Gemeente Assen

Assen Centraal
Uitvoeringsprogramma



21 december 2022

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Uitvoeringsprogramma Assen Centraal 4
2 Beleidskaders 5
2.1 Omgevingsvisie 5
2.2 Woonvisie 6
2.3 Binnenstadsvisie 7
2.4 Transformatie Havenkwartier en ontwikkeling Stadsboulevard 8
2.5 Detailhandelsstructuurvisie 8
2.6 Horecavisie Assen 9
2.7 Evenementenbeleid 9
3 Ontwikkelkaders 10
3.1 Gebiedsuitwerking woonvisie 10
3.2 Kwaliteitskader 10
3.3 Planologisch kader 10
3.3.1 Bestemming / functieverandering 10
3.3.2 Kostenverhaal 11
3.4 Parkeerstrategie 11
4 Uitvoeringsprogramma Binnenstad 12
4.1 Planning en fasering 12
4.2 Verblijfskwaliteit winkelstraten 13
4.3 Gevelverbeteringen winkelstraten 13
4.4 Gebiedsontwikkeling Koopmansplein e.o. 14
4.5 Gebiedsontwikkeling Rolderstraat e.o. 15
4.6 Gebiedsontwikkeling Oude Molenstraat e.o. 15
4.7 Uitbreiding fietsparkeren 16
4.8 Herinrichting Weiersstraat e.o. 16
4.9 Bestemmingsplan Binnenstad Noord Oost 17
4.10 Stroomlijnen vastgoedontwikkelingen 17
4.11 Herprofilering winkelcentrum Cité 17
4.12 Verkeersonderzoek westelijke entree 17
4.13 Terrassenbeleid 17
4.14 Uitstallingenbeleid 18
4.15 City dressing 18
4.16 Camerahandhaving venstertijden 18
4.17 Zero emission stadslogistiek 18

4.18 Wat doen we in 2022? 18
5 Stadsboulevard 20
6 Havenkwartier 21
6.1 Geurcontouren RWZI 21
6.2 Realiseren doorfietsroute 21
6.3 Realiseren verbindingsbrug over het spoor 21
6.4 Oversteekbaarheid Industrieweg met C.T. Storkweg en Kloekhorststraat 22
6.5 Herstructurering C.T. Storkweg en Dr. A.F. Philipsweg 22
6.6 Inrichting kadegebied 22
6.7 Realisatie parkeervoorziening(en) 22
6.8 Handhaving bijzondere bebouwing 23
6.9 Uitvoering woningbouwprojecten 23
6.10 Inrichting openbare ruimte 23
6.11 Placemaking 23
6.12 Wat doen we in 2022? 24
7 Doorkijk 25
7.1 Planning en fasering 25
7.2 Communicatie en participatie 25

1 Inleiding

Assen staat de komende jaren voor een aantal grote maatschappelijke opgaves, zoals het realiseren van ongeveer 3.500 extra betaalbare woningen tot 2040, het vernieuwen van de centrumfunctie van Assen en de verduurzaming van gebouwen en de openbare ruimte. Om deze uitdagingen gericht, samenhangend en passend bij Assen aan te pakken, zijn het afgelopen jaar onder andere de omgevings-, woon- en binnenstadsvisie vastgesteld. Hierin staan de kaders waarbinnen de maatschappelijke opgaves moeten worden opgepakt.

Met het plan 'Assen Centraal', hebben we een eerste stap gezet in het uitwerken van deze visies in een concreet plan voor de deelgebieden Binnenstad, Stadsboulevard en Havenkwartier. Deze gebieden vormen niet alleen een ruimtelijke eenheid, de opgave is ook dezelfde. In alle drie gebieden zien we mogelijkheden om de maatschappelijke opgaves aan te pakken door winkels en bedrijfspanden te transformeren en een substantieel aantal woningen te realiseren.

We hebben de leidende principes en kaders uit de visies uitgewerkt en vertaald naar uitgangspunten voor de stedenbouwkundige inpassing en structuur, het programma, het gemeentelijke grondbeleid en de investeringsraming van Assen Centraal. Hierover hebben wij de gemeenteraad tijdens een aantal bijeenkomsten geïnformeerd.

Assen Centraal zal het woon-, leef en ondernemersklimaat in Assen een impuls geven, zoals de Florijn As dat eerder heeft gedaan. Maar dit vraagt wel om grote publieke inzet en investeringen. We willen Assen Centraal daarom gefaseerd ontwikkelen. Met dit uitvoeringsprogramma zetten we de volgende stap.

1.1 Uitvoeringsprogramma Assen Centraal

In het uitvoeringsprogramma geven we aan welke projecten we op korte termijn moeten opstarten om de doelen van Assen Centraal te realiseren. Het uitvoeringsprogramma is als volgt opgebouwd.

We beginnen in hoofdstuk 2 met een beschrijving van de bestaande *beleidskaders* en vastgestelde visies die relevant zijn voor de ontwikkeling van Assen Centraal. Dat beleid heeft over het algemeen betrekking op de hele gemeente en is deels al vastgesteld en deels nog in ontwikkeling.

De vastgestelde kaders bieden goede houvast en richting, maar zijn vaak nog vrij algemeen geformuleerd. Daarom is het nodig om de kaders en principes te vertalen naar de concrete situatie van Assen Centraal. Hiervoor werken we in hoofdstuk 3 *ontwikkelkaders* uit.

Vervolgens werken we per deelgebied uit welke uitvoeringsprojecten we de komende jaren willen opstarten. In de hoofdstukken 4, 5 en 6 gaan we achtereenvolgens in op de *binnenstad*, de *Stadsboulevard* en het *Havenkwartier*.

Tot slot geven we nog een korte doorkijk naar de ontwikkeling van Assen Centraal op lange termijn, dat doen we in hoofdstuk 7.

2 Beleidskaders

Assen Centraal staat niet op zichzelf. De ontwikkeling is een nadere uitwerking van de visie op Assen die de raad het afgelopen jaar in verschillende visiedocumenten heeft vastgesteld. Deze lichten we hieronder kort toe.

2.1 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie 'Assen nog mooier' is op 1 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de visie wordt de gewenste toekomstige structuur van Assen beschreven. 'Ontspannen stedelijkheid' staat daarin 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 gestimuleerd.
- 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 beleving van de stad, klimaatdoelen en de gezondheid van onze inwoners en bezoekers.



Figuur 2.1: leidende principes Omgevingsvisie

Deze principes staan aan de basis van de projecten die voortvloeien uit Assen Centraal. We nemen ze niet letterlijk over, maar we geven er concrete invulling en inhoud aan. De keuzes die we voorstellen passen binnen het kader van de omgevingsvisie.

De ontwikkeling van Assen Centraal verbindt de stad Assen. Hiervoor worden betere verbindingen gelegd tussen het Havenkwartier, de Stadsboulevard en de binnenstad. We investeren niet alleen in de verbindingen tussen de deelgebieden, maar ook met de rest van de stad en met het buitengebied. In het uitwerkingsplan borduren we zo voort op de Florijn As.

Binnen het plangebied wordt de Weiersstraat en de Stadsboulevard beter oversteekbaar en maken we fijnmazige verbindingen tussen de verschillende ontwikkelingen. Op stadsniveau verbeteren we de aansluiting van Marsdijk met de binnenstad. We koppelen de stad met de natuur van de Drentsche Aa, door het Havenkwartier met een fietsbrug over het spoor te verbinden met de oude spoorlijn naar Gieten. En we sluiten het plangebied aan op de snelle fietsroute naar Groningen.

De binnenstad krijgt een dynamisch centrum met een compact publiekshart en een passend aanbod aan winkels en activiteiten. Hierdoor blijft Assen aantrekkelijk voor bezoekers uit de stad zelf, maar ook van daarbuiten. Het Havenkwartier voegt een stoer karakter toe door middel van de ontwikkeling van de Havenkade. Dit wordt een plek om langs te flaneren, aan het water te zitten en elkaar te ontmoeten.

In alle plannen hebben we aandacht voor een groene openbare ruimte. In de binnenstad gaan we het parkeren zoveel mogelijk onderbrengen in de bestaande voorzieningen. Hierdoor ontstaat ruimte om meer groen toe te voegen. In het Havenkwartier wordt heel bewust ingezet op een groene en gezonde leefomgeving.

