Gemeente Assen

programmaplan

Stadskwartier Assen



Binnenstad | Havenkwartier | Stadsboulevard Juni 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**

2. Programma **6**

Doelen 7

Gebieden 8

Binnenstad 9

Havenkwartier 13

Stadsboulevard 17

Planning 20

3. Organisatie **21**

Programmatisch werken 22

Programmaorganisatie 24

Organisatiekosten 26

Externe ontwikkelpartners 26

4. Aanpak **27**

Ontwikkelstrategie 28

Instrumenten 30

Kostenverhaal 33

Programmabudget 36

Inleiding

01

Inleiding

De stad verandert. Dat is altijd zo geweest en zal ook altijd zo blijven. Daar waar vlak voor de Tweede Wereldoorlog in de weilanden langs de tramlijn naar Oosterwolde een terrein werd ingericht voor het houden van veemarkten en andere evenementen, staan nu moderne stadswoningen. En op de plek waar vroeger de melkfabriek stond, hebben de bewoners van de nieuwe Acmesa-toren straks eersterangs uitzicht op de (door)ontwikkeling van het Stadskwartier. Die ontwikkeling zal ook leiden tot grote veranderingen in de stad. (Leegstaande) winkels veranderen in woningen en daar waar ooit de graanschepen hun lading losten, wonen en werken over een aantal jaren (nieuwe) Assenaren.

Meer woningen

Met het programma Stadskwartier voegen we in de Binnenstad, het Havenkwartier en de Stadsboulevard meer dan 1.350 woningen toe aan de woningvoorraad van Assen. Dat is nodig om te voorzien in de nog steeds toenemende vraag naar woningen. Mensen willen daarbij graag in de buurt van voorzieningen wonen. Jongeren/studenten vinden het belangrijk om in de buurt te zijn van daar waar de reuring is. En voor ouderen die steeds langer zelfstandig blijven wonen, vooral vanwege het comfort.

Maar het is ook nodig omdat bestaande functies verdwenen. De laatste echte veemarkt van Assen was midden jaren zestig. Bedrijven zijn gegroeid of verdwenen. En de behoefte aan winkeloppervlakte is een stuk kleiner dan in de tijd dat er nog geen internet en minder mobiliteit was. En natuurlijk is het nodig omdat ruimte schaars is.

De tijd van ongebreidelde planmatige uitbreidingen in leeg buitengebied lijkt voorbij. Zeker in het prachtige Drentse landschap strijden verschillende belangen om voorrang.

Sterker, slimmer, schoner

Ontwikkeling van het Stadskwartier is zeker ook nodig om van Assen een sterkere, slimmere en schonere stad te maken die aansluit bij de verschillende visies, en zo ook bij de Asser Ambitie Agenda. Waarbij het de kunst is om de groei in woningen en banen en het bruisen van de Binnenstad af te stemmen op het ontspannen stedelijke karakter van Assen. Zodat er ruimte blijft voor ontmoeten, naar elkaar omzien en ontplooiing. Er gebeurt al veel in het Stadskwartier. In de drie hoofdgebieden (Binnenstad, Havenkwartier en Stadsboulevard) tellen we inmiddels meer dan 35 afzonderlijke projecten. Deze zijn stuk voor stuk de moeite waard. Sommige zijn al af. Andere zijn in ontwikkeling of juist in een wat lastige stagnerende fase. Bij weer andere deelprojecten moeten we nog beginnen.

> **"Zowel bij onze huidige inwoners als bij nieuwe bewoners van de stad, is de vraag naar betaalbare woningen in een prettige omgeving onverminderd groot."**
>
> - Wethouder Cor Staal
> (uit: Structuurvisie Havenkwartier)

Daadkracht

Het is nu tijd om daadkracht te tonen en vol gas te geven om de plannen om te zetten in realiteit. Dat vraagt om goede afstemming, om een integrale aanpak en om meer medewerkers die er vol voor gaan. Om vaart te kunnen maken en te houden, kiezen we voor een programmatische aanpak. Vergelijkbaar met de manier waarop de FlorijnAs (gericht op verbetering van bereikbaarheid en herstructurering) is opgepakt. Met een programma dat loopt over meerdere bestuursperioden vragen we daarbij ook nogal wat van de politiek verantwoordelijken.

In dit programmaplan leggen we uit voor welke opgaven we staan in het Stadskwartier. Ook leest u hoe we de (door) ontwikkeling van die opgaven willen oppakken en wat we daarvoor nodig hebben.

We hopen van harte dat u als lezer van dit programmaplan geïnspireerd raakt om, op wat voor manier dan ook, bij te dragen aan één van de grootste opgaven in de geschiedenis van Assen.



Programma

02

Programma

Doelen

De twee doelen van het programma Stadskwartier Assen zijn:

1. **De centrumfunctie van de Binnenstad versterken.**
2. **Woningen toevoegen binnen bestaand stedelijk gebied.**

Hiermee krijgt het woon-, leef- en ondernemersklimaat in en rond het centrum een kwaliteitsimpuls. We maken de stad aantrekkelijker en gaan leegstand tegen door met name woningen toe te voegen.

Het programma Stadskwartier richt zich specifiek op drie gebieden:

1. Binnenstad
2. Havenkwartier
3. Stadsboulevard

Met het realiseren van het programma versterken we de verbindingen met de andere wijken en het groene buitengebied. Het plan krijgt zo betekenis voor de hele stad Assen en haar omgeving. We versterken de centrumfunctie van de Binnenstad door te investeren in een aantrekkelijker en klimaat-adaptief openbaar gebied, een compacter publiekshart en de transformatie van leegstaande winkelruimte naar andere functies.

Een belangrijke opgave voor de drie gebieden is het realiseren van meer woningen. In de Binnenstad worden daarvoor leegstaande winkels omgebouwd tot woonhuizen. Het verouderde bedrijventerrein in het Havenkwartier wordt een eigentijds woongebied met ruimte voor werken, verblijven en ontmoeten. De Stadsboulevard is de verbinding tussen het Havenkwartier en de Binnenstad.

Voor de toevoeging van woningen binnen het programma is een aanvraag Woningbouwimpuls (WBI) gedaan dat uitgaat van de ontwikkeling van 866 woningen tot 2031. Het programma reikt verder dan 2031 en gaat uit van de realisatie van meer dan 1.350 woningen tot 2040. Het peiljaar betreft hier 2020. In de Binnenstad voegen we circa 500 woningen toe. In het Havenkwartier leidt de gebiedsontwikkeling tot circa 650 tot 1.000 woningen. In de Stadsboulevard beogen we een toevoeging van circa 300 woningen. Dit is inclusief gebiedsontwikkeling Asselyn en gebiedsontwikkeling Acmesa. Binnen het programma realiseren we woningen voor de doelgroepen gezinnen, starters, jongeren en ouderen. In de Binnenstad focussen we ons op woningen voor starters, jongeren en ouderen. In het Havenkwartier is er voor al deze doelgroepen ruimte. In de Stadsboulevard zijn er de afgelopen jaren projecten ontwikkeld en in ontwikkeling die zich richten op gezinnen. Bij vervolgontwikkelingen in de Stadsboulevard richten we ons ook op andere doelgroepen zoals starters, jongeren en ouderen.

Het programma is niet alleen bedoeld voor de bewoners van de nieuwe woningen. Door te investeren in het openbaar gebied, een compact publiekshart en de transformatie van leegstaande winkelruimtes naar andere functies houden we onze Binnenstad aantrekkelijk. Hier profiteert iedere Assenaar van. We pakken met het programma ook problemen als verval, leegstand en woningnood aan.
Op basis van uitgewerkte plannen is circa € 9 miljoen subsidie vanuit het Rijk en de Provincie toegekend. Daarnaast heeft de gemeenteraad middelen ter beschikking gesteld voor de ontwikkeling van het Havenkwartier. Van 2020 t/m 2024 hebben we de ruimtelijke kaders uitgewerkt in de Binnenstadsvisie en de Structuurvisie Havenkwartier.

Dit programmaplan geeft richting voor de komende jaren. Om de twee doelen (sterkere centrumfunctie en meer woningen) te realiseren, zijn nu focus, daadkracht, meer middelen en continuïteit van voldoende capaciteit nodig.

Gebieden

Voor de drie gebieden (Binnenstad, Havenkwartier en Stadsboulevard) zijn nog geen volledige ontwikkelkaders aanwezig. Wel zijn voor een aantal projecten stedenbouwkundige verkenningen gedaan. Per gebied is een verkenning gedaan naar gewenste woningaantallen, typologieën en categorieën.

Voor de Binnenstad en het Havenkwartier is ook gekeken naar thema's als openbaar gebied en werken. De drie gebieden staan hieronder uitgewerkt op de volgende onderwerpen:

- ✓ Ambities
- ✓ Prioriteiten
- ✓ Processchema
- ✓ Projecten



Binnenstad

De Binnenstad vormt het publiekshart van Assen. Er is momenteel een groot en compleet aanbod aan winkels, horeca en cultuur dat verspreid zit over de hele Binnenstad. Veel ondernemers in de horeca en detailhandel in de Binnenstad hebben het lastig. Het aanbod van winkels in de Binnenstad is groter dan verwacht mag worden op basis van het verzorgingsgebied. Dit, samen met de afname in vraag naar fysieke winkelruimte, zorgt voor een enorme opgave wat betreft leegstand. We hebben als gemeente de taak om in kaart te brengen hoe de detailhandel en horeca in de Binnenstad zich gaat ontwikkelen. Er is momenteel een leegstand van circa 17.000 m2 aan winkelruimte (bron: Locatus). De verwachting is dat dit in de toekomst toeneemt. Als gemeente moeten we nu handelen op deze bestaande en toekomstige leegstand door gezamenlijk met eigenaren te zoeken naar een nieuwe functie-invulling van leegstaande panden. Dit alles om te voorkomen dat de Binnenstad verpaupert en de leefbaarheid onder druk komt te staan. Maar de ambitie van de gemeente reikt verder. We willen namelijk niet alleen voorkomen dat de Binnenstad in verval raakt. We willen de centrumfunctie van de Binnenstad juist ook versterken. Hieronder vertellen we hoe we dit gaan doen.

Ambities Binnenstad

De ambities voor de Binnenstad volgen uit de Binnenstadsvisie. Hieronder staan deze ambities opgesomd, waarna ze worden toegelicht.

- ✓ Maak een compleet, compact en aaneengesloten publiekshart
- ✓ Bouw meer woningen in de Binnenstad
- ✓ Maak de Binnenstad onderscheidend
- ✓ Verminder de barrièrewerking van de centrumring
- ✓ Realiseer kwaliteit

Maak een compleet, compact en aaneengesloten publiekshart

We kiezen voor een compact publiekshart met goede verbindingen naar onder andere Mercurius en Ceresplein. Dit zorgt voor kortere routes en meer toestroom van mensen.



Het vernieuwde openbare gebied op het Koopmansplein

Bouw meer woningen in de Binnenstad

In de Binnenstad is er ruimte om woningen toe te voegen. We bouwen woningen voor verschillende doelgroepen waaronder studenten, starters, gezinnen en ouderen. Dit doen we door leegstaande winkelruimte te transformeren naar passende nieuwbouw. Transformatie naar wonen biedt nieuw perspectief voor de randen van de Binnenstad. De transformatie van deze randen en aanloopstraten in combinatie met een compacter publiekshart zorgt voor een meer ontspannen stedelijk gebied. Voor wonen zetten we in op een verscheidenheid aan typologieën en buitenruimtes die aansluiten op een ontspannen stedelijk woonmilieu.



