart, maar als een aanloopstraat. Hier kunnen functies als wonen, werken, ambachten en winkels elkaar afwisselen. Wij realiseren ons dat de straat dan niet meer aantrekkelijk is voor winkels die baat hebben bij veel passanten. Maar die winkels willen we juist graag concentreren in het publiekshart. Daar versterken ze elkaar en zorgen ze samen voor 'dikke' loopstromen.

Hoe we de transformatie van de Oudestraat precies vorm gaan geven, willen we na vaststelling van de binnenstadsvisie verder uitwerken. Als we daaraan toe zijn zullen we daarover in gesprek gaan met de VvAC en de ondernemers en eigenaren ter plaatse.

Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie en we hebben hierover de volgende tekst opgenomen in de visie:
'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.'

2. Horeca

- *Het gewenste type horeca aan de Brink en de Markt is te strak beschreven. De visie maakt nachthoreca aan de Brink onmogelijk, terwijl daar toch ruimte voor moet zijn.*

  In de gebiedsprofielen geven we elk gebied in de binnenstad een duidelijk profiel, zodat er voor elke bezoeker een gebied te vinden is dat aansluit bij zijn of haar behoefte. Op die manier hebben we ook de horeca-concentraties aan de Brink en de Markt een profiel gegeven. Vanwege de ligging aan de Brink en de connectie met het Drents Museum vinden we dag- en avondhoreca beter aansluiten bij de plek. Rond de Markt zien we ruimte voor nachthoreca.

  Met name met betrekking tot nachthoreca vinden we het van belang om wel een keuze te maken in de visie, omdat dit ook impact heeft op ondernemers en bewoners in de omgeving. Op basis van de visie weten zij dan ook waar zij wat kunnen verwachten. We hebben de profielen in de definitieve visie niet aangepast.

- *Er wordt in de visie aangegeven dat er ruimte is voor horeca op de kop van de Vaart. Hetzelfde geldt voor de Gouverneurstuin. Maar er is voldoende horeca in Assen, die uitbreidingsruimte moet niet worden gegeven.*

  We vinden het wenselijk dat de kop van de Vaart een publieksgerichte functie krijgt. Gelet op de plek en de aansluiting met de Markt ligt een horeca-achtige invulling voor de hand. Wat voor invulling dat precies gaat worden weten we nog niet, maar we willen alle opties open houden.

  Overigens zien wij deze ruimte voor horeca niet als een uitbreiding van het totale aanbod van horeca in de binnenstad van Assen. We houden er rekening mee dat de horeca in het transformatiegebied deels verdwijnt als de winkels transformeren naar woningen. Het totale aanbod blijft zodoende min of meer gelijk.

  Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

3. Kunst, cultuur & evenementen

- *Er wordt in de visie nog te weinig aandacht besteed aan de betekenis die kunst, cultuur en evenementen kunnen hebben voor de ontwikkeling van de binnenstad.*

In deze reactie kunnen we ons goed vinden. We hebben de visie uitgebreid en aangegeven welke rol kunst, cultuur en evenementen kunnen spelen in de binnenstad.

Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij op pagina 23 van de visie de onderstaande tekst ingevoegd:
'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 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.'

4. Ander programma

- *Er wordt wel erg ingezet op wonen als alternatief voor winkels. Moet de gemeente niet veel actiever proberen om partijen van elders in de stad naar de binnenstad te halen? Een reuzenrad, poppodium of jongerencentrum zijn in dit kader ook genoemd.*

We zijn het er mee eens dat er meer alternatieven zijn voor winkels. In de definitieve visie benadrukken we daarom meer dat er in de binnenstad ook ruimte is voor werken, detailhandel in volumineuze goederen, leisure, onderwijs, sport en zorgfuncties. Als dergelijke partijen zich in de binnenstad willen vestigen gaan wij heel serieus kijken of en hoe we dat kunnen faciliteren. We hebben de visie op dit onderdeel aangepast.

We zien het actief verplaatsen van bedrijven uit andere delen van de stad niet als een effectieve maatregel. Het is duur, kost veel tijd en de kans op succes is naar onze inschatting beperkt. We geven er de voorkeur aan om te investeren in effectievere maatregelen en daarom nemen we deze suggestie niet over in de definitieve visie. Het grootste deel van de oplossing moet komen van het slim inzetten van het woningbouwprogramma op de plekken die om transformatie vragen.

Naar aanleiding van deze opmerking hebben wij op pagina 23 van de visie de onderstaande tekst ingevoegd:
'Ander programma
Wonen zien we als belangrijkste oplossing voor de transformatie. Maar we houden er rekening mee dat er 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 plaatvinden, 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.'