2.2 Woonvisie

De 'Woonvisie Assen 2021 – 2025' is op 15 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin wordt vastgesteld dat er in Assen met name de komende 10 jaar een substantiële vraag naar woningen is, onder andere in 'rustig stedelijke' en 'stedelijke' woonmilieus. De ontspannen stedelijkheid uit de omgevingsvisie is ook het centrale thema van de woonvisie. Dit is vertaald in vijf hoofdopgaven:

- Wonen maakt plekken beter;
- Prettig wonen met zorg;
- Met energie aan de slag;
- Goed wonen voor elke portemonnee;
- Elke wijk een eigen aanpak.

De ontwikkeling van Assen Centraal raakt aan al deze opgaven. Centraal staat dat we het woningbouwprogramma strategisch inzetten om winkels te transformeren om zo een betere binnenstad te maken en een verouderd bedrijventerrein te transformeren naar een stoere en groene woonwijk.

In de randen van de binnenstad – inclusief de Stadsboulevard – realiseren we een ontspannen stedelijk woonmilieu. Waar mogelijk realiseren we hier grondgebonden stadswoningen, maar er is ook plek voor appartementen. Rond het Koopmansplein is het woonmilieu stedelijk. Hier lossen we het bewonersparkeren zoveel mogelijk op in al beschikbare ruimte in de publieke parkeergarages, zodat er ruimte overblijft voor een prettige en groene openbare ruimte met een hoge verblijfskwaliteit.

We verwachten in de binnenstad met name de jongere en de oudere doelgroepen aan te trekken. Maar er is zeker ook ruimte voor gezinnen, bijvoorbeeld in de stadswoningen. We zetten we in op een divers woningaanbod in elke prijsklasse. In de komende 10 tot 15 jaar verwachten we circa 670 woningen te kunnen realiseren.

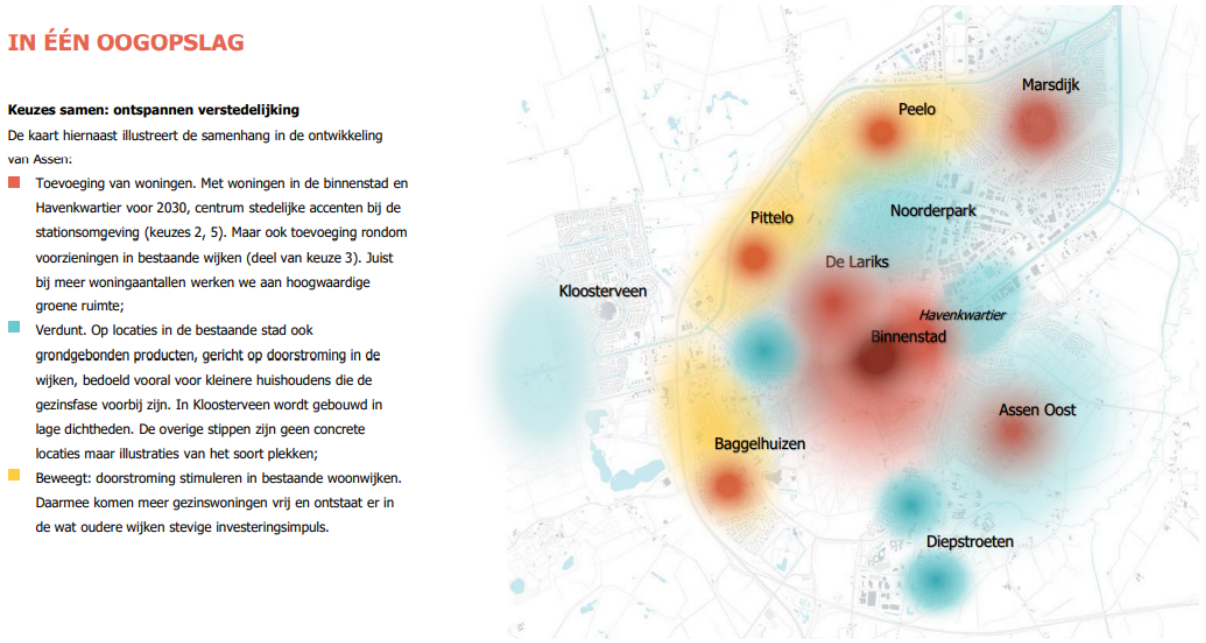
In het Havenkwartier zien we kansen voor de ontwikkeling van een ontspannen stedelijk woonmilieu dat Assen nog niet heeft. De ligging aan de rand van de binnenstad, aan het Kanaal en dicht bij het station, is in zichzelf al uniek. We zetten in op een hoge woonkwaliteit met veel groen en plekken voor ontmoeten. Daarom maken we de wijk autovrij. Parkeren lossen we op in parkeergarages aan de randen van de wijk.

We denken aan een mix van grondgebonden woningen en appartementen, met hier of daar een bedrijf, een kantoor en een enkele horecagelegenheid aan het water. Hoewel stedelijk, is de setting heel groen. Privétuinen, gedeelde tuinen en openbaar groen maken samen een leefbaar en herbergzaam geheel. Bovendien verbinden we het Havenkwartier met de natuur van de Drentse Aa en de wijken in het oosten van Assen en de binnenstad.

Dit woonmilieu is interessant voor verschillende huishoudens zoals starters, één- of tweepersoonshuishoudens en gezinnen, die een locatie dicht bij de binnenstad en het openbaar vervoer prefereren boven de uitbreidingswijken. We willen daarnaast de doorstroming op gang brengen door senioren te trekken die een gezinswoning in de uitbreidingswijken achterlaten. Op die

manier snijdt het mes aan twee kanten. We denken bovendien dat dit woonmilieu aantrekkelijk is voor mensen die nu nog buiten Assen wonen.

Kortom, het Havenkwartier kan een breed scala aan doelgroepen bedienen: van goedkoop tot duur, van klein tot groot, van koop tot huur en van rijwoning tot penthouse. In totaal is er in de eerste fase (het gebied ten zuiden van de haven) ruimte voor circa 650 woningen die we in de komende 10 tot 20 jaar kunnen realiseren. Ook tijdens de planontwikkeling blijven we nagaan hoe we zoveel mogelijk doelgroepen kunnen bedienen en waar we kunnen bijdragen aan beleidsambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, gezondheid, sociale inclusiviteit, enzovoort.



Figuur 2.2: De woonvisie in 1 oogopslag

2.3 Binnenstadsvisie

De binnenstadsvisie vormt de basis voor dit uitvoeringsprogramma. Voor het volledige overzicht van de analyse, opgaven en ambities en uitgangspunten verwijzen we naar de visie zelf. Hier volstaan we met een korte samenvatting van de opgaven en uitgangspunten.

Maak de binnenstad onderscheidend
In het zuidelijke deel van de binnenstad herken je het Drents DNA. Het noordelijke deel is veel minder onderscheidend. Daarom hebben we voor het publiekshart gebiedsprofielen vastgesteld. Deze profielen zeggen iets over de sfeer en het type winkel in een gebied. Bezoekers vinden zo altijd een straat die past bij hun behoefte.

Maak een compleet, compact en aaneengesloten publiekshart
We willen het publiekshart ontwikkelen dat past bij de aard en de schaal van Assen. Dat publiekshart is – meer dan nu het geval is – compact en aaneengesloten. Om dit te bereiken concentreren we winkels, horeca, culturele instellingen en andere publiekstrekkers zoveel mogelijk in het gebied tussen De Brink, het Koopmansplein en de kop van de Vaart.

Maak meer woningen in de binnenstad
Zowel aan de randen van de binnenstad als in het publiekshart voegen we woningen toe. Dat doen we omdat er behoefte is aan wonen in een (binnen)stedelijke omgeving. En we zetten het

woningbouwprogramma in om nieuw perspectief te creëren voor leegstaande of verouderde winkelpanden.



Figuur 2.3: Binnenstadsvisie

Verminder de barrièrewerking van de centrumring
De autobereikbaarheid is belangrijk voor het publiekshart van Assen. Die bereikbaarheid is goed en dat willen we zo houden. Maar, we willen wel iets doen om de binnenstad veel natuurlijker aan te sluiten op haar omgeving. De Weiersstraat krijgt een nieuw profiel, zodat DNK en de kop van de Vaart straks beter bij het publiekshart worden betrokken.