Impressie ontspannen stedelijk milieu in de Binnenstad

Maak de Binnenstad onderscheidend

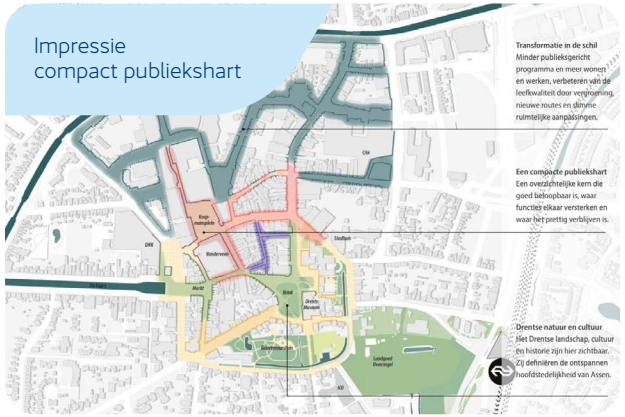
Naast de transformatie van winkelruimtes naar wonen kiezen we er ook voor om te investeren in het publiekshart en daarmee het winkelgebied. Het zuidelijk deel van de Binnenstad is onderscheidend. Wat je hier vindt, vind je bijna niet in andere binnensteden in Nederland. Denk aan de Brink, de Torenlaan en het Drents Museum. Het noordelijk gedeelte waar de winkels zitten, heeft dat onderscheidende vermogen minder. Daar gaan we mee aan de slag. Zo investeren we in het openbaar gebied en groen en herstellen we de gevels van diverse panden.

Verminder de barrièrewerking van de centrumring

De Binnenstad lijkt door de bemeten infrastructuur een eiland in de stad. We willen de overgang van de Binnenstad en de directe omgeving natuurlijker maker. Autobereikbaarheid blijft belangrijk, maar de balans met voetgangers en fietsers wordt gelijkgetrokken. We voegen ook meer groen toe.

Realiseren kwaliteit

Veel ontwikkelingen in de Binnenstad uit de jaren ‘70, ‘80 en ‘90 voldoen niet meer helemaal aan de eisen van deze tijd. We hebben het dan over de gebouwen zelf, en ook over het gebruik en inrichting van de openbare ruimte. We willen daarom extra aandacht besteden aan kwaliteit. De lat moet omhoog naar een sfeer en beleving die past bij Assen. Dit zie je vooral terug in de zuidelijke Binnenstad. Kernwaarden zijn hier bijvoorbeeld brinken, tuinen, pleinen en panden op een prettige schaal en een fijnmazig stratenpatroon. Kortom: kwalitatief goede gebouwen en groene openbare ruimte in een fijnmazige en verbonden structuur. Deze kernwaarden willen we ook ontwikkelen in de rest van de Binnenstad.



Impressie compact publiekshart

Prioriteiten Binnenstad

Voor een groot deel van de ontwikkelingen in de Binnenstad geldt dat de initiatiefase (zie processchema) is doorlopen. Meerdere ontwikkelingen zitten inmiddels in de definitiefase, en sommige ontwikkelingen zijn in uitvoer. Gemeente en marktpartijen hebben behoefte aan meer strategie en concretisering/prioritering van activiteiten.

Voor de kortere termijn ligt de prioriteit op:

- ✓ Verduidelijken en actualiseren van de gemeentelijke ontwikkelstrategie per deelgebied/project
- ✓ Opstellen van een stimulans- en verwervingsstrategie met daarbij behorende fondsen
- ✓ Opstellen van een ontwikkelkader, gelijktijdig met de concretisering van de stedenbouwkundige kaders

Processchema Binnenstad

Voor de Binnenstad hebben we een processchema gemaakt. Het processchema laat de verschillende fases van gebiedsontwikkeling zien en hoe de gebiedsontwikkeling van de binnenstad met de verschillende locaties hierin past. Per fase zijn verschillende onderdelen genoemd die we moeten doorlopen om de gebiedsontwikkeling te laten slagen. Het processchema laat vervolgens zien hoe ver (status) we met deze onderdelen zijn.

Processtappen	Onderdelen	Status
1. Initiatie	• Binnenstadsvisie • Woonvisie • Omgevingsvisie • Financiële ramingen • Inrichten organisatie • Ontwikkelstrategie • Stimulans- en verwervingsstrategie • Fondswerving	• Binnenstadsvisie, Woonvisie en Omgevingsvisie is vastgesteld beleid. Woonvisie en Omgevingsvisie worden herijkt • Globale financiële raming is aanwezig • Inrichten organisatie is opgestart • Ontwikkel-, stimulans- en verwervingsstrategie nog vast te stellen • Fondswerving deels compleet; Woningbouwimpuls (WBI) en Regiostedenfonds is toegekend
2a Planvorming: Definitie	• Opstellen stedenbouwkundige kaders en openbaar gebied • Concreet ontwikkelkader • Opstellen GREX • Kostenverhaalstrategie • Consultatie marktpartijen en ondernemers • Uitvoering ontwikkelstrategie met verwerving en stimulans vastgoed	• Nadere uitwerking stedenbouwkundige kaders nodig, studies openbaar gebied gaande • Concreet ontwikkelkader ontbreekt • GREX moet worden gemaakt • Kostenverhaalstrategie vaststellen • Consultatie marktpartijen is gaande • Verwerven vastgoed niet afgerond
2b Planvorming: Ontwerp	• Stedenbouwkundig plan & inpassingsplan voor projecten • Tender ontwikkeling • Omgevingsplan & BOPA • Opstellen SO	• Voor de gebiedsontwikkeling Rolderstraat Noordzijde is er een bouwenvelop
2c Planvorming: Werkvoorbereiding	• Opstellen VO & DO • BOPA bouwactiviteit	• Gebiedsontwikkeling Burgemeester de Dreuplein is in werkvoorbereiding
3 Uitvoer	• Werkzaamheden openbaar gebied • Bouwwerkzaamheden	• Herinrichting winkelstraten • Uitrol terrassenregels

WBI	woningbouwimpuls
GREX	grondexploitatie
SO	schetsontwerp
VO	voorontwerp
DO	definitief ontwerp
BOPA	buitenplanse omgevingsplan activiteit

Projecten Binnenstad

In de binnenstad zijn al meerdere projecten opgestart en in uitvoer. We willen hier het tempo opvoeren. De Binnenstad heeft de volgende projecten en locaties:

Opgestart/in uitvoering:

1. Gebiedsontwikkeling Rolderstraat Noordzijde
2. Gebiedsontwikkeling Burgemeester de Dreuplein
3. Herinrichting winkelstraten
4. Herinrichting Weiersstraat en omgeving
5. Uitbreiding fietsparkeren

Beoogd op te starten:

6. Gebiedsontwikkeling Rolderstraat en omgeving
7. Gebiedsontwikkeling Mercuriusplein
8. Gebiedsontwikkeling Koopmansplein
9. Aanpak Oudestraat
10. Gebiedsontwikkeling Oude Molenstraat en omgeving
11. Herinrichting Kerkstraat/Markt



Havenkwartier

Het Havenkwartier verandert van een verouderd bedrijventerrein naar een inclusieve woonwijk. De ambitie voor het Havenkwartier is een modern en stoer gebied waar ook ruimte is voor eigen initiatief, pioniers en ondernemerschap in een woonomgeving. Met een divers woonprogramma voor circa 650 tot 1.000 woningen is het gebied toegankelijk voor een brede groep. Het Havenkwartier ligt dichtbij de Binnenstad van Assen en grenst tegelijkertijd aan het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Het gebied is goed bereikbaar voor alle mobiliteitsvormen en op loopafstand van het station en het centrum.

Ambities Havenkwartier

De belangrijkste ambities die volgen uit de structuurvisie Havenkwartier zijn:

- ✓ Ontspannen stedelijkheid
- ✓ Verblijfskwaliteit voorop
- ✓ Divers en inclusief
- ✓ Dynamische wijk

Ontspannen stedelijkheid

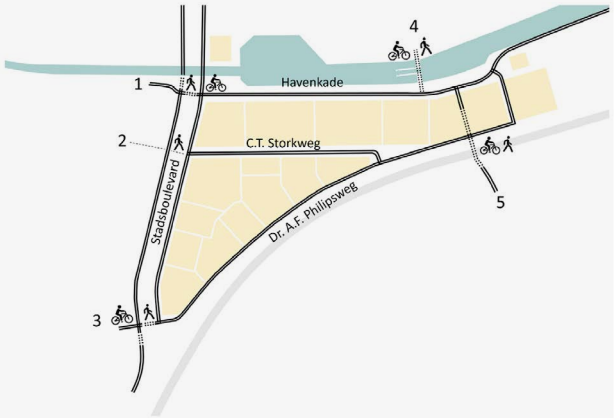
Een kernkwaliteit van ontspannen stedelijkheid is de focus op groen. De kernkwaliteit groen komt terug in het Havenkwartier. Zo realiseren we hier verschillende groenstructuren die uitnodigen tot bewegen, spelen en ontmoeten. Op een aantal plekken komen grote binnenhoven met een parkachtige uitstraling. Zo ontstaat een robuuste groenstructuur. Woningen krijgen een dubbele oriëntatie, gericht op zowel de straat als de groene binnenhoven.

1. Bron: Locatus

Verblijfskwaliteit voorop

In het Havenkwartier staat de verblijfskwaliteit voorop. De nabijheid van de Binnenstad biedt de kans om een woon- en verblijfsmilieu te creëren waar fietsers, voetgangers en groen de ruimte krijgen.

De nadruk ligt op ontmoeten. Daarom investeren we in goede wandel- en fietspaden en een openbare ruimte met veel groen. Het Havenkwartier is een autoluwe wijk waarbij fietsers en wandelaars voorrang krijgen. De auto is welkom, maar parkeren voor de deur is niet vanzelfsprekend. We willen centrale parkeervoorzieningen bouwen.



Autoluw Havenkwartier



Diversiteit woningtypen

Divers en inclusief

Eén van de kernkwaliteiten in het ontwerp van het Havenkwartier is verbondenheid. Dit betekent dat de wijk divers en inclusief is. Er komen typologieën voor verschillende leefstijlen en inkomens. Het Havenkwartier richt zich op een brede doelgroep van jongeren, starters, gezinnen en ouderen (met eventueel een zorgvraag). Onze inzet is 40% grondgebonden woningen en 60% appartementen. Hiervan is 30% sociale huur, 40% middensegment huur of koop en 30% hoger segment huur of koop. De verschillende woningtypes zijn zoveel mogelijk op blokniveau met elkaar gemengd. Hierdoor ontstaat een diverse en inclusieve wijk.



De iconische graansilo's

Dynamische wijk

In het Havenkwartier is ruimte voor een mix aan functies als wonen, werken en horeca. Het is een dynamisch gebied waar in hoofdzaak wordt gewoond, maar waar ook ruimte is voor werken en recreëren. Het industriële karakter blijft op een aantal plekken behouden. Gebouwen met een cultuurhistorische waarde krijgen namelijk een herbestemming. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de graansilo's. Bij herbestemming heeft een semi-publieke functie de voorkeur. Voor de functie werken denken we aan locaties langs de Industrieweg en de Havenkade. De begane grond kan hier de functie werken en horeca krijgen.