5. Vastgoedontwikkelingen

- *Er is zorg over de businesscase voor transformatie van winkelpanden in het transformatiegebied, omdat we daar inzetten op een meer ontspannen woonmilieu. Is de transformatie nog wel haalbaar als er een beperkt woonprogramma kan worden gerealiseerd?*

  Wij denken dat er – ook wanneer de bouwvolumes niet worden gemaximaliseerd – in veel gevallen een goede businesscase te maken is voor transformatie naar woningbouw.

  Hoewel we een serieus aantal woningen in de binnenstad kunnen realiseren, moeten we dat programma wel strategisch inzetten. In de binnenstadsvisie kiezen we ervoor om het woningbouwprogramma te spreiden, zodat we veel plekken perspectief geven op een rendabele transformatie. Zodoende kunnen we het programma niet overal maximaliseren.

  Tegelijkertijd realiseren we ons dat de businesscase ook afhankelijk is van de specifieke situatie. Hoe is een pand gefinancierd? Wat voor huurcontracten liggen er? Welk rendement verwacht de ontwikkelaar? Het kan zijn dat een ontwikkeling door het samenstel van dit soort factoren niet van de grond komt. Dit kan de gemeente niet altijd oplossen en soms is het dan ook een kwestie van afwachten tot de tijd wel rijp is voor ontwikkeling.

  Hoe dan ook, we gaan met elke ontwikkelaar met transformatieplannen in gesprek. We hebben immers een gezamenlijk doel. We proberen – binnen onze mogelijkheden – om gewenste ontwikkelingen te faciliteren.

  Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

- *In de visie blijft de Hema staan, waarom maken we daar geen opening tussen het Koopmansplein en De Nieuwe Kolk?*

  We vinden het om meerdere redenen niet wenselijk om de Hema te slopen om plaats te maken voor een verbinding met De Nieuwe Kolk.

  We zijn blij dat we een goede vestiging van de Hema hebben in Assen en dat deze ook nog eens op een goede plek aan het Koopmansplein is gevestigd. Zolang de Hema daar goed zit, willen we dat graag zo houden.

  Bovendien vinden we het vanuit stedenbouwkundig oogpunt beter om op de plek van de Hema een gebouw te hebben. Een plein heeft immers rondom gebouwen en wanden nodig, anders is het geen plein. Zouden we op deze plek een gat slaan in de pleinwanden, dan ontstaat een te grote open ruimte die wat ons betreft niet past bij het Drents DNA.

Dat wil overigens niet zeggen dat we niets doen aan de verbinding tussen het Koopmansplein en De Nieuwe Kolk. We voorzien op termijn een wat subtielere extra verbinding, aan de noordzijde van de Hema.

Om bovengenoemde redenen passen we de visie op dit punt niet aan.

- *Gaat de gemeente in de Rolderstraat alleen aan de slag met haar eigen bezit en niet met de overzijde van de straat?*

  In het uitvoeringsprogramma dat wij later dit jaar aan de gemeenteraad willen aanbieden, geven we aan met welke projecten we aan de slag willen en hoe we die projecten faseren.

  Het heeft onze voorkeur om de Rolderstraat als één samenhangend gebied, integraal te ontwikkelen. Dat betekent dat we met beide kanten van de straat tegelijk aan de slag willen. Als we de gebiedsontwikkeling van de Rolderstraat oppakken, zullen we de reikwijdte van het project definitief bepalen.

  Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

6. Drents DNA

- *Wat is Drents DNA? Drents DNA is in de visie wel heel erg vanuit de stedenbouw gedefinieerd. Er moet ook iets aan worden toegevoegd over de mensen en de beleving. Denk aan termen als nuchter, gastvrij, natuur, toegankelijk en ontmoeten. Maar ook armoede en bescheidenheid zijn genoemd.*

  We hebben serieus gekeken naar de mogelijkheid om het Drents DNA ruimer te definiëren en het menselijker te maken. We zijn echter tot de conclusie gekomen dat dit niet werkt en wel om twee redenen.

  De stedenbouwkundige uitleg van de het Drents DNA is gebaseerd op de analyse. We hebben er studie van gemaakt. We hebben in het kader van deze visie geen studie gemaakt van de Drentse volksaard. Als we daar iets over zouden zeggen, dan kunnen we het onvoldoende onderbouwen.