Realiseren van kwaliteit is uitgangspunt bij alles wat we doen
Bij alles wat we de komende jaren ontwikkelen leggen we de lat hoog als het om kwaliteit gaat. We hebben al een mooie binnenstad, maar er is ook nog ruimte voor verbetering. Het Drents DNA wordt de maatstaf waaraan we nieuwe ontwikkelingen toetsen.

2.4 Transformatie Havenkwartier en ontwikkeling Stadsboulevard

In september 2019 heeft de raad opdracht gegeven om het Masterplan Havenkwartier uit 2012 te actualiseren. Ook dit is meegenomen in Assen Centraal. De uitwerking voor het Havenkwartier gaat in op de stedenbouwkundige inpassing en structuur, het gewenste programma, het gemeentelijke grondbeleid en een investeringsraming.

In het Havenkwartier heeft de transformatie betrekking op de functiewijziging van het verouderde bedrijventerrein naar wonen. Hoewel sommige panden nog van vrij recente datum zijn, voldoet het geheel niet meer aan de eisen van deze tijd. We transformeren het bedrijventerrein daarom naar een gemengd gebied met de nadruk op wonen in een groene, duurzame en autovrije omgeving. In de nieuwe woonwijk is ook ruimte voor bedrijvigheid en recreatie.

De Stadsboulevard is het schakelgebied tussen de binnenstad en het Havenkwartier. Centraal in dit gebied ligt een groot parkeerterrein. Dit terrein wordt ook gebruikt voor evenementen, zoals bijvoorbeeld de TT-kermis. De laatste jaren krijgt dit gebied langzaam een andere invulling. Zo worden de woningbouwprojecten Asselyn en Acmesa hier gerealiseerd. In het uitwerkingsplan anticiperen we op een verdere transformatie van dit deelgebied naar wonen. En we verbeteren de functie als schakelgebied tussen de binnenstad en het Havenkwartier door de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

2.5 Detailhandelsstructuurvisie

De detailhandelsvisie is een kader voor de ‘juiste voorzieningen op de juiste plek’ voor onze inwoners en wil de retail in de hele gemeente Assen perspectief bieden. De visie beoogt de nodige duidelijkheid te verschaffen aan ondernemers en investeerders. Om te zorgen dat de nieuwe detailhandelsvisie goed aansluit op de praktijk werken we met een klankbordgroep. Hierin hebben zitting ondernemers uit de binnenstad en de wijkwinkelcentra, Vaart in Assen, MKB Retail en Ondernemend Assen. Via een online platform kregen bovendien alle retailondernemers de kans om kennis te nemen van de analyse

en denklijn en konden zij reacties geven. In de komende tijd werken we de visie verder uit en we verwachten deze in februari 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden.

2.6 Horecavisie Assen

Er is een nieuwe horecavisie voor Assen in de maak. De grootste concentratie van horeca is te vinden in de binnenstad. Bovendien neemt het relatieve belang van horeca in de binnenstad toe, nu de retail een stapje terug doet. Een goede visie op horeca is dus van groot belang voor de ontwikkeling van de binnenstad. De horecavisie gaat niet alleen over de horecastructuur van Assen als geheel. Uiteraard is dat wel de basis voor de visie, maar we werken de visie op horeca een slag dieper uit. We kijken ook naar de kwaliteit van de horeca. Welk type horeca sluit goed aan bij de behoeften van onze bezoekers? En hoe groot is die behoefte? Voor de horecaondernemers zijn dit belangrijke vragen. We verwachten de horecavisie tegen de zomer van 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad aan te bieden.

2.7 Evenementenbeleid

We hebben de behoefte aan nieuw evenementenbeleid verkend. Daaruit blijkt dat we het evenementenbeleid over de volle breedte moeten aanpakken. De basisvraag is kwalitatief: welke evenementen dragen het meeste bij het de versterking van het profiel van Assen? Als we dat eenmaal hebben vastgesteld, is de vraag hoe we dat organiseren, subsidiëren en vertalen in ons ruimtelijke beleid. De komende tijd gaan we de projectopdracht voor het evenementenbeleid verder uitwerken en starten we met de voorbereiding. We verwachten dat het nieuwe beleid eind 2022 of begin 2023 ter besluitvorming wordt aangeboden aan de gemeenteraad.



Figuur 2.4: Evenement in Assen (foto rtvdrenthe)

2.8 Stadsmarketing

De stadsmarketing is van belang voor de Assen als geheel en zeker ook voor de binnenstad. Het afgelopen jaar hebben we de eerder uitgevoerde positionering en merkactivatie trajecten en onze visie op de stad vertaald naar een integrale positionering. We verwachten 2022 daadwerkelijk te beginnen met de uitvoering van de eerste quick win, namelijk de bezoekersmarketing.

2.9 Actieplan vrijetijdseconomie

De agenda en het actieplan vrijetijdseconomie betekent de start voor een intensievere samenwerking met de vrijetijdssector. De komende jaren wordt stapsgewijs gewerkt aan de doorontwikkeling van het toeristisch-recreatief potentieel van Assen en het verzilveren ervan. Begin 2021 is gestart met de ontwikkeling van het actieplan en de agenda. Samen met de vrijetijdssector, waaronder het Toeristisch Platform Assen, Koninklijke Horeca Nederland en de cultuursector is dit uitgewerkt. In het actieplan worden drie sporen voor de ontwikkeling van de vrijetijdseconomie uitgezet.

1. *Herkenbaar profiel van de stad*
   Met de vrijetijdsector wordt gewerkt aan een herkenbaar profiel van de stad. Een profiel dat past bij het DNA van 'ontspannen stedelijkheid' en dat recht doet aan al het moois dat Assen en haar omgeving te bieden hebben. Dit profiel gaan zij actief uitdragen en gebruiken in de marketing en de promotie van Assen.

2. *Actief samenwerken*
   De partijen in de vrijetijdseconomie willen elkaars kwaliteiten beter benutten, door slim samen te werken en bijvoorbeeld gedeelde arrangementen aan te bieden.

3. *Aanbod op orde*
   Voor nu, maar ook voor de toekomst. Een mooi voorbeeld hiervan is de aansluiting op het wandelknooppuntennetwerk.

Het actieplan wordt begin 2022 ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad.

3 Ontwikkelkaders

In Assen Centraal is een eerste aanzet gemaakt voor het concretiseren van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor de ontwikkeling van de deelgebieden binnenstad, Stadsboulevard en Havenkwartier. Maar om tot uitvoering over te kunnen gaan, is op onderdelen de ontwikkeling van aanvullende kaders nodig of een nadere invulling van bestaande kaders. Deze bespreken we hieronder.

3.1 Gebiedsuitwerking woonvisie

In de woonvisie hebben we vijf hoofdopgaven gedefinieerd, zie paragraaf 2.2. We hebben onder andere aangegeven dat er een grote behoefte is aan wonen in een stedelijke omgeving, dat we de woningbouw willen inzetten om 'versleten' plekken in de stad aan te pakken en dat we voor alle doelgroepen willen bouwen.

In Assen Centraal hebben we deze uitgangspunten overgenomen en verder uitgewerkt. We verwachten de komende 10 jaar zo'n 850 woningen in Assen Centraal te kunnen realiseren. Maar om hier echt effectief beleid te kunnen voeren, moeten we het gewenste programma nog gedetailleerder uitwerken. In de gebiedsuitwerking van de woonvisie voor de Assen Centraal bepalen we daarom:

- hoe de aantallen woningen worden verdeeld over het plangebied;
- waar we welk woningtype – grondgebonden of appartement – realiseren;
- waar we bouwen voor welke doelgroep.

3.2 Kwaliteitskader

In de plannen voor Assen Centraal is op hoofdlijnen een beeld geschetst van de beoogde stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit die we willen realiseren. We hebben aangegeven dat we de lat hoog leggen en dat het Drents DNA de maatstaf wordt voor de kwaliteit. En hoewel we bij die maatstaf wel enige uitleg hebben gegeven, moeten ook dit nog verder uitwerken.

We maken daarom een kwaliteitskader voor Assen Centraal, bestaande uit een leidraad openbare ruimte en een beeldkwaliteitskader. We geven aan welke sferen er binnen het plangebied zijn te onderscheiden en hoe zich dat vertaald naar de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de panden.