Impressie woon- en leefomgeving Havenkwartier

Prioriteiten Havenkwartier

De transformatie van het Havenkwartier is al jaren een onderwerp van gesprek en is in 2024 vastgelegd in de Structuurvisie. Over de ontwikkeling van het gebied zijn diverse gesprekken en onderzoeken gaande. Op dit moment zijn de plannen nog niet zo ver dat dit projectmatig opgepakt kan worden. Dit met uitzondering van Havenblok I, het grasveld naast de brug. Hiervoor is de planvorming gestart. Een aantal zaken is nog onduidelijk, bijvoorbeeld het wegnemen van hindercontouren, stikstof en beschikbaarheid van energie en warmte.

Bij de ontwikkeling van het Havenkwartier ligt op de kortere termijn de prioriteit op:

- ✓ Wegnemen van de beperkende hindercontouren
- ✓ Definitief vastleggen van de ontwikkelstrategie
- ✓ Opstellen ontwikkelkader waarin thema's als werken een uitwerking krijgen + in kaart brengen benodigde onderzoeken voor het omgevingsplan (waaronder MER)
- ✓ Bepalen van een stimulans- en verwervingsstrategie met fondsen

Processchema Havenkwartier

Op de volgende pagina staat per fase welke onderdelen waarbij horen en wat de status is voor de ontwikkeling van het Havenkwartier.

Processtappen	Onderdelen	Status
1. Initiatie	• Woonvisie • Structuurvisie • Omgevingsvisie • Financiële ramingen • Inrichten organisatie • Ontwikkelstrategie • Stimulans- en verwervingsstrategie • Milieudossier • Fondswerving	• Woonvisie, Structuurvisie, Omgevingsvisie betreft vastgesteld beleid Herijking van Omgevingsvisie en Woonvisie volgt • Globale financiële ramingen zijn aanwezig • Inrichten organisatie is opgestart • Ontwikkelstrategie definitief vaststellen • Stimulans- en verwervingsstrategie vaststellen • Beperkende hindercontouren zijn nog aanwezig • Milieudossier van bedrijven op haalbare ontwikkellocaties in kaart brengen • Fondswerving: WBI aanvraag is gedaan
2a Planvorming: Definitie	• Verkaveling • Opstellen stedenbouwkundige kaders & openbaar gebied • Concreet ontwikkelkader • Opstellen GREX • Kostenverhaal strategie • Consultatie marktpartijen en ondernemers • Uitvoering ontwikkelstrategie met verwerving en stimulans vastgoed	• Globale stedenbouwkundige kaders aanwezig, beeldkwaliteitsplan en kaders openbare ruimte ontbreken • Ontwikkelkader ontbreekt, exacte invulling werken en voorzieningen onbekend • Consultatie marktpartijen naar aanleiding van de actualiteit • GREX ontbreekt • Kostenverhaalstrategie vaststellen • Stimulans en verwerving vastgoed haalbare ontwikkellocaties nog niet afgerond, inclusief vestigen voorkeursrecht
2b Planvorming: Ontwerp	• Stedenbouwkundig plan en inpassingsplan • Tender ontwikkeling • Mer-beoordeling • Omgevingsplan & BOPA • Opstellen SO	• Planuitwerking infrastructuur is gereed • Omgevingsplan en mer-beoordeling moet nog opgesteld worden
2c Planvorming: Werkvoorbereiding	• Opstellen VO & DO • BOPA bouwactiviteit	• Nog op te starten
3 Uitvoer	• Werkzaamheden infrastructuur • Werkzaamheden openbaar gebied • Bouwwerkzaamheden	• Nog op te starten

Projecten Havenkwartier
De projecten in het Havenkwartier zijn:

Nog op te starten:
1. Verkenning huisvesting maatschappelijke opvang
2. Verkenning gebruik silo's
3. Realiseren doorfietsroute
4. Realiseren spoorwegkruising

Opgestart / in uitvoering:
5. Wegnemen hindercontouren
6. Havenblok I

Verder zijn er diverse ontwikkelgebieden waar we als gemeente woningbouw beogen. De plannen zijn echter nog niet zo vergevorderd dat we dit als projecten kunnen bestempelen.



WBI	woningbouwimpuls
GREX	grondexploitatie
SO	schetsontwerp
VO	voorontwerp
DO	definitief ontwerp
BOPA	buitenplanse omgevingsplan activiteit

Stadsboulevard

De Stadsboulevard is de verbinding tussen het Havenkwartier en de Binnenstad. De belangrijkste ambitie voor de Stadsboulevard is het verbeteren van de bereikbaarheid tussen Binnenstad, het station, het Havenkwartier en het Nationaal Landschap Drentsche Aa. Daarnaast geeft de ontwikkeling van het gebied invulling aan de woningbouwopgave en de wens om groen toe te voegen aan stedelijk gebied.

Ambities Stadsboulevard

Belangrijke ambities voor de Stadsboulevard volgen uit het programma Assen Centraal uit 2021:

- ✓ De verbinding met de Binnenstad en het Havenkwartier
- ✓ Meer woningen

De verbinding met de Binnenstad en het Havenkwartier

De Stadsboulevard is een wat in zichzelf gekeerd gebied. Het gebied is gelegen tussen de Binnenstad en het Havenkwartier. De uitdaging in de Stadsboulevard ligt in de aanhechting van dit gebied met de omgeving. De oplossing hiervoor ligt in het realiseren van hoogwaardige en logische verbindingen met de Binnenstad en het Havenkwartier.

Meer woningen

Het gebied leent zich bij uitstek voor een mix aan stadswoningen in een wat hogere dichtheid. Dit zien we terug in ontwikkelingen als gebiedsontwikkeling Asselyn en gebiedsontwikkeling Acmesa. Met de Binnenstad in de achtertuin leunen deze ontwikkelingen op de kwaliteit van de voorzieningen om de hoek, maar ook op het typisch groene karakter van de ontspannen stedelijkheid. We realiseren woningen voor gezinnen maar kijken ook naar ouderen en starters.

Prioriteiten Stadsboulevard

Een visie voor de invulling van het gebied Stadsboulevard ontbreekt nog. In de nu beoogde ontwikkelingen is vooral de markt aan zet. Deze ontwikkelingen bevinden zich nog in de initiatiefase. Wel is project gebiedsontwikkeling Asselyn gerealiseerd en project gebiedsontwikkeling Acmesa in uitvoer. Voor 2025 ligt de prioriteit op:

- ✓ Komen tot een gebiedsvisie/omgevingsprogramma voor de Stadsboulevard waarin beeldkwaliteit, stedenbouwkundige kaders, inrichting van openbare ruimte, bereikbaarheid en gebruiksmogelijkheden worden vastgesteld
- ✓ Het verduidelijken en actualiseren van de gemeentelijke ontwikkelstrategie per deelgebied/project

Het ontbreken van een gebiedsvisie/omgevingsprogramma is een knelpunt. Er is nu onduidelijkheid over (toekomstige) ambities van de gemeente. Hierdoor ontstaat een mismatch tussen de gemeentelijke ambities en initiatieven van marktpartijen.



Woningen in aanbouw binnen het project Asselyn

Processchema Stadsboulevard

Op deze pagina staat per fase welke onderdelen waarbij horen en wat de status is voor de ontwikkeling van de Stadsboulevard.

Processtappen	Onderdelen	Status
1. Initiatie	• Beleid: Woonvisie, Omgevingsvisie • Financiële ramingen • Inrichten organisatie • Fondswerving	• Woonvisie en Omgevingsvisie betreft vastgesteld beleid • Globale ramingen zijn aanwezig • Organisatie nog niet ingericht • Ontwikkelstrategie vaststellen • Fondswerving: WBI-aanvraag gedaan
2a Planvorming: Definitie	• Verkaveling • Opstellen GREX • Kostenverhaalstrategie	• Nadere uitwerking stedenbouwkundige kaders nodig in de vorm van gebiedsvisie • Gebiedsvisie-/omgevingsprogramma nog te maken • GREX ontbreekt • Kostenverhaalstrategie vaststellen
2b Planvorming: Ontwerp	• Stedenbouwkundig plan & inpassingsplan • Tender ontwikkeling • Omgevingsplan & BOPA • Opstellen SO	• Gebiedsontwikkeling Asselyn en gebieds-ontwikkeling Acmesa stedenbouwkundig en planologisch kader gerealiseerd
2c Planvorming: Werkvoorbereiding	• Opstellen VO & DO • BOPA bouwactiviteit	• Gebiedsontwikkeling Asselyn en gebieds-ontwikkeling Acmesa VO & DO doorlopen
3 Uitvoer	• Werkzaamheden infrastructuur • Werkzaamheden openbaar gebied • Bouwwerkzaamheden	• Bouw gestart, gebiedsontwikkeling Asselyn afgerond

WBI	woningbouwimpuls
GREX	grondexploitatie
SO	schetsontwerp
VO	voorontwerp
DO	definitief ontwerp
BOPA	buitenplanse omgevingsplan activiteit

Projecten Stadsboulevard
Anholt en Rolderstraat 84-98 zijn ontwikkellocaties waar we als gemeente woningbouw op het oog hebben. De uitdaging voor beide ontwikkellocaties zit in het vaststellen van een ontwikkelkader. Ook ligt er een uitdaging in het uitwerken en aanleggen van een fietsverbinding tussen de Binnenstad en het Havenkwartier. Deze verbinding moet door de Stadsboulevard lopen. De projecten en beoogde ontwikkellocaties in de Stadsboulevard zijn:

Gerealiseerd:
1. Gebiedsontwikkeling Asselyn

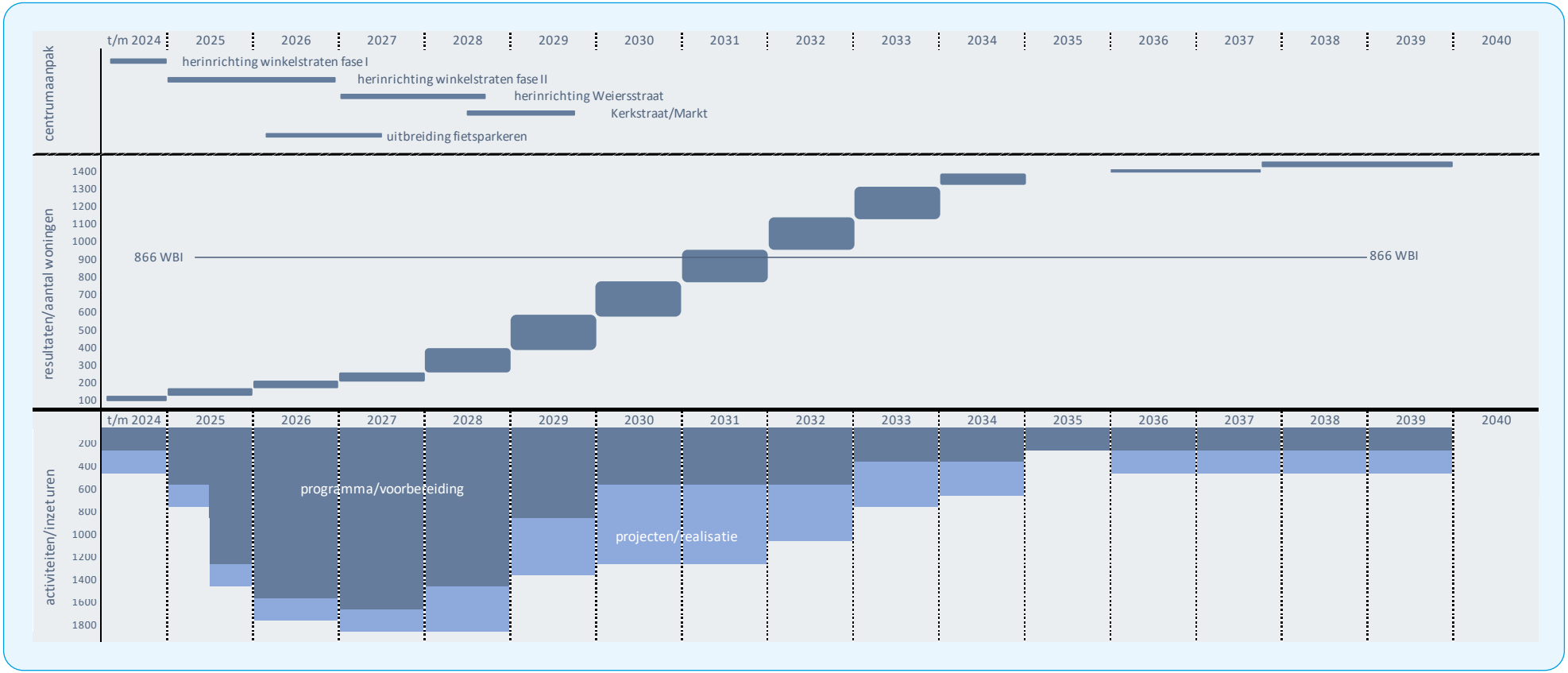
In uitvoering:
2. Gebiedsontwikkeling Acmesa