  Voor de visie zoals wij die nu neerleggen is de stedenbouwkundige benadering van Drents DNA van belang. De beschrijving van de volksaard heeft geen functie in het kader van deze visie, het leidt niet tot andere inzichten of opgaven. Mocht het voor bijvoorbeeld de marketing van de belang zijn om dit verder uit te diepen, dan kunnen we dat doen als we daarmee aan de slag gaan.

  We hebben de visie naar aanleiding van deze reactie niet aangepast.

- *Het Drents DNA zoals dat in de visie is verwoord wordt nog onvoldoende concreet gevonden. Voor bijvoorbeeld ontwikkelaars is het van belang om te weten aan welke eisen men moet voldoen om een omgevingsvergunning te krijgen.*

  In de binnenstadsvisie wordt Drents DNA op hoofdlijnen uitgewerkt. De visie wordt daarna verder uitgewerkt in ons andere beleid. Denk aan bestemmingsplannen, welstandsnota, terrassenbeleid, enzovoort. In deze fase geven we dus meer duidelijkheid aan de uitgangspunten voor ver- en nieuwbouw. Voor de lopende ontwikkelingen werken we de kaders voor die locatie versneld uit.

Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

7. Mobiliteit

- *Wordt de binnenstad autovrij?*

  We zetten in op behoud van de huidige, goede bereikbaarheid van de binnenstad. Wel geven we de auto minder voorrang bij de inrichting van de openbare ruimte. We zoeken daarin meer balans tussen auto, fietser en voetganger.

- *Als de auto meer te gast is en parkeren wordt geconcentreerd in parkeergarages, is de binnenstad dan nog wel toegankelijk voor minder mobiele bezoekers en bewoners?*

  Ja, de binnenstad blijft toegankelijk voor minder mobielen. De bereikbaarheid van de binnenstad met de auto is uitstekend en dat blijft zo. Vanzelfsprekend zullen we op strategische plekken invalidenparkeerplaatsen behouden / realiseren, ook voor bewoners die dat nodig hebben. Verder houden we bij de herinrichting van de openbare ruimte rekening met deze doelgroep en proberen we de loopzones zoveel mogelijk vrij te houden van obstakels.

  In de inleiding van de ontwerp binnenstadsvisie hebben wij – onder het kopje bestaand beleid – aangegeven dat wij uitvoering geven aan het VN-verdrag Handicap, waarin onder andere afspraken worden gemaakt over de toegankelijkheid van steden voor minder mobiele mensen. Dit nemen we mee naar de definitieve visie.

- *Er zijn – bestaande of nieuwe – commerciële functies die gratis of eigen parkeerplekken willen. Deze worden nu onvoldoende gefaciliteerd en dreigen daardoor weg te gaan of niet te komen.*

  Voor bezoekers hebben we een uitgebreid en fijnmazig aanbod van parkeerplekken gerealiseerd in de binnenstad. Wie daarvan gebruik wil maken betaalt een parkeertarief. Dit beleid geldt voor iedereen.

  In de visie geven we overigens wel aan dat we bewonersparkeren anders willen organiseren dan tot nu toe. We willen dit faciliteren in de publieke parkeergarages, zodat niet bij elke ontwikkeling parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd. We doen dit met het oog op de belevingswaarde en woonkwaliteit van de binnenstad.

  Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

- *Wat is de visie op de fiets? Kunnen fietsen inpandig worden gestald? Komen de kosten van de fiets ten laste van het parkeerbedrijf?*

  In de visie hebben we aangegeven dat we de fietsroutes vanuit de binnenstad goed willen laten aansluiten op de regionale fietsroutes. In de binnenstad willen we meer fietsparkeerplekken realiseren. Dat doen we verspreid door de stad, hoofdzakelijk in de openbare ruimte. Hoewel we best ruimte zien voor een inpandige fietsenstalling in de directe omgeving van het Koopmansplein, hebben we hier geen concrete plannen voor.

- *Er wordt in de visie geen aandacht besteed aan de toegankelijkheid van de binnenstad vanuit het stationsgebied.*

  In de definitieve visie geven we aan dat de verbinding tussen het station en de binnenstad goed is. Sinds de recente vernieuwing van het stationsgebouw en de herinrichting van de Stationsstraat is deze toegang weer helemaal bij de tijd. We voorzien hier geen veranderingen en daarom staan we er maar kort bij stil in de visie.

  De visie is op pagina 14 aangevuld met de rood gemarkeerd tekst:
  '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 deze tijd.

- *Blijft het voor bewoners mogelijk om – indien nodig – met de auto bij hun huis te komen?*

  Ja, we houden altijd ruimte vrij voor hulpdiensten en die ruimte is ook voldoende voor bewoners om bij hun huis te komen. Technisch gezien kan het dus. Alleen stegen die te smal zijn voor auto's vormen hierop een uitzondering.