In de binnenstadsvisie hebben we Drents DNA als maatstaf voor de ontwikkeling van kwaliteit gekozen. Vaart in Assen heeft een subsidie ontvangen van het Fonds Creatieve Industrie voor de verdere uitwerking van het Drents DNA. Wat is het? En hoe kunnen we dit inzetten voor de ontwikkeling van de binnenstad. We werken samen met Vaart in Assen aan dit project en betrekken de uitkomsten bij het op te stellen kwaliteitskader.

3.3 Planologisch kader

De vigerende bestemmingsplannen in de binnenstad, Stadsboulevard en Havenkwartier zijn niet toegesneden op de transformatie- en woningbouwopgave die we in Assen Centraal willen realiseren. Dat betreft zowel het realiseren van de nieuwe bestemmingen als de mogelijkheid om kostenverhaal te organiseren,

3.3.1 Bestemming / functieverandering

Op dit moment kunnen gewenste ontwikkelingen niet worden gerealiseerd, terwijl op sommige plekken ongewenste ontwikkelingen wel mogelijk zijn. Het planologische kader moet dus in overeenstemming worden gebracht met de plannen voor Assen Centraal.

In dit kader is de invoering van de omgevingswet, naar verwachting per 1 juli 2022, van belang. Voor die tijd werken we met het oude regime en dus met bestemmingsplannen. Na die tijd moeten we een omgevingsplan maken. We pakken de voorbereiding van de noodzakelijke planologische instrumenten nu op en houden er rekening mee dat we in het nieuwe regiem van de Omgevingswet terecht komen.

Overigens hebben we voor het noordoostelijke deel van de binnenstad al een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding (zie hoofdstuk 4.9). We zijn met dit deel van de binnenstad begonnen, omdat het verschil tussen de planologische ruimte en de binnenstadsvisie hier het grootst was.

3.3.2 Kostenverhaal

De gemeente investeert – zoals onder andere uit dit uitvoeringsprogramma blijkt – substantieel in de voorbereiding van ruimtelijke projecten, de inrichting van de openbare ruimte, parkeeroplossingen, enzovoort. De gemeente moet deze kosten, binnen wettelijke kaders, verhalen op private ontwikkelaars. Dit kan in een anterieure overeenkomst die partijen vrijwillig met elkaar sluiten, of via publiekrechtelijk kostenverhaal. Dat kostenverhaal moet dan wel zijn vastgelegd in een vastgesteld exploitatieplan. Parallel aan de ontwikkeling van het planologische kader ontwikkelen wij daarom een exploitatieplan.

3.4 Parkeerstrategie

Het parkeren pakken we in Assen Centraal anders aan dan we tot nu toe gewend zijn in Assen. In de binnenstad willen we het parkeren zoveel mogelijk oplossen in de publieke parkeergarages. Het Havenkwartier wordt een autovrije woonwijk, omdat te bereiken worden twee collectieve parkeergarages gerealiseerd in het plangebied. Hoewel we deze aanpak op hoofdlijnen al wel op haalbaarheid hebben onderzocht, moeten we dit nog een slag dieper uitwerken. Waar komen de parkeeroplossingen, wie betalen er aan mee en hoe leggen we dat vast in ons beleid? Op dat soort vragen moet de parkeerstrategie antwoord geven.

4 Uitvoeringsprogramma Binnenstad

De ontwikkeling van de deelgebieden van Assen Centraal bevinden zich in verschillende fasen. Voor de binnenstad is – zoals in hoofdstuk 2 al is aangegeven – een visie vastgesteld. In die visie hebben we een uitvoeringsprogramma aangekondigd. Dat programma maakt nu onderdeel uit van Assen Centraal en wordt uitgewerkt in dit hoofdstuk.

In dit uitvoeringsprogramma ligt de nadruk op de transformatie- en woonopgave waar we in Assen voor staan. Dat komt omdat dit programma een ruimtelijke grondslag heeft. Maar, we realiseren ons terdege dat de binnenstad meer is dan dat. De binnenstad is – naast een plek om te wonen – dé plek waar ondernemerschap is geconcentreerd, waar mensen elkaar ontmoeten en waar ze hun vrije tijd besteden. Het is een smeltkroes van functies en juist dat maakt de binnenstad aantrekkelijk. We bewaken continu de balans tussen al die verschillende functies. We hebben niet alleen aandacht voor de ruimtelijke inrichting, maar juist ook voor de sociale structuur van de binnenstad.

Uitvoeringsprogramma Binnenstad	Voorbereiding	Uitvoering
Ruimtelijke projecten		
1. Verblijfskwaliteit winkelstraten	2020 - 2022	2023 - 2024
2. Gevelverbeteringen winkelstraten		2021 - 2022
3. Gebiedontwikkeling Koopmansplein e.o.		
- Forum Zuid	2019 - 2020	2021 - 2023
- V&D en Forum Noord	2021 - 2022	2023 - 2025
- Mercuriusplein	2022 - 2023	2024 - 2025
- Hema	pm	pm
- Mercuriuspassage (fase 1)	pm	pm
4. Gebiedsontwikkeling Rolderstraat e.o.		
- Rolderstraat noordzijde en Poststraat	2022 - 2024	2025 - 2027
- Rolderstraat zuidzijde	2022 - 2024	2023 - 2027
- Nieuwe Huizen en Menning	2022 - 2024	2023 - 2027
5. Gebiedsontwikkeling Oude Molenstraat e.o.		
- Herinrichting binnenterrein	2023 - 2024	2025
- Oude Molenstraat	2022 - 2024	2023 - 2027
- Oudestraat	pm	pm
6. Herinrichting Weierstraat e.o.	2023 - 2024	2025 - 2026
7. Uitbreiding fietsparkeren	2022 - 2023	2022 - 2024
Flankerend beleid		
8. Bestemmingsplan Binnenstad Noord Oost	2021 - 2022	2022 →
9. Stroomlijnen vastgoedontwikkelingen	2021	2022 →
10. Herprofilering Winkelcentrum Cité	2022	
11. Verkeersonderzoek westelijke entree	2022	
12. Terrassenbeleid	2022 - 2023	2023 →
13. Uitstallingenbeleid	2022	2022 →
14. Citydressing	2022 - 2023	2023 →
15. Camerahandhaving venstertijden	2021 - 2022	2023 →
16. Zero emission stadslogistiek	2021 - 2024	2025 →

Figuur 4.1: Projecten binnenstad en fasering op hoofdlijnen

4.1 Planning en fasering

De ontwikkelkaders – die we in hoofdstuk 3 hebben beschreven – hebben betrekking op Assen Centraal als geheel. Deze kaders zijn dus ook nodig voor de effectieve ontwikkeling van de binnenstad. Terwijl we deze kaders uitwerken ‘blijft de winkel open’. De transformatie van de binnenstad is enkele jaren geleden al begonnen. Het Koopmansplein is opnieuw ingericht, we bereiden de herinrichting van

de winkelstraten voor en we zijn doorlopend in gesprek met vastgoedeigenaren over de transformatie van hun panden. In dit uitvoeringsprogramma bouwen we voort op die basis.

Alle projecten tezamen zijn nodig om onze doelen met betrekking tot de transformatie- en woningbouwopgave te realiseren. In figuur 4.1 zijn de projecten weergegeven die al zijn begonnen of die we op korte termijn starten. Van elk project is bovendien de verwachte periode van voorbereiding en uitvoering weergegeven. Hierna geven we per project een beknopte projectbeschrijving.

4.2 Verblijfskwaliteit winkelstraten

Het doel van het project 'verblijfskwaliteit winkelstraten' is – de naam zegt het al – het verbeteren van de verblijfskwaliteit van de winkelstraten door de openbare ruimte in deze straten opnieuw in te richten. Het project heeft betrekking op de straten waar nu de gele steentjes liggen, dus op de Gedempte Singel, Kruisstraat, Marktstraat, Weiersloop en de Oudestraat.

De nieuwe inrichting sluit aan op de nieuwe inrichting van het Koopmansplein. Het Drents DNA is de maatstaf voor de kwaliteit. Dit vertaalt zich onder andere in een goede inpassing van groen en water in de openbare ruimte. Alle vormen van gebruik van de straten – bijvoorbeeld voor fietsparkeren, terrassen, straatmeubilair of uitstallingen – worden zorgvuldig op elkaar afgestemd. De uitgangspunten voor de winkelstraten worden vertaald naar een leidraad voor de inrichting van de openbare ruimte op andere plekken in de binnenstad.