Beoogde ontwikkellocaties:
3. Anholt
4. Rolderstraat 84-98
5. Veemarkt



Planning

Op deze pagina staat een globale programmaplanning. Bij het uitwerken van de ontwikkelkaders volgt een detailplanning per gebied/project.



Organisatie

03

Organisatie

De ontwikkeling van de Binnenstad, het Havenkwartier en de Stadsboulevard heeft in onze ogen een programmatische aanpak nodig.

Programmatisch werken

Hieronder staan zeven redenen met toelichting die laten zien waarom een programmatische aanpak voor het programma Stadskwartier van belang is. Deze redenen zijn 1:1 overgenomen uit het handboek “Werken aan Programma's (WAP)” van Niels van Loon en Björn Prevaas (2016).

1. Nastreven van complexe doelen
2. Snel inspelen op ontwikkelingen en veranderingen
3. Overzicht en samenhang
4. Scherper sturen op middelen
5. Doelgericht samenwerken
6. Niet aanpassen van bestaande organisatiestructuren
7. Meer dan projectmatig werken

1. Nastreven van complexe doelen

Als een plan vraagt om extra aandacht, sturing, prioritering en focus is een programmatische aanpak verstandig. Dat komt omdat:

- ✓ de staande organisatie het werk er niet bij kan hebben;
- ✓ professionals niet de benodigde verandervaardigheden bezitten;
- ✓ doelen van het plan soms op gespannen voet staan met die van een specifieke afdeling of ander project.

Een programma helpt bij overzicht en eigenaarschap. Alle betrokkenen hebben focus op welke doelen gestuurd wordt en waarom. Belangen komen dichter bij elkaar. Ook maakt een programma doelen concreet en meetbaar. Hierdoor is de voortgang goed inzichtelijk.

2. Snel inspelen op ontwikkelingen en veranderingen

Een programmatische aanpak werkt als er iets extra’s van de organisatie wordt gevraagd: routinematig werken schiet tekort en improviserend werken geeft teveel risico. De organisatie moet snel kunnen inspelen op een ontwikkeling of verandering met een duurzame oplossing. Een programma geeft hierin houvast. Als er snel gehandeld moet worden heerst vaak het gevoel dat er geen tijd is voor het maken van een goed plan. Het improviseren dat hierdoor ontstaat, blijkt juist te zorgen voor meer frustraties en kost uiteindelijk meer tijd. Met een programma dat ondersteunend is aan de lijn van de organisatie kunnen we snel en gedegen inspelen op veranderingen.

3. Overzicht en samenhang

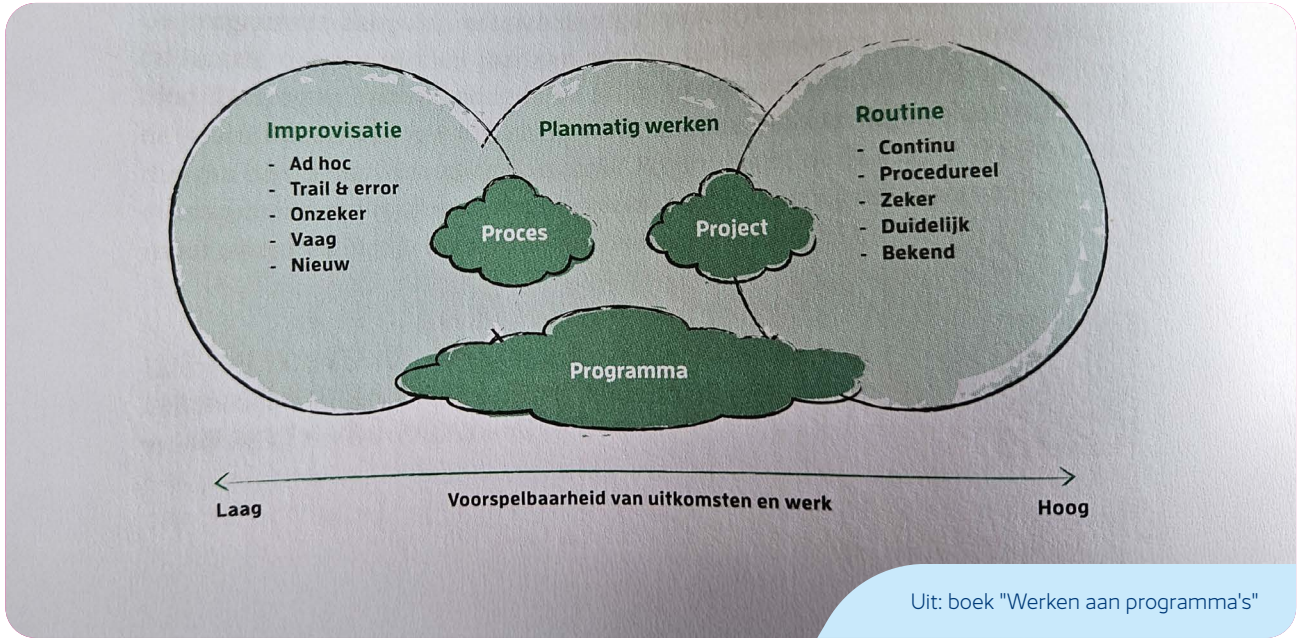
In een bestaande organisatiestructuur is het lastig om uit de waan van de dag te stappen. Daardoor versnipperen aandacht en energie. Integraal werken versterkt doelgerichtheid. De coördinatie van activiteiten is effectiever. Hierdoor kent ieder teamlid belang en doel. Dit vergroot de motivatie om deel uit te maken van het team, zonder twijfels over investering in tijd en geld.

> **“Een programma vraagt leiderschap van velen, allemaal op hun eigen onderdeel en op hun eigen moment in de voortbrenging van een programma.”**
>
> Uit: boek "Werken aan programma's"

4. Scherper sturen op middelen
Het is belangrijk om vorderingen van de aanpak goed en tijdig inzichtelijk te maken, zowel overkoepelend als doelmatig. Verstrekkers van financiële middelen willen bijvoorbeeld weten welke meetbare effecten hun inzet van middelen oplevert. Een programmatische aanpak geeft hiervoor bruikbare handvatten. Ook helpt een programma overzicht te creëren voor prioritering en selectie van middeleninzet.

5. Doelgericht samenwerken
Een programmatische aanpak is zinvol wanneer verschillende actoren doelgericht moeten samenwerken. Bijvoorbeeld wanneer het gaat om het organiseren van draagvlak en participatie. Daar kan bij de ontwikkeling van een gebied niet één partij verantwoordelijk voor zijn. Er is samenwerking nodig tussen de gemeente, corporaties en andere partijen. Het creëren van een gezamenlijke visie, strategie en taal geven handvatten voor een gezamenlijke, doelgerichte aanpak. Binnen een dergelijke visie kunnen alle partijen aan de slag met initiatieven die bijdragen aan het gezamenlijke resultaat. De programmamanager en het team maken de voortgang van de initiatieven inzichtelijk en zorgen ervoor dat deze op elkaar aangesloten blijven. Effecten van initiatieven en werkwijzen worden inzichtelijk gemaakt zodat er gehandeld wordt als maatregelen niet blijken te werken. Het programmamanagement zorgt ervoor dat alle partijen betrokken en bij de les blijven.

6. Niet aanpassen van bestaande organisatiestructuren
De gemeentelijke organisatie is verdeeld over verschillende afdelingen. Om in te spelen op veranderingen kan de neiging ontstaan om bestaande structuren te veranderen. Mensen hebben lang tijd nodig om te wennen aan nieuwe processen, collega's, afspraken en huisvesting. Het aanpassen van de structuur om op veranderingen in te spelen duurt vaak te lang en heeft zelden het gewenste effect. Het werkt beter om aan te sluiten op bestaande structuren met een tijdelijk werkverband, zoals een programma. Daarbij is het wel belangrijk dat bepaalde organisatorische condities aanwezig zijn, zoals het werken vanuit rollen (naast functies), focus op toegevoegde waarde en een gezamenlijk belang en afhankelijkheid. Gezamenlijk geloof in en steun voor de aanpak maakt het verschil.**7. Meer dan projectmatig werken**
Een programma gaat verder dan projectmatig werken. Complexe vraagstukken waarbij beheersing en control een uitdaging zijn, vragen om een andere aanpak. In een programma is aandacht voor het hele systeem rondom een vraagstuk. Ook de gewenste of noodzakelijke veranderingen die een rol spelen zijn onderdeel van het geheel. Daarvoor zijn een visie en strategie nodig, en ruimte voor tussentijdse bijsturing. Mensen en producten hebben dus voldoende aandacht nodig.



Uit: boek "Werken aan programma's"

Programmaorganisatie

Om de doelen te halen heeft het programma Stadskwartier verdere versnelling nodig. Daarvoor is meer capaciteit nodig. Ook is meer structuur en sturing noodzakelijk. Afstemming met de lijnorganisatie, het ruimte bieden aan mensen ten behoeve van en betrokkenheid bij het programma en de daaruit voortvloeiende projecten vergen nu nog veel tijd en aandacht. De gemeente werkt met de methode voor projectmatig werken. Deze methode is recent opnieuw opgepakt en wordt verder doorontwikkeld. Effectiever programmatisch en projectmatig werken is de basis om meer focus, richting en snelheid te kunnen geven aan alle ontwikkelingen binnen het programma Stadskwartier.