  Dit betekent overigens niet dat het altijd mag. In het voetgangersgebied mag je alleen tijdens venstertijden laden en lossen. Buiten deze tijden is een ontheffing nodig en die geven wij alleen af als daar een goede reden voor is.

- *Moeten ook de bewoners van de zuidelijke binnenstad in de toekomst gaan parkeren in de noordelijke parkeergarages?*

  Nee. Omdat we de meeste woningen toevoegen in het noordelijke deel van de binnenstad hebben we in de visie aangegeven welke parkeergarages daar het beste bij aansluiten. Het beleid voor de huidige inwoners in het zuiden van de binnenstad verandert niet.

- *De Kerkstraat moet open blijven voor al het verkeer. Hier moet geen camera komen zoals op de Brink, tenzij alle bewoners een ontheffing krijgen.*

  De Kerkstraat ligt in het venstertijden gebied. Dit betekent dat je er alleen tijdens de venstertijden mag inrijden om te laden en te lossen. We zijn momenteel met een project bezig om de venstertijden te gaan handhaven met camera's. Dat geldt dus ook voor de Kerkstraat. Er komt wel een mogelijkheid om (tijdelijke) ontheffingen te verlenen, maar hieraan worden wel voorwaarden verbonden. Zodra hierover meer bekend is zullen we dat bekend maken.

- *Fietsers zijn een gevaar voor voetgangers in de binnenstad. Wat wordt hieraan gedaan?*

  Fietsers mogen in het voetgangersgebied niet fietsen. We realiseren ons dat dit in de praktijk wel gebeurd. Als onze handhavers een overtreding constateren spreken ze de fietser er op aan. Overigens is ons niet bekend dat er ongelukken gebeuren met fietsers en voetgangers in de binnenstad.

- *Veranderd er als gevolg van de visie iets in de verkeersstructuur van de Zuidersingel?*

  Nee, we doen in de binnenstadsvisie geen uitspraken over de Zuidersingel en we hebben daar ook geen concrete plannen voor.

- *Wanneer verdwijnt het parkeren op het Dreuplein? En kunnen invaliden daar dan nog wel parkeren?*

  Bij alle ontwikkelingen in de binnenstad zorgen we voor voldoende parkeerplekken voor mindervaliden. Dat geldt dus ook voor bewoners van het Dreuplein.

  In het uitvoeringsprogramma dat wij later dit jaar aan de gemeenteraad willen aanbieden, geven we aan met welke projecten we aan de slag willen en hoe we die projecten faseren. Als we met het Dreuplein aan de slag gaan, dan gaan we uiteraard eerst in gesprek met de ondernemers en bewoners in de omgeving.

- *Betrek bij de herinrichting van de Weiersstraat naar Weierslaan ook de verkeerssituatie op de Vaart ZZ.*

  In het uitvoeringsprogramma dat wij later dit jaar aan de gemeenteraad willen aanbieden geven we aan met welke projecten we aan de slag willen en hoe we die projecten faseren. Dan gaan we ook kijken of – en zo ja wanneer – we met de Weiersstraat aan de slag gaan.

  In het kader van de binnenstadsvisie hebben we alleen de kruising op de kop van de Vaart ZZ meegenomen. Als we dit project oppakken, zullen we de reikwijdte van het project definitief bepalen.

8. Planologisch regime

- *De gemeente wordt opgeroepen om bestemmingsplannen snel te verruimen, zodat de transformatie kan beginnen.*

  We zijn al begonnen met de aanpassing van bestemmingsplannen in de binnenstad. In het noordoostelijke deel van de binnenstad hebben we een voorbereidingsbesluit getroffen. Voor dit gebied bereiden we momenteel een nieuw bestemmingsplan voor. Deels zal dit een verruiming van de mogelijkheden inhouden, bijvoorbeeld om winkels te transformeren naar wonen. Maar waarschijnlijk wordt de toegestane bouwmassa op sommige plekken juist beperkt.

  De bestemmingsplannen voor de andere deelgebieden in de binnenstad nemen we op in het uitvoeringsprogramma.

  Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

9. Mercuriusplein, Triade en Cité

- *Het Mercuriusplein wordt in de visie wegbestemd, door te stellen dat deze winkelstraat kwetsbaar is en niet 'coûte que coûte te behouden dient te worden'.*

  Het Mercuriusplein wordt niet 'wegbestemd'. Integendeel, de Mercuriuspassage blijft in de visie onderdeel van het publiekshart. De passage maakt onderdeel uit van de 'Huiskamer van de Stad'. In de visie geven we slechts aan dat – mocht de leegstand hier sterk toenemen – we niet persé blijven inzetten op een behoud als winkelstraat, maar we open staan voor een ander profiel. Daarbij hebben wij naast het maatschappelijke belang juist ook het belang van de eigenaar en de ondernemers voor ogen. Het is bovendien een visie en geen bestemmings- of omgevingsplan, de huidige bestemming blijft gehandhaafd.

We hebben de betreffende alinea in de visie als volgt aangepast:
'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.'

- *De visie wijzigt het profiel van het Mercuriusplein / de Cité en dat leidt tot schade, omdat potentiële huurders hierop gaan anticiperen.*

  De teruglopende vraag naar winkelruimte in binnensteden is een groot maatschappelijk probleem. De aanpak hiervan vraagt ons inziens om actieve sturing door de overheid. Met de binnenstadsvisie geven wij daar invulling aan. Wij zijn daartoe bevoegd, de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is één van de taken van de gemeente. En we zijn er van overtuigd dat wij handelen binnen de beleidsvrijheid die wij op dit gebied hebben.

  De visie veroorzaakt ons inziens geen leegstand, dat doen de marktomstandigheden. De visie biedt juist nieuw perspectief, een alternatief programma voor als de krimp in de retail doorzet. Wij vertrouwen er op dat we – als de visie is vastgesteld – in goed overleg met de vastgoedeigenaren uitwerking kunnen geven aan de transformatie. Het is in ons gezamenlijk belang om de overgangsperiode zo goed mogelijk te plannen en te organiseren.

- *Er is onvoldoende onderbouwd waarom de Cité buiten het publiekshart zo moeten vallen.*

  In de binnenstadsvisie die wij in 2017 hebben opgesteld is al aangegeven dat het publiekshart compacter wordt en dat aanloopstraten 'verkleuren naar gemêleerde woon-werkgebieden'. Toen is al ingezet op een compacter publiekshart en hebben we aangegeven dat de Rolderstraat en de Cité in het transformatiegebied liggen. In de nieuwe visie bouwen we voort op de weg die we toen zijn ingeslagen.

  De voorraad winkelruimte in de binnenstad van Assen bedraagt ongeveer 100.000 m^2 wvo. Daarvan staat de laatste jaren circa 20.000 m^2 leeg. De leegstand is structureel en veel te hoog. Circa 6% frictieleegstand is gewenst in een goed functionerend publiekshart, maar niet meer dan dat. De verwachting is bovendien dat de leegstand – als gevolg van veranderend consumentengedrag – verder gaat oplopen. Dit proces wordt mogelijk versneld door de coronacrisis. Wij gaan er – ondermeer op basis van de groei van online aankopen – vanuit dat de vraag naar winkelruimte in Assen de komende jaren met nog eens 20.000 m^2 afneemt. Willen we tegen deze achtergrond de leegstand oplossen, dan is het onvermijdelijk dat we de voorraad winkelruimte verkleinen. Deze problematiek speelt overigens niet alleen in Assen, maar in veel middelgrote steden in Nederland.

  Als je de voorraad winkelruimte wilt verkleinen, moet je kiezen waar in de toekomst nog wel winkels zitten en waar niet meer. Die keuze maken en onderbouwen we in de binnenstadsvisie. Wij zien in het gebied rond de Brink, het Koopmansplein en de kop van de Vaart de beste kansen om een goed functionerend publiekshart te realiseren.

- *De gemeente baseert in haar visie op het uitblijven van de groei naar 80.000 inwoners, op basis van gegevens van het CBS komt die groei er wel degelijk en dan is er dus ruimte voor een winkelcentrum als Cité.*

Wij verwijzen naar de vermeende groei naar 80.000 inwoners om het besluit om de Cité te ontwikkelen – circa 15 jaar geleden – in de context van toen te plaatsen. Op dit moment heeft Assen ongeveer 67.000 inwoners en wij verwachten niet dat wij binnen afzienbare tijd naar 80.000 inwoners te groeien.

Bovendien is de demografische ontwikkeling van Assen wel betrokken bij de visie op het centrum, maar het heeft het een beperkte invloed gehad. De bestaande leegstand in combinatie met veranderend consumentengedrag – bijvoorbeeld de verschuiving naar online aankopen – hebben naar onze inschatting op dit moment een grotere invloed op de vraag naar winkelruimte.