Met de aanpak van de winkelstraten is al gestart. Op 21 november 2019 heeft de gemeenteraad op basis van het projectplan een subsidie uit het REP beschikbaar gesteld. Op basis daarvan is begonnen met de voorbereiding van de herinrichting.

Omdat dit project al enige tijd loopt, hebben we al een aantal mijlpalen bereikt. Het deel van de Gedempte Singel dat aan het Koopmansplein grenst is samen met het plein voorbereid en uitgevoerd. Rond de oplevering van dit uitvoeringsprogramma wordt het voorlopig ontwerp voor de winkelstraten opgeleverd. We verwachten begin 2023 met de uitvoering te kunnen starten. De werkzaamheden vinden gefaseerd plaats. We gaan straat voor straat uitvoeren, zodat de overlast voor bezoekers van de binnenstad – en dus ook voor ondernemers – steeds beperkt blijft tot een klein gebied. We streven er naar om de laatste eind 2024 op te leveren.

4.3 Gevelverbeteringen winkelstraten

Het doel van de 'gevelverbeteringen winkelstraten' is het verbeteren van de kwaliteit van de gebouwde omgeving door gevelverbeteringen actief te stimuleren en te subsidiëren.

We zetten een vastgoedregisseur in die het overleg aangaat met vastgoedeigenaren over de aanpak van hun gevel. Waar mogelijkheden zijn om gevelverbeteringen te realiseren laten we – in overleg met de eigenaar – een ontwerp maken. Daarmee maken we zichtbaar wat het effect van een gevelverbetering voor de verblijfskwaliteit in een straat kan zijn. Als de eigenaar daadwerkelijk tot realisatie overgaat stellen we een (incidentele) subsidie beschikbaar.

Het project is gekoppeld aan de herinrichting van de winkelstraten en heeft dus betrekking op hetzelfde plangebied. Maar de gevelverbeteringen vormen wel een afzonderlijk project met een eigen dekking ten laste van de provinciale subsidie uit het binnenstadsfonds. De raad is hierover in de brief van het college van 31 mei 2021 geïnformeerd. Overigens is de einddatum van het binnenstadsfonds nadien verschoven van eind 2021 naar eind 2022. We hebben nu dus een jaar extra voor de aanpak van de gevels.

Ook met de gevelverbeteringen zijn we dus al begonnen. Er vindt overleg plaats met enkele vastgoedeigenaren over de aanpak van hun gevel(s). Voor een aantal panden is in samenwerking met de eigenaar een schetsontwerp gemaakt. Er zijn op dit moment nog geen subsidies verstrekt op basis van de nieuwe aanpak, maar we verwachten binnenkort wel enkele aanvragen te ontvangen.

4.4 Gebiedsontwikkeling Koopmansplein e.o.

In de binnenstadsvisie hebben we vastgesteld dat het Koopmansplein de huiskamer van de stad is. Het is dé A-locatie van Assen, waar de meeste bezoekers komen. Daarom zijn grote landelijke ketens hier gevestigd. Hoewel de nieuwe inrichting van het plein een enorme impuls heeft gegeven aan het verblijfsklimaat, zijn we hier nog niet klaar. Het vastgoed rond het plein is monofunctioneel, deels gedateerd en de leegstand is nog te groot. En er hebben zich ontwikkelaars gemeld, die met de transformatie van het vastgoed aan de slag willen. De gebiedsontwikkeling van het Koopmansplein en omgeving heeft daarom prioriteit.

De ontwikkeling heeft betrekking op het gebied dat grofweg wordt begrensd door de Weiersstraat, Gedempte Singel, de Oude Molenstraat en de achterkant van de voormalige V&D. Het doel van de ontwikkeling is de transformatie van de grote monofunctionele winkelblokken naar courante winkelunits in de plint met op de verdiepingen een nieuw woonmilieu. Aan de achterkant van het plein – in de hoek van het Mercuriusplein en de Weiersstraat – wordt een nieuwe stadswand met woningen en een incidentele commerciële functie gerealiseerd. Het stedelijk weefsel van dit deel van de binnenstad wordt verbeterd door nieuwe verbindingen te maken. De bouwblokken krijgen groene binnentuinen. De architectuur is van een hoog en tijdloos niveau, passend bij het Drents DNA.



Figuur 4.2: het nieuwe Koopmansplein

De ontwikkeling van het Koopmansplein bestaat – zoals wij er nu naar kijken – uit verschillende deelprojecten:

- Forum Zuid;
- V&D en Forum Noord;
- Mercuriusplein
- Hema;
- Mercuriuspassage (fase 1).

In het vorige hoofdstuk hebben we aandacht besteed aan de ontwikkelkaders. Hierin leggen we onze uitgangspunten vast met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing, het programma, het grondgebruik, de architectuur, enzovoort. Per deelproject stellen we vervolgens bouwenveloppes op, waarin we de uitgangspunten voor dat deelproject in detail uitwerken. De afspraken met de ontwikkelaar leggen we dan vast in een anterieure overeenkomst.

4.5 Gebiedsontwikkeling Rolderstraat e.o.

De Rolderstraat is op dit moment een aanloopstraat. Het is er wel eens onrustig geweest, maar de laatste tijd gaat het eigenlijk heel goed. Er zit een mix van winkels, (bezorg)horeca, dienstverlening en leegstand. Aan de noordkant van de straat heeft de gemeente veel panden in bezit. Deze panden verkeren vrijwel zonder uitzondering in slechte staat. In de binnenstadsvisie valt de Rolderstraat buiten het publiekshart van Assen. We zien hier in de toekomst – op een enkele uitzondering na – geen commerciële functies meer.

De gebiedsontwikkeling heeft betrekking op het gebied tussen de Poststraat, Nieuwe Huizen, Noordersingel en de Doevenkamp. Ook binnen deze gebiedsontwikkeling zijn verschillende deelprojecten te onderscheiden, te weten de:

- Rolderstraat noordzijde en Poststraat;
- Rolderstraat zuidzijde;
- Nieuwe Huizen en Menning.

Het doel van de gebiedsontwikkeling verschilt enigszins per deelproject. Aan beide zijden van de Rolderstraat zetten we in op de transformatie van aanloopstraat naar wonen in een ontspannen stedelijke setting. We ontwikkelen hier hoofdzakelijk grondgebonden stadswoningen. Een enkele commerciële functie is in te passen, maar de meeste ondernemers verhuizen naar een plek in het toekomstige publiekshart. Aan de Menning wordt het parkeren opgeheven en wordt een nieuw woonmilieu gerealiseerd in een parkachtige setting. Voorwaarde is dat de winkelpanden aan de Noordersingel en de Nieuwe Huizen minder diep worden. En dat het park een hoogwaardige inrichting krijgt.

De eerste stap in de ontwikkeling is het opstellen van een ontwikkelstrategie. Hierin leggen we – op basis van de ontwikkelkaders – onze uitgangspunten vast met betrekking tot de stedenbouw, het programma, het grondruil, de architectuur, enzovoort.

4.6 Gebiedsontwikkeling Oude Molenstraat e.o.

De gebiedsontwikkeling van de Oude Molenstraat en omgeving heeft betrekking op het gebied tussen de Groningerstraat, Oudestraat, Oude Molenstraat en de Zaagmolen. De locatie van de voormalige stadsherberg en steenhouwerij aan de westzijde van de Oude Molenstraat rekenen we ook tot deze ontwikkeling.

De Groningerstraat en de Oude Molenstraat zijn oude toegangswegen naar de binnenstad. De transformatie van aanloopstraat naar woonstraat is hier al in volle gang. De Oudestraat is nog een winkelstraat. In de visie hebben we aangegeven dat we het profiel hier op termijn zien veranderen naar een gemengde straat, waarin ook wonen mogelijk is. Maar we kijken eerst nog hoe de Oudestraat zich de komende tijd ontwikkeld en we gaan in overleg met de ondernemers en vastgoedeigenaren voordat we met de transformatie beginnen.