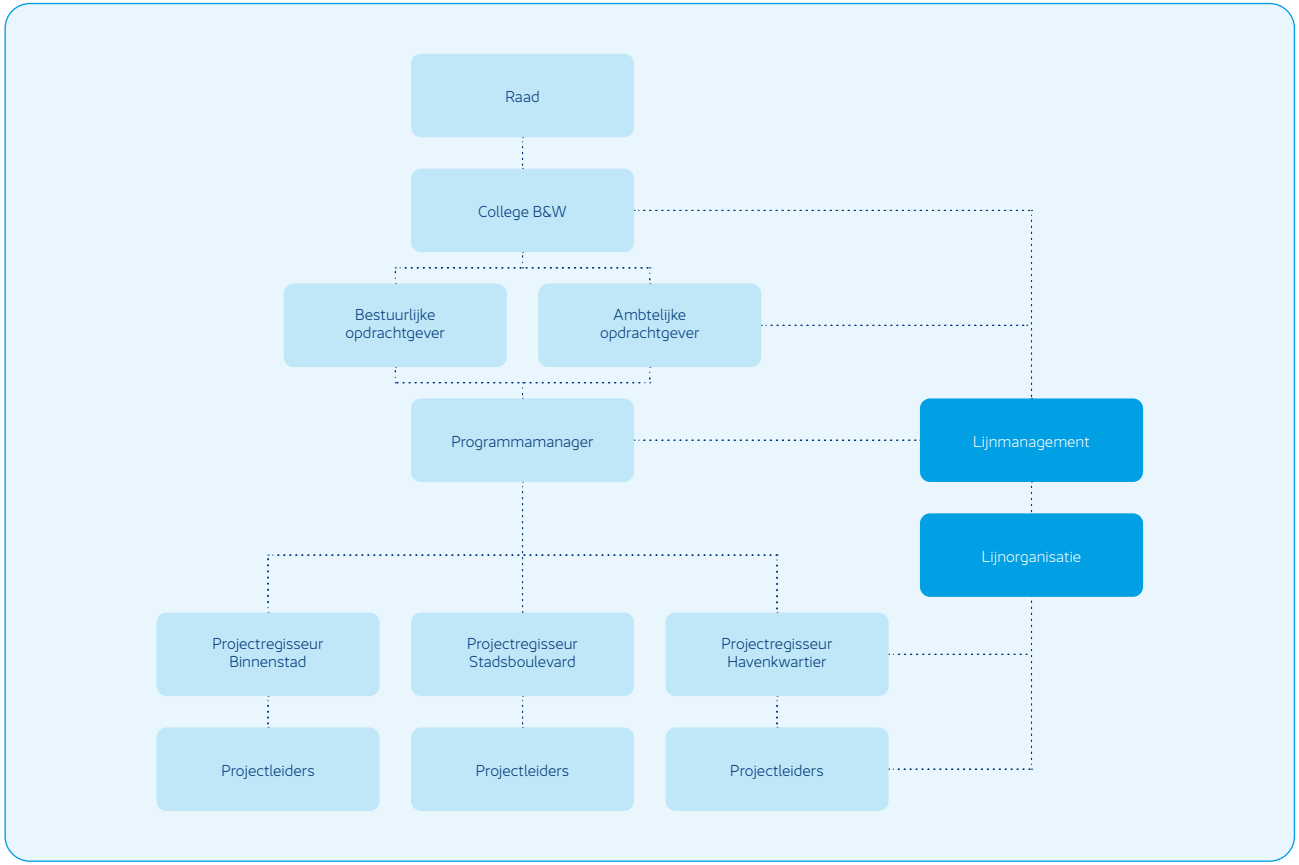
Programmatische aanpak

Hieronder staat omschreven hoe een programmatische aanpak voor het programma Stadskwartier eruit ziet:

- Er is een programmaorganisatie die wordt aangestuurd door een programmamanager
- Er zijn drie projectregisseurs die ieder verantwoordelijk zijn voor een gebied (Binnenstad, Havenkwartier, Stadsboulevard), zij leggen verantwoording af aan de programmamanager
- In elk gebied zijn meerdere projectleiders en inhoudelijk adviseurs actief, zij leggen verantwoording af aan de projectregisseur van het gebied waarin zij werken
- Een programmabureau is noodzakelijk: een vaste plek waar mensen uit diverse rollen en overlegorganen (zowel intern als extern) elkaar kunnen ontmoeten en met elkaar samenwerken
- Bij het programma hoort een rapportage- en overlegstructuur, hierbij is een rol weggelegd voor de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever, de programmamanager, de projectregisseurs en de projectleiders

Organogram

Het organogram van de programmaorganisatie ziet er als volgt uit:



Programmamedewerkers
De programmaorganisatie bestaat nu uit acht programmamedewerkers (mei 2025). De bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever zijn hierin niet meegerekend. Het streven is om eind 2025 de programmaorganisatie op sterkte te hebben. De rollen binnen de programmaorganisatie worden voornamelijk uit de bestaande lijnorganisatie ingevuld, aangevuld met externe inhuur. De programmaorganisatie wordt ondersteund door medewerkers uit de lijnorganisatie. Betrokkenheid vanuit een team is randvoorwaardelijk voor het programma of een project. In dat geval maken de programma- en de teammanager afspraken over tijdsinvestering en output van de medewerker.

> **"Iets is niet een programma door het zo te noemen. Dat is pas het geval als mensen ervoor kiezen bepaalde principes in te zetten en van de opgave een programma te maken."**
>
> Uit: boek "Werken aan programma's"

Intern
De interne programmaorganisatie bestaat uit meerdere rollen en overlegorganen:

Opdrachtgevers/opdrachtnemer	Rapportage- en overlegstructuur
✓ Bestuurlijk opdrachtgever (wethouder wonen) ✓ Ambtelijk opdrachtgever (concernmanager) ✓ Ambtelijk opdrachtnemer (programmamanager)	✓ Beleid: Woonvisie, Omgevingsvisie ✓ Financiële ramingen ✓ Inrichten organisatie ✓ Fondswerving
Inhoudelijke rollen	**Rapportage- en overlegstructuur**
✓ Drie projectregisseurs - Binnenstad - Havenkwartier - Stadsboulevard ✓ Meerdere projectleiders ✓ Inhoudelijk adviseurs (intern en extern)	✓ Regiegroep ✓ Projectgroep

Programmabureau
De ontwikkelingen van de Binnenstad, het Havenkwartier en de Stadsboulevard vragen om programmatisch werken. Om dit goed te laten verlopen richten we een programmabureau op. Het programmabureau beschikt over een eigen ruimte waar alle betrokken programmamedewerkers samen kunnen werken. Mogelijkheden voor structureel en informeel overleg, op elk moment van de dag, is belangrijk. Het programmabureau is straks de eigen plek waar intern en extern betrokkenen elkaar makkelijk zien en ontmoeten, zowel formeel als informeel. Dit geeft energie en verbinding. Alle betrokkenen kunnen makkelijker en sneller schakelen om de noodzakelijke resultaten en effecten te behalen.

Organisatiekosten

De kosten voor het hele programma Stadskwartier zijn globaal doorgerekend. Hierin is geen rekening gehouden met aanloop- en opstartkosten. Voor de aanloop- en opstartkosten is eerder drie keer een krediet van € 1 miljoen verstrekt, voor de periode tot mei 2025. Vanaf mei 2025 t/m 2028 (totaal vier jaar) zijn geen bedragen gereserveerd.

De geraamde kosten voor programmaorganisatie (bemensing, proces, huisvesting) is voor de komende vier jaar € 8,5 miljoen. De inzet van collega's binnen het programmabureau bedraagt circa 15.000 uur per jaar. Deze ureninzet is nodig om de opgave en de doelen te realiseren. De inspanning wordt gedaan door collega's die onderdeel zijn van diverse beleidsvelden (teams) en ook door collega's die onderdeel zijn van de programmasturing (bv projectregisseurs en projectleiders). Dit zijn voornamelijk niet toerekenbare kosten. Inzet binnen projecten zijn wel toerekenbare kosten en worden zo opgenomen.

Jaar	Bedrag
2025	€ 1,5 miljoen
2026	€ 2,5 miljoen
2027	€ 2,5 miljoen
2028	€ 2,0 miljoen
Totaal raming kosten programmaorganisatie	€ 8,5 miljoen

Externe ontwikkelpartners

Om de ontwikkeling van het programma Stadskwartier te realiseren werkt de gemeente samen met partners. Op het gebied van planvorming en realisatie zijn dit bijvoorbeeld adviseurs, stedenbouwkundige bureaus, architecten en ontwikkelpartners. De wijze om deze samenwerkingen tot stand te brengen, gebeurt op verschillende manieren, bijvoorbeeld via een onderhandse aanbesteding of een nationale niet-openbare procedure. De procedures en de overwegingen daarvoor staan hieronder toegelicht.

De gemeente weet in welke gebieden zij een actieve of faciliterende rol gaat innemen. In gebieden met een actieve rol stuurt de gemeente aan op het verwerven van grondposities. Met ontwikkelaars die eigendommen hebben in deze gebieden stuurt de gemeente aan op samenwerking en het sluiten van overeenkomsten met eigenaren over inbreng. We zetten in op een situationeel grondbeleid. Zo is er grip op afhankelijkheden, planning van de aanpak en de ambitie voor het geheel.

Marktconsultatie
Voor de Binnenstad en het Havenkwartier gaan we de markt consulteren. Dit om de uitgangspunten en haalbaarheid te toetsen. Met een marktconsultatie worden belangstellende partijen gevraagd om mee te denken over

- ✓ de haalbaarheid van de opdracht
- ✓ het programma van eisen en randvoorwaarden voor de opdracht
- ✓ de meest passende wijze van aanbesteden

De gemeente kan zo de uiteindelijke opdracht in een aanbesteding scherper formuleren. Marktconsultatie is ook een goed middel voor het toetsen van de risico-bereidheid van partijen.

- ✓ Een marktconsultatie is passend voor locaties in het Havenkwartier en de Binnenstad

Bij complexe ontwikkellocaties binnen het programma Stadskwartier wordt marktconsultatie toegepast waar de gronden in eigendom zijn van de gemeente. De gemeente heeft voor deze locaties een bepaald programma van eisen in gedachten op basis van een ontwikkelkader. Gezien de complexiteit van het hele gebied, geeft het programma van eisen een bepaalde flexibiliteit waar met marktpartijen over kan worden gesproken.

Aanpak

04

Aanpak

De twee doelen van het programma Stadskwartier Assen zijn:

1. **De centrumfunctie van de Binnenstad versterken.**
2. **Woningen toevoegen binnen bestaand stedelijk gebied.**

Hiermee krijgt het woon-, leef- en ondernemersklimaat in en rond het centrum een kwaliteitsimpuls. Om het programma uit te kunnen voeren is een ontwikkelstrategie en een programmabudget noodzakelijk.

Ontwikkelstrategie

Om de doelen te kunnen realiseren is actiever en daadkrachtiger handelen van de gemeente noodzakelijk. Hierbij hoort ook een actievere ontwikkelstrategie en rol voor de gemeente.

In een gebiedsontwikkeling kan een gemeente verschillende rollen aannemen. Binnen het programma Stadskwartier zijn (op onderdelen) meerdere rollen mogelijk:

- ✓ een actieve rol met actief grondbeleid
- ✓ een faciliterende rol met faciliterend grondbeleid

Er bestaat ook een gemengde variant van het grondbeleid. Dit wordt situationeel grondbeleid genoemd. Hierbij bepaalt de ontwikkeling zelf wat de beste strategie is.

Stadskwartier: situationeel grondbeleid

In het programma Stadskwartier willen we situationeel grondbeleid waarin per hoofdgebied de keuze wordt gemaakt voor een actieve of faciliterende rol. In onderstaande tabel staan de kernpunten van een actieve en faciliterende rol door de gemeente in gebiedsontwikkeling uitgelegd.