- *De Cité wordt wegbestemd en afgeschreven, terwijl er geen goed alternatief wordt geboden.*

  De Cité wordt zeker niet afgeschreven, integendeel juist. Wij zijn inderdaad van mening dat het huidige profiel van de Cité kwetsbaar is en dat de leegstand op korte of middellange termijn dreigt toe te nemen. In de visie zoeken we daarom naar een profiel dat een beter toekomstperspectief biedt voor de Cité. Daaruit spreekt ons inziens de wens en de bereidheid om de Cité een goede functie te geven in de binnenstad.

  We geven een aantal ontwikkelingsrichtingen aan en het is waar dat we die nog verder moeten uitwerken. Hiervoor willen we in samenwerking met de eigenaar een plan maken. Deze uitnodiging hebben we in de binnenstadsvisie opgenomen op pagina 22:
  'Samen met de eigenaar willen we een plan maken om de Cité toekomstbestendig te maken.'

  Van 'wegbestemmen' is dan ook geen sprake. Het is een visie en geen bestemmings- of omgevingsplan, de huidige bestemming blijft gehandhaafd. In de visie geven we slechts aan dat we tijdig willen anticiperen op een verwachte toename van de leegstand door een alternatief profiel te zoeken. Daarbij hebben wij naast het maatschappelijke belang juist ook het belang van de eigenaar, de ondernemers en de direct omwonenden voor ogen.

- *De geruchten zijn dat de supermarkten uit de Cité vertrekken als hun huurcontracten aflopen. Wat is het perspectief voor de Cité? Bewoners van het complex moeten straks verder lopen naar de voorzieningen.*

  De geruchten zijn ons bekend, maar hier is onze visie niet op gebaseerd. Op basis van onze analyse van de ontwikkelingen in de retail en de specifieke situatie van Assen houden we er rekening mee dat er in de toekomst geen supermarkten meer zitten in de Cité. De visie is dus niet de reden voor een mogelijk vertrek van de supermarkten, dat zijn de marktomstandigheden. In de visie anticiperen we op deze ontwikkeling.

  Om te voorkomen dat hier structurele leegstand ontstaat zijn we op zoek naar een ander profiel voor de Cité. Een profiel dat aanvullend – en dus niet concurrerend – is op het publiekshart geeft ons inziens het beste toekomstperspectief voor de Cité én het publiekshart.

  In de visie hebben we aangegeven dat we de Triade als wijkwinkelcentrum van de binnenstad zien.

  Het antwoord op deze vraag zit in de ontwerp binnenstadsvisie en nemen we mee naar de definitieve visie.

- *Triade wordt in de visie aangeduid als wijkwinkelcentrum. Dat is onterecht en ook niet wenselijk. Triade maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het publiekshart. Dit blijkt onder andere uit bezoekersstromen.*

De straten tussen de Triade en het publiekshart transformeren in de visie van detailhandel naar een combinatie van wonen en werken. Hierdoor neemt de aanloop naar de Triade ernstig af.

De voorraad winkelruimte in de binnenstad van Assen bedraagt ongeveer 100.000 m^2 wvo. Daarvan staat de laatste jaren circa 20.000 m^2 leeg. De leegstand is structureel en veel te hoog. Algemeen wordt aangenomen circa 6% frictieleegstand geaccepteerd in een goed functionerend publiekshart. De verwachting is bovendien dat de leegstand – als gevolg van veranderend consumentengedrag – verder gaat oplopen. Dit proces wordt mogelijk versneld door de coronacrisis. Wij gaan er – ondermeer op basis van de groei van online aankopen – vanuit dat de vraag naar winkelruimte in Assen de komende jaren met nog eens 20.000 m^2 afneemt. Willen we tegen deze achtergrond de leegstand oplossen, dan is het onvermijdelijk dat we de voorraad winkelruimte verkleinen. Deze problematiek speelt overigens niet alleen in Assen, maar in veel middelgrote steden in Nederland.

Als je de voorraad winkelruimte wilt verkleinen, moet je kiezen waar in de toekomst nog wel winkels zitten en waar niet meer. Die keuze maken en onderbouwen we in de binnenstadsvisie. Wij zien in het gebied rond de Brink, het Koopmansplein en de kop van de Vaart de beste kansen om een goed functionerend publiekshart te realiseren.

Wij zien in de Triade op dit moment al een goed aanbod van dagelijkse boodschappen ontstaan. We denken dat het verder ontwikkelen van dit profiel een goed toekomstperspectief biedt voor de Triade en het past goed in de ruimtelijk-planologische structuur die we in de visie schetsen.