Dat ligt anders voor het parkeerterrein dat in het hart van het plangebied ligt. In de visie stellen we voor om hier wonen aan een groen binnenhof mogelijk te maken. Op die manier maken we het

mogelijk om diepe winkelpanden te transformeren en realiseren we een goede woonkwaliteit in het hof. Door het versnipperde eigendom en de gefaseerde ontwikkeling is het wel zaak om die kwaliteit gedurende de ontwikkeling goed te bewaken. Daarvoor stellen we – net als bij de Rolderstraat – een ontwikkelstrategie op.

4.7 Uitbreiding fietsparkeren

Van een heel andere orde dan de gebiedsontwikkelingen die hiervoor zijn beschreven, maar ook belangrijk voor een aantrekkelijke en goed functionerende binnenstad is het project uitbreiding fietsparkeren. In de binnenstadsvisie hebben we vastgesteld dat we het aantal (georganiseerde) fietsenstallingen willen uitbreiden van 1.100 naar 1.500.



Figuur 4.3: Fietsparkeren

Het doel van dit project is daarom het realiseren van nieuwe, structurele fietsparkeerplekken in de binnenstad. Het zoeken de ruimte hiervoor vooral langs de fietsroutes van en naar het publiekshart. Hoewel we – met het oog op de kosten – de meeste plekken in de openbare ruimte verwachten te vinden, kijken we ook naar inpandige oplossingen. Voor elke oplossing geldt dat de plekken goed worden ingepast en ontworpen, met het Drents DNA in het achterhoofd.

4.8 Herinrichting Weiersstraat e.o.

De Weiersstraat wordt de Weierslaan. Dat hebben we in de binnenstadsvisie opgeschreven. We hebben vastgesteld dat de Weiersstraat een schakel is in de centrumring en daarmee van belang voor de bereikbaarheid van de binnenstad. Tegelijkertijd zien we dat de huidige inrichting een barrière vormt tussen het publiekshart aan de ene kant en DNK en de kop van de Vaart aan de andere kant.

Het doel van de herinrichting van de Weiersstraat is daarom het verbeteren van de aansluiting van DNK en de kop van de Vaart op het publiekshart. Om dat te bereiken kijken we of de Weierstraat autoluwer kan worden. Met een nieuw profiel en een andere inrichting en materialisatie sluiten we aan bij de kwaliteit van de Zuidersingel en de Oostersingel. Onderdeel van dit project is ook het activeren van de kop van de Vaart door daar een nader te bepalen functie aan te geven. De herinrichting heeft niet alleen betrekking op de Weiersstraat, maar ook de kop van de Vaart, de Markt en een deel van de Collardslaan maken onderdeel uit van de herinrichting.

De herinrichting van de Weiersstraat heeft een sterke relatie met de gebiedsontwikkeling Koopmansplein. In het kader van die ontwikkeling wordt ‘de achterkant van het centrum’ aangepakt. Aan de Weiersstraat komen – als alles volgens plan verloopt – nieuwe (stads)woningen. We pakken de herinrichting zo snel mogelijk op, maar we willen wel eerst duidelijkheid over de bouwenveloppes voor die woningbouw. Vooralsnog houden we er rekening mee dat we in 2023 starten met de voorbereiding van de herinrichting van de Weiersstraat.

Dat betekent overigens niet dat er tot die tijd niets gebeurd. Bij de vaststelling van de binnenstadsvisie hebben wij aan een groep bewoners van de Vaart ZZ toegezegd te onderzoeken of – en zo ja – welke mogelijkheden er zijn om de Vaart ZZ – in combinatie met de Weiersstraat en de Collardslaan – autoluwer te maken. En welke consequenties dat heeft voor andere straten. In 2022 beginnen we met dat onderzoek (zie paragraaf 4.12).

4.9 Bestemmingsplan Binnenstad Noord Oost

Voor het noordoostelijke deel van de binnenstad is een nieuw bestemmings- en beeldkwaliteitsplan in voorbereiding. Het principe van de 'pandenstad' is voor dit gebied vertaald in een planologisch regime. Dit regime staat nieuwe ontwikkelingen toe, maar geeft de gemeente wel de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan – onder andere de bouwmassa en de (woon)kwaliteit. De plannen worden in 2022 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

4.10 Stroomlijnen vastgoedontwikkelingen

Naast de vastgoedontwikkelingen in de gebiedsontwikkeling die in het vorige hoofdstuk zijn beschreven, spelen er tal van losse, veelal kleinere vastgoedontwikkelingen in de binnenstad. Ook deze vastgoedontwikkelingen willen we goed faciliteren. We pakken ze projectmatig aan en ontwikkelen een bouwenveloppe als zich een ontwikkeling aandient. Hiertoe richten we een doorlopend projectteam in, dat een min of meer gestandaardiseerde aanpak voor dit soort plannen ontwikkeld.

4.11 Herprofilering winkelcentrum Cité

In de binnenstadsvisie hebben we aangegeven dat we leegstand voorzien in winkelcentrum Cité. We willen graag dat dit centrum een ander profiel krijgt, waardoor het niet langer concurreert met het publiekshart maar juist aanvullend wordt. Daarover gaan we met de eigenaar in overleg. We zoeken naar functies die nu op de bedrijventerreinen zijn gevestigd, maar die ook prima in de Cité zouden passen. We willen uitzoeken welk profiel passend en haalbaar is en daar vervolgens de randvoorwaarden voor realiseren.

4.12 Verkeersonderzoek westelijke entree

Bij de vaststelling van de binnenstadsvisie heeft een groep bewoners van de Vaart zuidzijde gevraagd of de gemeente maatregelen kan nemen om de Vaart autoluwer te maken. Verkeer is een complex systeem, waarbij een ingreep op de ene plek meestal gevolgen heeft voor andere. Daarom zetten we – in afstemming met de bewonersgroep – een verkeersonderzoek op, waarin we niet alleen kijken naar de Vaart ZZ, de Weiersstraat en de Collardslaan, maar ook naar andere straten waar de verkeerdruk mogelijk veranderd als de vaart ZZ en de Weierstraat autoluwer worden gemaakt. We beginnen met een goede nulmeting en probleemstelling, op basis daarvan gaan we de effecten van verschillende scenario's onderzoeken.

4.13 Terrassenbeleid

Terrassen horen bij een binnenstad, ze vormen prettige verblijfsplekken en dragen bij aan een gezellige sfeer. Juist vanwege die zichtbaarheid is het wel van belang om goede afspraken met elkaar te maken over de kwaliteit van de terrassen. Dat gaat onder andere over het ruimtegebruik, tijden en het terrasmeubilair, zoals parasols en terrasschotten. Horecaondernemers hebben bovendien tijdens de coronacrisis extra ruimte gekregen om hun terrassen op te stellen. De terrassen kunnen een positieve bijdrage leveren aan de sfeer in het publiekshart en daarom willen we het terrassenbeleid actualiseren.

4.14 Uitstallingenbeleid

Veel ondernemers hebben uitstallingen. Dat kan een reclamebord zijn of bijvoorbeeld een rek met producten. Het is ons opgevallen dat de uitstallingen soms midden in de loopzone worden geplaatst en lang niet altijd van een goede kwaliteit zijn. Dat kan echt beter. Bij de herinrichting van het Koopmansplein en de winkelstraten zijn – of worden – gevelstroken gerealiseerd, waarin ruimte is voor uitstallingen. Kortom, we willen afspraken maken over de kwaliteit en de plek van uitstallingen en gaan hiertoe nieuw uitstallingenbeleid opstellen.

4.15 City dressing

City dressing is de – al dan niet tijdelijke – aankleding van de stad rond evenementen en feestdagen. De city dressing wordt georganiseerd door Vaart in Assen. Denk aan bijvoorbeeld feestverlichting, bloemen of een tijdelijk beeld op de kop van de Vaart. We zijn al begonnen om de kwaliteit hiervan te verbeteren. Zo is in 2021 voor het eerste de nieuwe feestverlichting te zien. Maar we willen uiteindelijk alle uitingen verbeteren. En dat gaat niet alleen over uitingen zelf, maar ook over de aanpak van het voorbereidingsproces. Daartoe maken we in 2022 een verbeterplan city dressing.

4.16 Camerahandhaving venstertijden

Dit project vloeit voort uit het mobiliteitsprogramma. Met de voorbereiding is reeds gestart. De eerste fase is het actualiseren van de ontheffingsregels. Als we met camera's gaan handhaven moeten we immers wel weten wie er buiten de venstertijden nog wél toegang hebben tot het gebied. Vervolgens worden de camera's geplaatst, dit zal naar verwachting in de tweede helft van 2022 gebeuren. Als de camera's eenmaal in werking zijn getreden eindigt het project en wordt de handhaving overgedragen aan de lijnorganisatie.