Actieve rol-/strategie	Faciliterende rol-/strategie
De gemeente neemt de algehele regie in de gebiedsontwikkeling.	Initiatief en regie van de gebiedsontwikkeling ligt bij marktpartijen.
De gemeente verwerft grondposities binnen de ontwikkeling.	Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor verwerving of zijn in bezit van grondposities.
De gemeente is initiatiefnemer, organiseert en verzorgt een wijziging van het planologisch kader.	Marktpartijen zijn verantwoordelijk voor de planontwikkeling binnen de planologisch kaders van de gemeente. De gemeente toetst het plan van de marktpartij.
De gemeente verzorgt het stedenbouwkundig plan (en eventuele aanbesteding).	Marktpartijen stellen een stedenbouwkundig plan op in samenspraak met de gemeente.
De gemeente verzorgt het bouwrijp maken.	Marktpartijen verzorgen het bouwrijp maken.
Kostenverhaal verzekerd door middel van verkoop van bouwrijpe grond. Ook publiekrechtelijk door kostenverhaalregels in omgevingsplan en BOPA.	Kostenverhaal op basis van anterieure overeenkomst of publiekrechtelijk door kostenverhaalregels in omgevingsplan en BOPA.

Binnenstad en Havenkwartier: actief
In de ontwikkeling van de Binnenstad en het Havenkwartier kiest de gemeente nadrukkelijk voor een actieve rol en het nemen van regie. Hiervoor zijn meerdere redenen:

- De afgelopen jaren heeft het faciliterende beleid van de gemeente niet geleid tot het gewenste resultaat. Plannen van marktpartijen zijn suboptimaal en sluiten niet aan op de gemeentelijke ambities. De gebieden dreigen zonder actief handelen van de gemeente verder in verval te raken. Dit heeft invloed op de aantrekkingskracht en het vestigingsklimaat van Assen in haar geheel. Zeker bij de ontwikkeling van de Rolderstraat moet op korte termijn ingegrepen worden.
- In beide gebieden is sprake van een sterke versnippering in eigendom van grondposities en panden. Dit belemmert de ontwikkeling van het gebied. In het Havenkwartier zorgen ook hindercontouren voor belemmeringen. Er zijn bovendien grote ingrepen nodig op het gebied van (ondergrondse) infrastructuur, parkeren, energie en groen. Dit vraagt om een integrale aanpak.
- In beide gebieden is sprake van een transitie van industrie en detailhandel naar wonen. Dit zorgt voor een complexe verkaveling met een groot aantal grondeigenaren. Zonder ingrijpen van de gemeente is er risico op verdere versnippering. Een aantal locaties is in verval. Er is leegstand en er zijn maatschappelijke problemen. Dit zijn issues die marktpartijen niet alleen kunnen oplossen.
- In het Havenkwartier moeten complete wegen en netwerken van kabels en leidingen worden verlegd. Er moeten keuzes worden gemaakt op het gebied van energietransitie zoals warmtenetten. Milieuhinder en bedrijfsinrichtingen beperken nu de mogelijkheden van woningbouw in de nabije omgeving van een aantal plekken. Zonder ingrijpen door de gemeente op deze belemmeringen is gebiedsontwikkeling door marktpartijen onrendabel of ontstaan er plannen die niet aansluiten bij de ambities van de gemeente.

Stimulans- en verwervingsstrategie
Om programmadoelen te bereiken moet de gemeente diverse locaties in de Binnenstad en het Havenkwartier stimuleren en aankopen. Er is budget beschikbaar voor stimulans en verwerving van goedgekeurde projecten in beide gebieden. Bij aankopen zonder vooraf goedgekeurd krediet is goedkeuring van het college van B&W en de gemeenteraad nodig. Daarvoor zijn een taxatie en verwervings- en ontwikkelingsplan vanuit de programmaorganisatie nodig.

Om kosten te kunnen verhalen op marktpartijen die zich beroepen op zelfrealisatie moeten kostenverhaalregels worden opgenomen in het omgevingsplan en BOPA. Dit als uitwerking van het programmaplan en onderliggende grondexploitatie van het plangebied.

In de Binnenstad en het Havenkwartier neemt de gemeente de regie in het maken van een stedenbouwkundig plan met bijbehorende verkaveling. De gemeente zorgt in de basis voor het bouwrijp maken. Gronden worden daarna weer aan de markt uitgegeven. Dit betekent niet dat de gemeente overal potentiële ontwikkellocaties gaat verwerven en stimuleren.

Wanneer professioneel-ontwikkelende partijen grondposities bezitten in de Binnenstad en het Havenkwartier, krijgen deze partijen de mogelijkheid om die gronden zelf in ontwikkeling te nemen. De gemeente neemt dan een faciliterende rol aan en stuurt hierbij aan op samenwerking en het sluiten van overeenkomsten over inbreng. Dit op voorwaarde dat het planvoorstel van de betreffende marktpartijen past binnen het ontwikkelkader en de meerjarenplanning.

Stadsboulevard; faciliterend
In de afgelopen jaren is voor de Stadsboulevard gekozen voor een faciliterende ontwikkeling. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van het Acmesa-terrein. Een faciliterende strategie past bij gebiedsontwikkelingen waar de transformatie en verkaveling minder complex is. Voor de Stadsboulevard is dit het geval. Ook in de komende jaren blijft de ontwikkelstrategie voor de Stadsboulevard faciliterend.

Op beleids- en programmaniveau formuleren we voor dit gebied ambities en concrete doelstellingen. Ook stellen we een gebiedsvisie/omgevingsprogramma op voor het gebied Stadsboulevard. Uit deze visie volgt uiteindelijk een ontwikkelkader.
De beschikbare middelen (professionals en financiën) zullen echter voornamelijk voor de ontwikkeling van de Binnenstad en het Havenkwartier worden ingezet.

Als blijkt dat marktpartijen niet in staat zijn om de gewenste woningproductie en kwaliteit in de Stadsboulevard te realiseren, kan de gemeente overgaan tot een actieve strategie. De gemeente kan in de Stadsboulevard ook kiezen voor een actieve strategie wanneer de woningproductie in de Binnenstad en het Havenkwartier achterblijft op de programmaplanning.

Instrumenten

Om actief of faciliterend te kunnen ontwikkelen zijn er voor de gemeente verschillende instrumenten beschikbaar. Er is een onderlinge samenhang tussen de verschillende instrumenten. Zo zijn bepaalde instrumenten opeenvolgend. Deze onderlinge samenhang komt hierna naar voren. Ook is toegelicht hoe de instrumenten worden ingezet in de gebieden.

Stedelijk Investeringsfonds

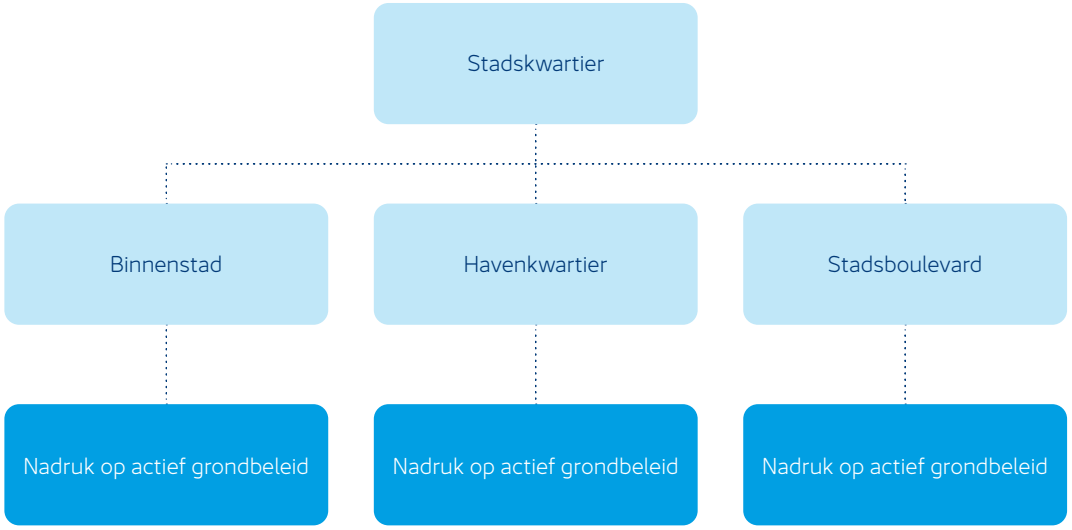
Het Stedelijk Investeringsfonds is een financieel instrument dat slagkracht geeft bij zowel een actieve en faciliterende rol als ontwikkelstrategie. Het fonds biedt ons mogelijkheid om proactief door middel van een impuls bij te dragen aan een ontwikkeling, of als gemeente zelf een ontwikkeling vlot te trekken. Dit Stedelijk Investeringsfonds wordt gevuld met eigen middelen. Hierdoor zijn deze snel beschikbaar wanneer kansen zich voordoen. Ook kan een Stedelijk Investeringsfonds bijdragen aan het verkrijgen van externe (co)financieringen. Dit geeft de gemeente meer regie op de invulling en planning van de ontwikkeling. Het actief verwerven van posities of een stimulans geven op een onrendabele top kan een aanjaagfunctie of vliegwieleffect hebben voor een groter gebied.

Het is van belang om het proces voor het verwerven en stimulans vanuit het Stedelijk Investeringsfonds goed vast te leggen. In een toetsingskader staan randvoorwaarden om te bepalen wanneer en waar het Stedelijk Investeringsfonds mag worden ingezet, met de daarbij behorende hoogte van het fonds.

Inzet van Stedelijk Investeringsfonds als instrument

Gebruik van het Stedelijk Investeringsfonds als instrument past bij onze situationele aanpak waar we per gebied bepalen of we actief of faciliterend te werk gaan.

Het Stedelijk Investeringsfonds is voor ons het meest slagvaardige instrument om regie te nemen in het verwerven en stimuleren van strategische grondposities in de Binnenstad en het Havenkwartier. Met het Stedelijk Investeringsfonds heeft de gemeente direct middelen om posities te verwerven en te stimuleren in het Havenkwartier en de Binnenstad. Dit geldt bijvoorbeeld voor gronden waar de gemeente het voorkeursrecht op heeft gevestigd. Door zelf actief te investeren, vergroten we ook de mogelijkheid tot het verkrijgen van subsidies en leningen (cofinanciering). De wijze van de inzet van het Stedelijk Investeringsfonds wordt nader uitgewerkt in het ontwikkelkader.



Voorkeursrecht
In de Binnenstad en Havenkwartier zien we veel versnipperd vastgoed. Waar de bestaande functie afwijkt van de beoogde functie kan de gemeente voorkeursrecht inzetten.

Inzet van voorkeursrecht als instrument
Waar de (her)ontwikkeling haalbaar is, maar waar marktpartijen niet of onvoldoende in staat zijn de ontwikkeling zelf te realiseren binnen de programmaplanning en het ontwikkelkader, kiest de gemeente ervoor het voorkeursrecht in te zetten. Dit zijn criteria waarnaar wordt gekeken voorafgaand aan het vestigen van het voorkeursrecht op posities in de Binnenstad en het Havenkwartier.

Een voorbeeld van een deelgebied waar het voorkeursrecht is ingezet is de gebiedsontwikkeling Rolderstraat Noordzijde. Hier zetten we in op een actieve verwerving van panden die nog niet in gemeentelijk bezit zijn. Dit moet in 2028 resulteren in bouwrijp opgeleverde gronden.