- *Voorgesteld wordt om een klankbordgroep van eigenaren in te stellen en een adviesbureau in te huren om een alternatieve visie te ontwikkelen.*

  De visie zoals wij die nu hebben gepresenteerd is ontwikkeld in samenwerking met gespecialiseerde adviesbureaus en in participatie met ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen en inwoners van Assen. Het voorgestelde proces heeft dus al plaatsgevonden en het opstellen van een alternatieve visie is wat ons betreft niet aan de orde.

10. Haalbaarheid, aanpak & financiën

- *Er zijn veel vragen gesteld over de haalbaarheid en de aanpak van de ambities die we in de visie hebben opgenomen. En ook vragen die daarmee samenhangen, zoals:*
  - *Hoe is de rolverdeling tussen gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren?*
  - *Welke sturingsmechanismen hebben we?*
  - *Kunnen we private partijen uitdagen om ook écht mee te doen?*
  - *Welke bijdrage leveren vastgoedeigenaren?*
  - *Wat heeft prioriteit?*

  We staan hier vanwege de grote belangstelling wat langer bij stil. De vragen hebben vaak net verschillende invalshoeken, maar we proberen er hierna één samenhangend antwoord op de formuleren. Dit antwoord kan worden gezien als een nadere toelichting bij de ontwikkelstrategie die in de binnenstadsvisie is opgenomen.

  1. We brengen al ons beleid voor de binnenstad in overeenstemming met de visie. Dat betekent dat we bijvoorbeeld bestemmingsplannen moeten aanpassen, een nieuw welstandskader moeten ontwikkelen, evenementenbeleid moeten formuleren, etc. Als we dat hebben gedaan kunnen we als gemeente – via vergunningverlening en subsidies – goed en efficiënt sturen op de gewenste

ontwikkeling van de stad. Met dit nieuwe beleid faciliteren we plannen die binnen de visie passen en zetten we een rem op plannen die niet bijdragen aan de gestelde doelen.
2. We initiëren, participeren in of faciliteren ruimtelijke projecten die bijdragen aan de realisatie van de visie. Dit doen we nu al, bijvoorbeeld met de herinrichting van het Koopmansplein en – aansluitend – de aanpak van de winkelstraten. Maar zeker ook in de gesprekken met tal van projectontwikkelaars die bouwplannen hebben in de binnenstad. Als we erin slagen om nieuwe fondsen aan te boren – zie hierna onder financiële haalbaarheid – dan kunnen we meer doen en sneller resultaat bereiken.
3. We zien dat bijvoorbeeld de gevelsubsidie een behoorlijk effectief instrument is om eigenaren te verleiden om de uitstraling van hun pand te verbeteren. Hoewel we op dit moment geen concrete plannen hebben voor een vervolg op de Stimuleringsregeling Binnenstad zijn subsidies wel onderdeel van het instrumentarium dat we kunnen inzetten om de visie te realiseren.
4. In de visie geven we aan dat we structuur en continuïteit willen geven aan allerlei vormen van samenwerking in de binnenstad. Op dit moment werken we vooral samen met Vaart in Assen. Vaart in Assen kan een belangrijke rol spelen in het bereiken van de ambities uit de binnenstadsvisie. Bijvoorbeeld door bijpassende en kwalitatief goede citymarketing en citydressing. Maar Vaart in Assen kan ook – samen met ondernemers – programma's organiseren zoals het zomerprogramma van afgelopen jaar.

Als we de bovengenoemde pijlers – beleid, projecten, subsidies en samenwerking – goed ontwikkelen is de visie echt te realiseren. De *financiële haalbaarheid* van onze ambities is afhankelijk van onze bereidheid om hierin te investeren, onze eigen dekkingsmogelijkheden en subsidies van derden. Het vaststellen van de visie is de eerste stap, waarin we aangeven waar we naartoe willen. De volgende stap is de vaststelling van het uitvoeringsprogramma. Daarin geven we aan welke projecten we willen uitvoeren, welke investeringen daarmee gemoeid zijn en hoe we die investeringen prioriteren en dekken. We streven ernaar om het uitvoeringsprogramma in het najaar ter besluitvorming aan te bieden aan de raad.

Je kunt je afvragen of de visie en het uitvoeringsprogramma niet gelijktijdig moeten worden vastgesteld. Dat vinden wij niet. De visie is de basis voor het onderzoek naar de financiële haalbaarheid en de gesprekken met het Rijk en de provincie over de inzet van hun subsidiefondsen. We moeten dus eerst een gedragen visie hebben om het financiële plaatje te kunnen maken.