4.17 Zero emission stadslogistiek

De ambitie om vanaf 2025 over te schakelen naar emissievrije stadslogistiek komt ook uit het mobiliteitsprogramma. In 2021 heeft hierover afstemming met ondernemers en vertegenwoordigers van de logistiek plaatsgevonden. In 2022 wordt de routekaart naar 2025 verder uitgewerkt.

4.18 Wat doen we in 2022?

In figuur 4.4 zijn de producten weergegeven die voortvloeien uit de projectbeschrijvingen die we in de vorige paragrafen hebben beschreven.

Project	Producten 2022
Ruimtelijke projecten	
1. Verblijfskwaliteit winkelstraten	- Definitief ontwerp
	- Aanbesteding werk
2. Gevelverbeteringen winkelstraten	- Subsidiebeschikkingen
3. Gebiedontwikkeling Koopmansplein e.o.	
- Forum Zuid	- Werk in uitvoering
- V&D en Forum Noord	- Samenwerkingsovereenkomst
	- Voorbereiding procedures
- Mercuriusplein	- Samenwerkingsovereenkomst
- Hema	
- Mercuriuspassage (fase 1)	
4. Gebiedsontwikkeling Rolderstraat e.o.	- Ontwikkelstrategie
- Rolderstraat noordzijde en Poststraat	
- Rolderstraat zuidzijde	
- Nieuwe Huizen en Menning	
5. Gebiedsontwikkeling Oude Molenstraat e.o.	- Ontwikkelstrategie
- Ontwikkeling binnenhof	
- Oude Molenstraat	
- Oudestraat	
6. Herinrichting Weierstraat e.o.	
7. Uitbreiding fietsparkeren	- Locatieonderzoek
	- Ontwerp per locatie
Flankerend beleid	
8. Bestemmingsplan Binnenstad Noord Oost	- Raadsvoorstel vaststelling
9. Stroomlijnen vastgoedontwikkelingen	- Projectteam aan de slag
10. Herprofilering Winkelcentrum Cité	- Notitie herprofilering
	- Vastleggen afspraken eigenaar
11. Verkeersonderzoek westelijke entree	- Nulmeting verkeerssituatie
	- Verkenning scenario's
12. Terrassenbeleid	- Concept beleidsnotitie
13. Uitstallingenbeleid	- Raadsvoorstel uitstallingenbeleid
14. Citydressing	- Concept verbeterplan
15. Camerahandhaving venstertijden	- Raadsvoorstel ontheffingenbeleid
	- Aanbesteding werk
16. Zero emission stadslogistiek	- Raadsvoorstel routekaart

Figuur 4.4: Productenlijst 2022

5 Stadsboulevard

De Stadsboulevard is het schakelgebied tussen de binnenstad en het Havenkwartier. We investeren hier in de inrichting van de verbindingen tussen beide deelgebieden. Dat doen we als de ontwikkeling van het Havenkwartier zover is dat die verbindingen nodig zijn (zie hoofdstuk 6).

Op dit moment worden aan de Stadsboulevard de woningbouwprojecten Asselyn en Acmesa ontwikkeld. We zien hier op langere termijn nog wel meer ruimte voor de ontwikkeling van woningen, maar deze projecten nemen we nu nog niet op in het uitvoeringsprogramma. De focus ligt eerst op de binnenstad en het Havenkwartier.



Figuur 5.1: Stadsboulevard Assen

6 Havenkwartier

De ontwikkeling van het Havenkwartier bevindt zich nog in de voorbereidende fase. Zoals eerder aangegeven wordt nu eerst gewerkt aan de benodigde ontwikkelkaders. Onderdeel daarvan is het in beeld brengen van de benodigde planologische procedures. Daarna kunnen concrete projecten worden bepaald. In figuur 6.1 geven we – op hoofdlijnen – een beschrijving van de verschillende projecten binnen het Havenkwartier en een eerste doorkijk naar de planning.

Uitvoeringsprogramma Havenkwartier	Voorbereiding	Uitvoering
1. Opheffen geur RWZI door afdichting bassins	2021 - 2023	2023 - 2024
2. Realiseren doorfietsroute	2020 - 2021	2022 - 2023
3. Realiseren verbindingsbrug over het spoor	2022 - 2023	2024 - 2025
4. Verbeteren oversteekbaarheid Industrieweg	2022	2022 - 2023
5. Herstructurering C.T. Storkweg en Dr. A.F. Philipsweg	2023 - 2025	2026 →
6. Inrichting kadegebied	2022 - 2024	2024 - 2025
7. Realisatie gebouwde parkeervoorzieningen	2023 - 2024	2025 →
8. Hergebruik bijzondere gebouwen (silo)	2021 - 2022	2023
9. Uitvoering woningbouwprojecten	2022 - 2023	2024 →
10. Inrichting openbare ruimte	2022 - 2024	2025 →
11. Placemaking	2022	2022 →

Figuur 6.1: Projecten Havenkwartier en fasering op hoofdlijnen

6.1 Geurcontouren RWZI

Ten noorden van het Havenkwartier – aan de overzijde van de Havenkade – is een rioolwaterzuivering (RWZI) gevestigd van het Waterschap Hunze en Aa's. De geurcontouren van deze installatie strekken zich uit over een gedeelte van het plangebied. Deze contouren vormen geen juridische belemmering voor woningbouw, maar vanuit een goede ruimtelijke ordening en een prettig leefklimaat is het wel wenselijk om de bassins af te dekken. Door het afdekken wordt eventuele geuroverlast geminimaliseerd. Overleg met het waterschap loopt.

6.2 Realiseren doorfietsroute

Er wordt gewerkt aan een hoogwaardige, directe en veilige fietsroute tussen Assen en Groningen, genaamd 'De Groene As'. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van de Regio Groningen-Assen op een gezonde en duurzame manier verbeterd. De route komt de binnenstad binnen bij het Havenkwartier en loopt via de Havenkade richting het centrum. Dit deel van de route is daarmee onderdeel van het Havenkwartier en moet daarom goed worden ingepast in de gehele ontwikkeling. Gestreefd wordt naar een spoedige realisatie van dit deel van de fietsverbinding.

6.3 Realiseren verbindingsbrug over het spoor

We vinden het van belang dat de binnenstad goed wordt verbonden met de omliggende wijken en het Drentse landschap. Het spoor vormt hierin een barrière. Door een overgang voor fietsers en voetgangers over het spoor te realiseren, wordt deze barrière geslecht. De brug over het spoor verbindt Assen Centraal met de Drentsche Aa en Assen Oost.

Het Havenkwartier kan door de brug beter profiteren van de voorzieningen aan de oostzijde van Assen, zoals het scholencluster, sportveld Dijkveld en Landgoed Valkenstijn. In de andere richting wordt het Havenkwartier en de stoere Havenkade als nieuwe stedelijke ontmoetingsplek makkelijker bereikbaar voor inwoners van Assen Oost. En er wordt een verbinding met de wijk Marsdijk gemaakt.

Het ‘aanlanden’ van de brug aan de zijde van het Havenkwartier moet passen in de concrete uitwerking van de woonvlekken. De planvorming en de procedures zullen daarom kort volgen op de planning van de eerste woningbouwprojecten.

6.4 Oversteekbaarheid Industrieweg met C.T. Storkweg en Kloekhorststraat

Om het toekomstige Havenkwartier goed te kunnen verbinden en ontsluiten met de rest van de binnenstad, is een goede oversteekbaarheid van de Industrieweg nodig. We verwachten dat er extra oversteken moeten worden gemaakt in het verlengde van de C.T. Storkweg – en in een latere fase met de Kloekhorststraat – om het Havenkwartier goed met de binnenstad te verbinden en andersom. Eerst wordt er onderzoek gaan naar de voor- en nadelen van het realiseren van extra oversteken. Wanneer blijkt dat deze wenselijk en nodig zijn, zal dit worden gerealiseerd in aansluiting op de ontwikkeling van Asselyn dan wel op het moment dat er behoefte aan is vanuit de woningbouwopgave in het Havenkwartier.