Onteigening
Gebruik van onteigening zal als laatste instrument worden ingezet in het programma Stadskwartier. Het instrument wordt ingezet op strategische locaties waar minnelijke verwerving[2] op niets is uitgelopen en waar de programmaplanning in gevaar komt.

Voorwaarde voor het inzetten van het instrument is dat er een zwaarwegend algemeen belang moet zijn dat aantoonbaar is door een uitgewerkt plan in het omgevingsplan of BOPA. Onteigening kan niet plaatsvinden als de eigenaar ook zelf de gewenste ontwikkeling kan en wil realiseren.

Een eventuele onteigening in het programma Stadskwartier wordt altijd voorafgegaan door een fase waarin de gemeente minnelijk (dus in overleg) de gronden/panden zal moeten proberen aan te kopen. Een onteigeningstraject moet zorgvuldig gebeuren en kost veel tijd (2,5-3 jaar) en ambtelijke inzet. Het verdient de aanbeveling om de mogelijkheden aan te wenden en beschikbare instrumenten in te zetten om een onteigeningstraject te voorkomen.

Om die voorzienbaarheid van onteigening te kunnen aantonen, wordt voor het gebied een stedenbouwkundig plan vastgesteld waarin een integrale herontwikkeling wordt voorzien. Hiermee wordt voorkomen dat eigenaren van het vastgoed zelf investeren in een ongewenste ontwikkeling, of een beroep op zelfrealisatie doen. Ook zal aan de raad de bevestiging worden gevraagd dat indien nodig onteigening als middel zal worden ingezet om de onroerende zaak te verwerven.

Ontwikkelkader en omgevingsprogramma
Het ontwikkelkader beschrijft en laat zien hoe het gebied eruit moet komen te zien. Het betreft het raamwerk voor de verdere planontwikkeling en is de vertaling van ambities naar doelstellingen en kaders. Het ontwikkelkader geeft inzicht in hoe verschillende thema's een plek krijgen in de hoofd- en deelgebieden en hoe de gewenste transformatie wordt bereikt (strategie & instrumenten). Ook geeft het inzicht in de doelgroepen waarvoor de ontwikkeling is bedoeld.

Het ontwikkelkader is een instrument dat zowel door de gemeente als marktpartijen ingezet moet worden bij de planontwikkeling. Het ontwikkelkader bevat meetbare kaders voor het programma zoals het maximaal aantal woningen, bouwhoogtes, de positionering van bouwblokken, beoogde doelgroepen, functietoekenning, parkeerstrategie, energievoorziening en concrete uitgangspunten voor het inrichten van de openbare ruimte en de gewenste doelgroepen.

Daarnaast staan er in het ontwikkelkader zachte uitgangspunten die betrekking hebben op bijvoorbeeld beeldkwaliteit en de uitstraling van het openbaar gebied. Het ontwikkelkader beschrijft hoe het financiële instrumentarium (kostenverhaal) wordt vormgegeven in de verschillende gebieden en projecten. Ook bevat het ontwikkelkader een planning voor alle gebieden en projecten en wordt ingegaan op het te doorlopen proces. Tot slot wordt ook de wijze van communicatie en participatie vastgelegd.

Het omgevingsprogramma is één van de kerninstrumenten van de Omgevingswet. Een programma bevat de uitwerking en concretisering van de Omgevingsvisie voor een bepaalde sector, thema of gebied. Terwijl de Omgevingsvisie met name gaat over de 'wat'-vraag, ligt het accent bij het programma op de 'hoe'-vraag. Een omgevingsprogramma vertoont veel overlap met een ontwikkelkader omdat het ontwikkelkader ook een uitwerking en vertaling is van ambities naar

2. Minnelijke (grond)verwerving is het op niet gedwongen wijze in eigendom verkrijgen van grond.

concrete doelstellingen. Zowel het ontwikkelkader als het omgevingsprogramma zijn vormvrij en kunnen dezelfde inhoud bevatten.

Wel zijn er enkele verschillen tussen het ontwikkelkader en het omgevingsprogramma. Zo kan het omgevingsprogramma een grondslag zijn voor het voorkeursrecht. Als de onderbouwing voor de gewenste functiewijziging is opgenomen in het omgevingsprogramma dan geldt dit als grondslag voor het voorkeursrecht. Verder mag de gemeente afspraken maken over een vrijwillige financiële bijdrage als de onderbouwing hiervoor is opgenomen in het omgevingsprogramma. Het ontwikkelkader heeft deze juridische status niet.



Voorbeeld grond-gebonden woningen

Inzet van ontwikkelkader en omgevingsprogramma als instrument

Het ontwikkelkader vormt de basis voor de planuitwerking en voorkomt een mismatch tussen plannen van marktpartijen en ambities en kaders van de gemeente. Het ontwikkelkader vormt een goede basis voor het opstellen van een grondexploitatie (GREX) en omvat kaders die moeten worden opgenomen in het omgevingsplan en BOPA. Het omgevingsprogramma omvat deze zelfde inhoud.
De reden waarom we kiezen voor het opstellen van een omgevingsprogramma voor de Binnenstad is om de grondslag voor het voorkeursrecht voor diverse locaties vast te leggen. Ook nemen we een onderbouwing op voor de vrijwillige financiële bijdrage. Voor het Havenkwartier wordt deze bijdrage geborgd via kostenverhaalregels in het omgevingsplan.

Het ontwikkelkader en omgevingsprogramma wordt momenteel uitgewerkt en naar verwachting in het najaar van 2025 vastgesteld. Ondertussen wordt ook gewerkt aan een verkavelingsplan voor het Havenkwartier en worden de stedenbouwkundige uitgangspunten van meerdere projecten in zowel de Binnenstad als de Stadsboulevard uitgewerkt.

Omgevingsplan en buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het omgevingsplan en de omgevingsvergunning worden in het programma Stadskwartier ingezet om ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Om een omgevingsplan te kunnen maken voor het Havenkwartier hebben we eerst een ontwikkelkader nodig. De inzet is om het traject omgevingsplan Havenkwartier op te starten in 2025. In een omgevingsplan voor het Havenkwartier kan de gemeente voorwaarden stellen aan de gebruiks- en bouwactiviteiten op gronden. Nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de planregels zoals deze in het omgevingsplan staat beschreven. Dit gaat bijvoorbeeld over bouwhoogtes, locatie van bouwblokken, milieuaspecten, wegen, parkeernormen, specifiek overgangsrecht voor huidige bedrijven etc. Ook bevat een omgevingsplan regels voor het kostenverhaal en vormt het een grondslag voor een voorkeursrechtbeschikking en onteigeningsprocedure indien de functiewijziging is opgenomen in het omgevingsplan.

Een omgevingsvergunning voor een ‘buitenplanse omgevingsplan activiteit’ (BOPA) biedt de mogelijkheid om af te wijken van het omgevingsplan en bestaand planologisch kader. Daarbij kan een BOPA een grondslag vormen voor een onteigeningsprocedure. Ook kan een BOPA kostenverhaalvoorschriften bevatten. Dit instrument kan niet in alle gevallen in het programma Stadskwartier worden ingezet. We zetten dit in in de Binnenstad, Stadsboulevard en Havenblok I. Ook voor het opstellen van een BOPA is het van belang dat er een ontwikkelkader is.

Binnenstad

Voor de Binnenstad zetten we in op functiewijzigingen. Op veel plekken is werken en wonen al toegestaan. In de Binnenstad zijn er geen grote milieubelemmeringen. Het

planologisch spoor dat we kiezen voor de Binnenstad is dan ook het vergunningsspoor (BOPA). Het proces voor een BOPA is minder tijdrovend. Tijd is een belangrijk aspect in de afweging voor het type planologische procedure vanwege de maatschappelijke urgentie om in te grijpen in ontwikkelgebieden zoals de Rolderstraat en het Koopmansplein.
Nadat de ontwikkelgebieden in de Binnenstad zijn gerealiseerd wordt er alsnog een wijziging op het omgevingsplan voorbereid. Dit heeft onder andere te maken met de verplichting vanuit het Rijk dat gemeenten voor 2031 één omgevingsplan moeten hebben voor het gehele grondgebied van de gemeente, waar de Binnenstad onderdeel van is.

Havenkwartier
Voor het Havenkwartier is een bestemmingsplan van kracht dat zware bedrijfsactiviteiten toestaat. Dit moet worden gewijzigd ten behoeve van een prettig woon- en verblijfmilieu. Omdat dit niet via het vergunningsspoor kan, is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Voor het totale Havenkwartier wordt één wijzigingsbesluit omgevingsplan opgesteld. Dit heeft ermee te maken dat de geur- en geluidscontouren van de RWZI en bedrijfsinrichtingen gelden voor meerdere locaties binnen het gebied.

We moeten een stedenbouwkundig plan of opzet vaststellen waaruit blijkt waar de hoofdinfrastructuur ligt, waar rooilijnen liggen, woonvlekken zijn toegewezen en andere functies zich bevinden. Ook de maximale en minimale bouwhoogtes


Voorbeeld gestapeld diverse woningen

moeten zijn vastgesteld. We kiezen ervoor om deze stedenbouwkundige opzet op te nemen in het ontwikkelkader en omgevingsprogramma.
Deze stedenbouwkundige opzet is onder andere nodig om onderzoeken te kunnen doen die invloed hebben op het omgevingsplan. Dit geldt bijvoorbeeld voor geluidsonderzoek. Hieruit moet blijken dat plannen evident uitvoerbaar zijn met een haalbaar kostenverhaal. Er moet vastgesteld worden dat er geen omstandigheden zijn waardoor op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet gerealiseerd kan worden.

In de wijziging van het omgevingsplan wordt een specifiek overgangsrecht opgenomen voor bedrijven die nog een aantal jaren in het gebied blijven. Daarmee wordt de realisatie van woningbouw gegarandeerd. Ook randvoorwaarden staan in het besluit opgenomen, zoals de faseringsstrategie of voorwaardelijke verplichtingen om tot uitvoer over te gaan. Met het opstellen van een omgevingsplan voor het Havenkwartier wordt in 2025 gestart met de voorbereidingen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Stadsboulevard
De planologische strategie voor de Stadsboulevard komt overeen met die voor de Binnenstad. In de periode van 2022-2024 is voor meerdere gebieden een bestemmingsplan opgesteld waardoor woningbouw past binnen het planologisch kader. Er gelden geen grote milieubelemmeringen voor de ontwikkelingen in dit gebied. Nadat de ontwikkelingen aan de Stadsboulevard zijn gerealiseerd, wordt het wijzigingsbesluit Omgevingsplan opgesteld.

Kostenverhaal

Voor de ontwikkeling van het programma Stadskwartier is de gemeente bereid om te investeren, maar wordt ook een bijdrage verwacht van ontwikkelende partijen.

Wanneer we als gemeente zelf initiatiefnemer zijn van een ruimtelijke ontwikkeling en het merendeel van de benodigde gronden in eigendom hebben (actief grondbeleid), dan is het kostenverhaal verzekerd via de gemeentelijke gronduitgifte of door kostenverhaalregels in het omgevingsplan (publiekrechtelijk kostenverhaal). Gronden waarvan we als gemeente eigenaar zijn, worden binnen de wettelijke kaders uitgegeven.