Bij de transformatie van vastgoed is er vrijwel altijd ook een investering nodig van private ontwikkelaars. De aanpak van de transformatieprojecten kan verschillen. Als we als gemeente zuiver faciliterend zijn, liggen alle investeringen bij de eigenaar. Soms kunnen in dit scenario zelfs publieke kosten worden verhaald op de ontwikkelaar. Hiervoor is een wettelijk kader. In een aantal gevallen zullen we als gemeente een samenwerking aangaan met een private ontwikkelaar. Dan leggen we de afspraken over de verdeling van taken, kosten en risico's vast in een ontwikkelovereenkomst. Tot slot hebben wij als gemeente een aantal grondposities in de binnenstad die we voor eigen rekening en risico kunnen ontwikkelen.

In veel gevallen hebben private ontwikkelaars dus een actieve rol in de ontwikkeling van en investeringen in de transformatie. Wij verwachten dat private partijen deze rol zullen oppakken. De afgelopen jaren hebben zij al fors geïnvesteerd in hun vastgoed, dit kunnen wij afleiden uit de omgevingsvergunningen die wij hiervoor hebben afgegeven. Bovendien hebben we een aantal nieuwe eigenaren mogen verwelkomen die hebben geïnvesteerd in de aankoop van vastgoed in de binnenstad. Ook op dit moment zijn wij in gesprek met ontwikkelaars die plannen maken voor de transformatie van hun panden. We moeten ons wel realiseren dat de timing van de private investeringen bijvoorbeeld

afhankelijk kunnen zijn van (af)lopende huurcontracten. De transformatie zal daardoor stapsgewijs, in de loop van jaren worden uitgevoerd.

Tot slot merken we op dat de we in de binnenstadsvisie op veel terreinen een ambitie uitspreken. We hopen en verwachten dat we deze voor een belangrijk deel ook echt kunnen realiseren. Maar we realiseren ons ook dat er best een aantal ideeën zijn die uiteindelijk niet haalbaar blijken of die niet goed uit de verf komen. Dat is niet het einde van de visie, dat hoort bij deze manier van plannen maken.

Deze reacties zien we als onderwerpen waar we in het uitvoeringsprogramma nader op in gaan. Het leidt niet tot aanpassing van de visie.

- *Als de binnenstad groener wordt, vraagt dit ook om goed beheer en onderhoud. Wordt hier voldoende rekening mee gehouden?*

  Het klopt dat de ambitie die we nu neerleggen vraagt om een goed niveau van beheer en onderhoud. We betrekken onze specialisten op dit gebied al vroegtijdig bij de uitvoeringsprojecten en zullen eventuele hogere kosten van beheer en onderhoud tijdig rapporteren.

  Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

11. Proces

- *Er bestaat de indruk dat er weinig of niets is gedaan met de reacties die op de analyse en de denkrichtingen zijn gegeven, bij de participatie in november en december vorig jaar.*

  Er zijn veel reacties gegeven en we hebben afgewogen welke reacties we in de ontwerp visie opnemen. Het klopt dat we niet alle opmerkingen en adviezen hebben overgenomen. Niet alle reacties zijn verenigbaar met elkaar, dus we hebben keuzes moeten maken.

  We hebben de meest gehoorde reacties samengevat en ter kennis van college en de raad gebracht. Dat zullen we ook weer doen met de reacties in de tweede participatieronde, zodat het college en de raad deze kunnen betrekken bij hun besluitvorming.

  Dit betreft een reactie op het proces en leidt niet tot een inhoudelijke aanpassing van de visie

- *Kunnen we een monitor opzetten om de voortgang van de plannen te bewaken?*

  Ja, we zijn voornemens om jaarlijks over de voortgang te rapporteren aan de raad. De opzet van deze rapportage moet nog worden uitgewerkt.

  Deze reactie zien we als een aandachtpunt voor de uitwerking van de visie, maar leidt niet tot aanpassing van de visie zelf.

- *In de visie zitten allerlei relaties met – onder andere – de woonvisie. Kan dat worden toegevoegd aan de visie?*

  In de inleiding geven we een uitleg hoe de binnenstadsvisie zich verhoudt tot andere visies. Vanwege de leesbaarheid vermelden we daarna niet meer bij elk onderwerp waar het aan gekoppeld is. Al ons

beleid is – eenmaal vastgesteld – te vinden op de website van de gemeente. Bij vergunningaanvragen of als mensen hierover concrete vragen hebben, zijn we altijd bereid om hierover een nadere uitleg te geven.

We hebben de visie niet aangepast naar aanleiding van deze reactie.