6.5 Herstructurering C.T. Storkweg en Dr. A.F. Philipsweg

In de planontwikkeling voor het Havenkwartier maken we zoveel mogelijk gebruik van de bestaande wegenstructuur. Deze structuur is gekoppeld aan ondergrondse infrastructuur zoals kabels en leidingen. Ook is de weg nodig voor de bereikbaarheid van bedrijven tijdens de ontwikkeling. De C.T Storkweg loopt dwars door de nieuw te ontwikkelen wijk en zal tijdens de bouw worden gebruikt voor de ontsluiting van nieuwe woningen in de bouwfase en voor de aanvoer van onder andere bouwmaterialen. Afhankelijk van de fasering van de bouw, krijgt de weg na afronding van de belangrijkste werkzaamheden zijn definitieve uiterlijk. De transformatie naar wonen betekent noodzakelijkerwijs een meer fijnmazige structuur, maar ook een betere hechting met de omgeving.
De start van de werkzaamheden is afhankelijk van de fasering van de uitvoering. De definitieve inrichting wordt uitgevoerd op het moment dat de ‘zware’ werkzaamheden zijn afgerond.

6.6 Inrichting kadegebied

Aan de oostzijde heeft het Havenkwartier een natuurlijke, ecologische inrichting met dichte bomen struikbeplanting en een voor de Drentse kanalen kenmerkend oeverprofiel. De kades van het Havenkwartier zijn een missing link in deze groenblauwe as dwars door de stad. Met de transformatie wordt de Havenkade groen ingericht en onderdeel van de parkenreeks van de stad. De kade wordt een plek voor verblijven en een bestemming voor de Assenaar met mogelijkheden voor een terras en recreatie. Hier is ook de doorfietsroute naar Groningen in opgenomen.

6.7 Realisatie parkeervoorziening(en)

In het Havenkwartier staan de voetganger en fietser voorop en pas daarna komt de auto. De openbare ruimte wordt ingericht op verblijven en niet op parkeren. Om dit te bereiken worden de auto’s geconcentreerd geparkeerd in stallingsgarages of parkeerhuizen. Voorrijden in de buurt van de woningen is incidenteel mogelijk wanneer dat noodzakelijk is. De praktische uitwerking van dit concept vindt plaats als onderdeel van de algehele parkeerstrategie voor Assen Centraal (zie hoofdstuk 3).

6.8 Handhaving bijzondere bebouwing

In het Havenkwartier staan nog enkele bijzondere gebouwen die van cultuur- en bouwhistorische waarde en bovendien karakteristiek en beeldbepalend zijn. Het betreft de hoge en lage graansilo en de witte loods aan de Havenkade. Uitgangspunt bij de verdere ontwikkeling van het Havenkwartier is behoud en herbestemming. We onderzoeken de randvoorwaarden en mogelijkheden als basis voor verdere planontwikkeling.



Figuur 6.2: De graansilo als bijzondere bebouwing

6.9 Uitvoering woningbouwprojecten

We staan aan de start van de planvormingsfase van de verschillende woningbouwprojecten. Er zijn eerste gesprekken gevoerd met eigenaren en ontwikkelaars in het plangebied. We gaan de komende periode vooral werken aan het bepalen van een logische fasering. Zodra we deze fase van planvorming achter de rug hebben, kan er begonnen worden met de ruimtelijke procedures en vervolgens de daadwerkelijke uitvoering. We zetten er op in dat vanaf begin 2024 de uitvoering van de eerste woningbouwprojecten van start kan gaan.

6.10 Inrichting openbare ruimte

Het Havenkwartier wordt een groene, duurzame en gezonde wijk. De groene binnenhoven met plek voor ontmoeten en spelen, worden een aangenaam contrast met de drukke stadsboulevard en de spoorlijn. Juist dit contrast maakt het wonen in de nabijheid van de binnenstad uniek. Het is een aanbod waar toekomstige bewoners bewust voor zullen kiezen. De openbare ruimte wordt definitief ingericht zodra een samenhangend bouwblok is afgerond. Hiervoor moeten de kwaliteitskaders worden vastgesteld (zie hoofdstuk 3).

6.11 Placemaking

Voor het Havenkwartier gaan we gebruik maken van placemaking. Hierin werken we samen met de (toekomstige) gebruikers, ontwikkelaars en andere stakeholders aan het ontwikkelen van een aantrekkelijke openbare ruimte. We willen van het Havenkwartier een levendige wijk maken waar ruimte is voor gezamenlijke activiteiten en veel groen, een plek waar mensen heel graag willen wonen en verblijven. Dit is een uitdaging, omdat de toekomstige bewoners nog niet bekend zijn. Toch vinden we het van belang om al in een vroeg stadium na te denken over wat een bepaalde wijk aantrekkelijk maakt, wat ervoor zorgt dat het een mooie en fijne wijk wordt om in te wonen en hoe we daar de al aanwezige kwaliteiten, zoals de kade en de silo, een goede plek in kunnen geven.

6.12 Wat doen we in 2022?

In figuur 6.2 zijn de producten weergegeven die voortvloeien uit de projectbeschrijvingen die we in de vorige paragrafen hebben beschreven.

Project	Producten 2022
1. Opheffen geur RWZI door afdichting bassins	- Uitwerken afspraken
2. Realiseren doorfietsroute	- Opstellen ontwerp - Realisatie fietsroute
3. Realiseren verbindingsbrug over het spoor	- Verkenning verbindingsbrug
4. Verbeteren oversteekbaarheid Industrieweg	- Ontwerp oversteken - Realisatie oversteken
5. Herstructurering C.T. Storkweg en Dr. A.F. Philipsweg	
6. Inrichting kadegebied	
7. Realisatie gebouwde parkeervoorzieningen	
8. Hergebruik bijzondere gebouwen	- Verkenning gebruiksmogelijkheden
9. Uitvoering woningbouwprojecten	- Overleg versnelling ontwikkeling individuele locaties
10. Inrichting openbaar groen	
11. Placemaking	

Figuur 6.3: Productenlijst 2022

7 Doorkijk

7.1 Planning en fasering

We trekken voor de realisatie van Assen Centraal 15 tot 20 jaar uit. De belangrijkste factoren die de looptijd van de ontwikkeling bepalen zijn de medewerking van marktpartijen, planologische randvoorwaarden en procedures en de toekomstige afzetmogelijkheden van woningen.

In de binnenstad ligt het zwaartepunt van de ontwikkelingen in de komende 10 jaar. In deze periode willen we een groot deel van de transformatie van winkelruimte naar wonen realiseren. Dat kan hier ook. We zijn al in 2017 begonnen met de concrete voorbereiding van de ontwikkeling van de binnenstad en de ontwikkelingen vinden 'projectgewijs' plaats.

We gaan ook met de uitwerking van de plannen voor het Havenkwartier en de Stadsboulevard aan de slag, maar hier zijn we nog minder ver in vergelijking met de binnenstad. We verwachten de bulk van het woningaanbod te realiseren in de periode van 2025 tot en met 2035. Tot die tijd zijn we bezig met het realiseren van de uitwerking van het plan in concrete kaders en projecten, het creëren van de planologische randvoorwaarden en het aangaan van samenwerkingen. Als er zich kansen voordoen om locaties al eerder tot ontwikkeling te brengen, zullen we die benutten. Uiterlijk in 2040 verwachten we de laatste woningen en definitieve infrastructuur te hebben opgeleverd.

Jaar	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Binnenstad	projectgewijze ontwikkeling										uitloop									
Stadsboulevard					voorbereiding			projectgewijze ontwikkeling										uitloop		
Havenkwartier	voorbereiding				gefaseerde ontwikkeling											uitloop				

Figuur 7.1: Globale planning Assen Centraal

7.2 Communicatie en participatie

De eerste uitwerking van Assen Centraal en de projecten zoals genoemd in dit plan, zijn gebaseerd op door de gemeenteraad vastgestelde kaders die met de inzet van een breed participatieproces zijn opgesteld. Voor de verdere uitwerking van de projecten is de betrokkenheid van bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen en alle andere belanghebbenden en geïnteresseerden ook weer van groot belang. Wie op welke manier zal worden betrokken bij de verdere uitwerking hangt af van de concrete invulling van het deelproject. Hiervoor gaan we een communicatie- en participatieplan opstellen.

Gemeente Assen

21 december 2021, Gemeente Assen

info@assen.nl
140592
www.assen.nl