> **“Goede besluitvorming zorgt voor helderheid, eensgezindheid en voortgang. Mensen weten waar ze aan toe zijn en kunnen weer verder”**
>
> Uit: boek "Werken aan programma's"

Instrumenten voor kostenverhaal
De verplichting tot kostenverhaal is in de Omgevingswet gekoppeld aan een wijziging van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Kostenverhaal is enkel toegestaan als er wordt voldaan aan drie criteria: profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid. Naast kostenverhaal zullen we als gemeente ook om een financiële bijdrage vragen voor ontwikkelingen binnen het programma Stadskwartier. Om een vrijwillige financiële bijdrage te vragen moeten we een onderbouwing opnemen in het kerninstrument omgevingsvisie of -programma.

Het gaat hier dan om een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van het gebied. Denk hierbij aan sport- en speelvoorzieningen. Om bij bouwactiviteiten de regeling voor afdwingbare (publiekrechtelijke) financiële bijdragen toe te passen moeten we in het omgevingsplan regels opnemen. Ook moet de locatie het kostenverhaal kunnen dragen.

Dat houdt in dat er niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn.

Binnen het programma Stadskwartier hebben we voor het Havenkwartier een Structuurvisie opgesteld. De Structuurvisie heeft dezelfde status als het omgevingsprogramma. Andere kerninstrumenten als het omgevingsplan voor het Havenkwartier en BOPA’s voor de Binnenstad, Stadsboulevard en Havenblok I ontbreken nog. Hier gaan we mee aan de slag. Voordat we deze instrumenten kunnen maken, moeten we eerst een ontwikkelkader maken voor het Havenkwartier en een ontwikkelkader-/ omgevingsprogramma voor de Binnenstad.

Kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Assen
De gemeente Assen heeft in november 2023 de ‘Nota kostenverhaal en Financiële bijdragen’ vastgesteld. Hierin is opgenomen dat bij het meewerken aan een privaat initiatief gekozen wordt voor het sluiten van een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst kan de gemeente relatief eenvoudig afspraken op maat maken met de initiatiefnemer. Dit kan bijvoorbeeld over het verhalen van gemeentelijke kosten, locatie-eisen, fasering, nadeelcompensatie en financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkeling.

Op dit moment kennen we in Assen het vereveningsfonds sociale woningbouw als financiële bijdrage. Een mobililteitsfonds waar initiatieven in het programma Stadskwartier een bijdrage aan leveren wordt nog uitgewerkt.

Financieel programma
In het programma Stadskwartier worden kosten gemaakt voor de toekomstige inrichting van de openbare ruimte en andere publieke voorzieningen. Het gaat hierbij om binnenplanse kosten en bovenwijkse kosten. Voor zowel binnenplanse en bovenwijkse kosten gerelateerd aan infrastructuur is er al een reservering gedaan van € 60 miljoen (zie samenvatting Rho in separate bijlage).

Binnenplanse kosten
Bij binnenplanse kosten gaat het om ingrepen die in principe liggen binnen de grenzen van een projectgebied. Deze kosten zijn nodig voor ontwikkeling en uitvoering van het bouwplan. Voorbeelden hiervan zijn het bouw- en woonrijp maken van het projectgebied ten behoeve van het bouwplan. Deze kosten liggen in beginsel bij de initiatiefnemer van het bouwplan.



Voorbeeld inrichting openbare ruimte

Bovenwijkse kosten
Bij bovenwijkse kosten gaat het om voorzieningen die ook voor gebieden buiten het projectgebied van waarde zijn. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor de kruising Industrieweg-Het Kanaal en de doorgang tussen het Havenkwartier-Assen-Oost. Dit om de onderlinge verbinding met voorzieningen in andere delen van de stad te realiseren.

Initiatiefnemers van een bouwplan in het programma Stadskwartier betalen mee aan dergelijke voorzieningen op basis van proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid. Hiervoor stellen we voor het hele programma Stadskwartier of per gebied een financieel programma op. Het financiële programma dient ervoor om inzichtelijk (en transparant) te maken:

- ✓ Welke investeringen nodig zijn voor de totale gebiedsontwikkeling
- ✓ op welke wijze en mate deze aan de afzonderlijke ontwikkelingen kunnen worden toegerekend
- ✓ we werken met een Stedelijk Investeringsfonds.
- ✓ we stellen voor het Havenkwartier een ontwikkelkader en een wijziging omgevingsplan op.
- ✓ we maken voor de Binnenstad we een ontwikkelkader/ omgevingsprogramma.
- ✓ we zetten het instrument BOPA de komende jaren in voor ontwikkelingen in de Binnenstad en de Stadsboulevard

Kerninstrument	Instrument kostenverhaal of financiële bijdrage
Omgevingsvisie en/of programma	✓ Onderbouwing vrijwillige financiële bijdrage (verplicht in omgevingsvisie of programma) ✓ Onderbouwing afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
Omgevingsplan	✓ Kostenverhaalregels ✓ Regels afdwingbare financiële bijdrage (facultatief)
Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)	Kostenverhaalvoorschriften in vergunning

3. Bron: Handreiking kostenverhaal en financiële bijdragen Omgevingswet April 2022

Programmabudget

Er is een raming gemaakt op basis van actief grondbeleid in de Binnenstad en het Havenkwartier. De raming van de Stadsboulevard is gebaseerd op faciliterend grondbeleid.

Toelichting gemeentelijke kosten

De raming van de gemeentelijke kosten is € 122 miljoen. De raming van inbrengwaarde verworven gronden is € 46 miljoen. Andere grote kostenposten betreffen sloopkosten (€ 6 miljoen), infrastructuur (€ 28 miljoen), plankosten (€ 16 miljoen), bouwrijp maken (€ 4 miljoen) en woonrijp maken (€ 7 miljoen).

Toelichting gemeentelijke opbrengsten

De raming van gemeentelijke opbrengsten is € 32 miljoen. Het grootste deel van de opbrengsten zit in de uitgifte van grond voor woningbouw. Dit is een post van € 27 miljoen. Dit betreft de grond die verworven is in de Binnenstad en het Havenkwartier en na sloop en bouwrijp maken weer wordt uitgegeven aan de markt.

Toelichting tekort

Het tekort op basis van de raming van Rho adviseurs (oktober 2024) bedraagt € 90 miljoen. Een groot deel van dit tekort wordt gedekt vanuit het meerjarenperspectief van de Algemene Dienst en het Grondbedrijf. Het betreft hier een bedrag van € 60 miljoen voor investeringen in de openbare ruimte. Hier is vanuit het meerjarenperspectief rekening mee gehouden. Voor de resterende € 30 miljoen worden andere dekkingsbronnen gezocht.

Raming totaal in Bijlage Financiën

Een samenvatting van de raming van Rho adviseurs is opgenomen in bijgaande pdf ("Herijking financiële raming Stadskwartier Assen - april 2025"). Het betreft hier een maatschappelijk tekort. Hiertegenover staat een binnenstedelijke ontwikkeling van meer dan 1.350 woningen voor nieuwe huishoudens en de transformatie van winkel- en bedrijfsruimte. Het programma Stadskwartier geeft een grote impuls aan het centrum van Assen met ontspannen stedelijkheid.

Ook draagt het bij aan een oplossing van diverse maatschappelijke problemen zoals het woningtekort en leegstand.

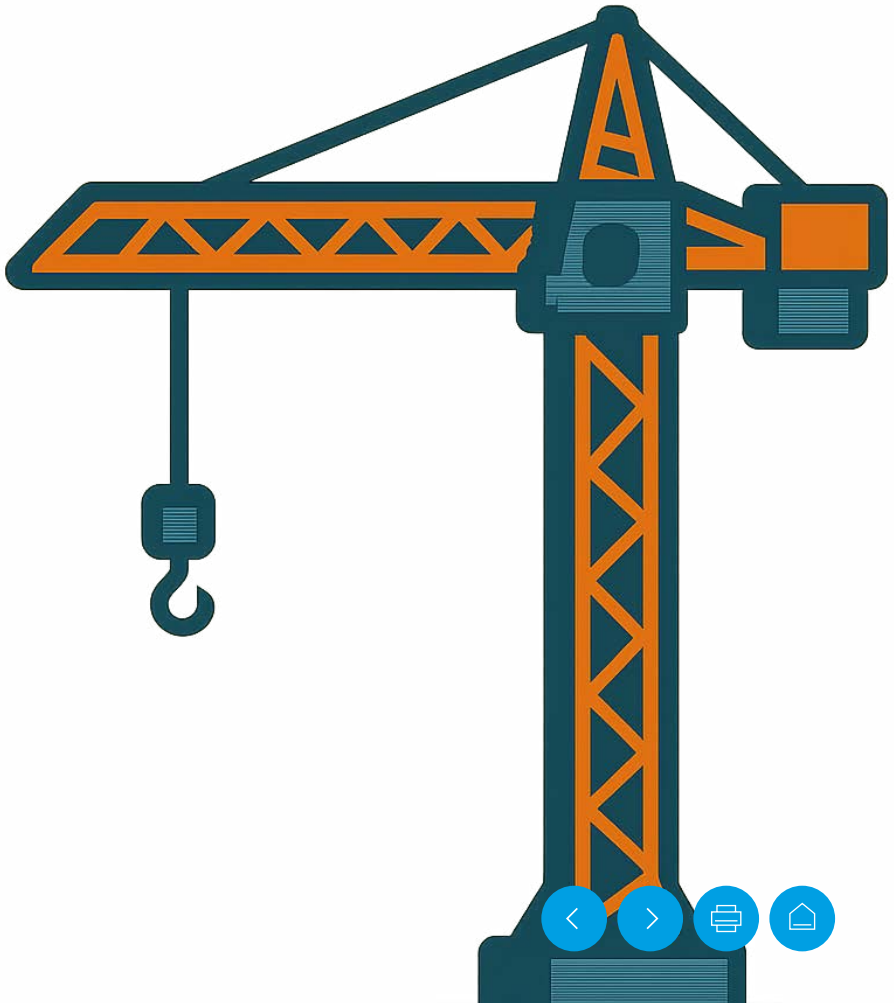
Raming totale ontwikkelwaarde

De raming van de totale ontwikkelwaarde van het programma Stadskwartier bedraagt binnen de hierboven geschetste kaders circa € 400 miljoen. Dit bedrag is gebaseerd op het aantal woningen.

Raming gemeentelijke kosten	Bedrag
Inbrengwaarde verworven/te verwerven gronden	€ 46 miljoen
Sloopkosten	€ 6 miljoen
Infrastructuur	€ 28 miljoen
Plankosten	€ 16 miljoen
Bouwrijp maken	€ 4 miljoen
Woonrijp maken	€ 7 miljoen
Overige kosten	€ 15 miljoen
Totale raming gemeentelijke kosten	**€ 122 miljoen**
Totale raming gemeentelijke opbrengsten	**€ 32 miljoen**
Totale raming tekort	€ 90 miljoen
Dekking meerjarenperspectief Algemene Dienst en het Grondbedrijf	€ 60 miljoen
Nog te dekken deel	**€ 30 miljoen**

"Het is tijd om aan de slag te gaan!"

- Wethouder Cor Staal (uit: Structuurvisie Havenkwartier)



Gemeente Assen

Colofon

Dit programmaplan is opgesteld in opdracht van de gemeente Assen.

Opdrachtgever/-nemer

Bestuurlijk opdrachtgever	Cor Staal (wethouder)
Ambtelijk opdrachtgever	Cor Kanning (concernmanager)
Ambtelijk opdrachtnemer	Heiko Dijkhuizen (programmamanager)

Contactgegevens

Telefoonnr.	14 0592 / 088-1230911
Mailadres	stadskwartier@assen.nl
Website	www.assen.nl/stadskwartier