Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Uitvoeringsprogramma Assen Centraal**
Kenmerk	
Datum verzending	donderdag 13 januari 2022
Besluitvormende raad	donderdag 17 februari 2022
Consulterende raad	-
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

4.1 Kennis te nemen van het Uitvoeringsprogramma Assen Centraal.
4.2 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,0 miljoen voor Assen Centraal.
4.3 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de subsidie van de Nationale Woningbouwimpuls.
4.4 De gemeentebegroting overeenkomstig te wijzigen door het vaststellen van de 3e begrotingswijziging van de begroting 2022.

2 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 door u 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 uw raad 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 voorstel zetten we de volgende stap. We vragen uw raad om kennis te nemen van het uitvoeringsprogramma en om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de werkzaamheden in 2022.

3 Beoogd effect

Het doel van Assen Centraal is het transformeren van winkel- en bedrijfsruimte en het realiseren van circa 1.350 woningen, waarvan circa 850 in de komende 10 jaar. Hiermee zorgen we ervoor dat we kunnen voldoen aan de vraag naar meer en betaalbare woningen en we geven een impuls aan het centrumgebied zodat deze aantrekkelijk blijft voor bewoners en bezoeker.

4 Argumenten

4.1 *Kennis te nemen van het 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.

1. We beginnen 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.
2. 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 *ontwikkelkaders* uit. De ontwikkelkaders vertalen het hoge abstractieniveau van de visies naar concrete uitgangspunten voor de ontwikkeling en de bouwplannen van projectontwikkelaars. Deze kaders maken bijvoorbeeld duidelijk waar sociale huurwoningen worden gerealiseerd, wat de beoogde sfeer en beeldkwaliteit wordt van de gebouwen en openbare ruimte in de verschillende deelgebieden, hoe en waar parkeren wordt gerealiseerd en welke financiële bijdragen wij vragen aan ontwikkelaars (kostenverhaal). Ze hebben dus betrekking op alle drie de deelgebieden van Assen Centraal. In 2022 beginnen we met het opstellen van de volgende ontwikkelkader:
   - de gebiedsgerichte uitwerking van de woonvisie;
   - de kwaliteitskaders voor de bebouwing en de openbare ruimte;
   - de parkeerstrategie;
   - het planologisch kader, inclusief kostenverhaal.
3. Vervolgens werken we *per deelgebied* uit welke uitvoeringsprojecten we de komende jaren willen opstarten.

   <u>Binnenstad</u>
   Hoewel de ontwikkelkaders op onderdelen nodig zijn voor de effectieve ontwikkeling van de binnenstad, zijn wij al gestart met de voorbereiding van enkele projecten. Een aantal projecten vraagt om specifiek flankerend beleid voor de binnenstad. Als we openbare ruimte opnieuw inrichten, willen we dat bijvoorbeeld ondersteunen met goed uitstallingenbeleid. Bovendien móeten we sommige projecten wel oppakken, bijvoorbeeld omdat marktpartijen starten met de (her)ontwikkeling van vastgoed in het plangebied. Deze projecten starten we gelijktijdig met het opstellen van de ontwikkelkaders op.

   In tabel 1 zijn de projecten in de binnenstad weergegeven. Van elk project is bovendien de verwachte periode van voorbereiding en uitvoering weergegeven. Voor een uitgebreide beschrijving van de projecten verwijzen we naar het uitvoeringsprogramma, waarin per project een beknopte projectomschrijving is uitgewerkt.

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 →

Tabel 1: Uitvoeringsprogramma Binnenstad

Stadsboulevard

De Stadsboulevard is het schakelgebied tussen de binnenstad, het Havenkwartier en het stationsgebied. 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.

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.

Havenkwartier

Anders dan de binnenstad, bevindt de ontwikkeling van het Havenkwartier zich nog in de voorbereidende fase. Hier ligt de nadruk het komende jaar op de uitwerking van de ontwikkelkaders. Parallel daaraan zijn we in gesprek met de bewoners, eigenaren en projectontwikkelaars in het gebied. Als de ontwikkelkaders ver genoeg zijn uitgewerkt, kunnen we de woningbouwontwikkeling faseren en uitwerken in concrete uitvoeringsprojecten. In tabel 2 hebben we de projecten weergegeven waar we de komende jaren aan werken.

Uitvoeringsprogramma Havenkwartier	Voorbereiding	Uitvoering
1. Opheffen geur RWZI door afdichting bassins	2021-2023	2023-2024
2. Realiseren doorfietsroute	2020-2021	2022
3. Realiseren verbindingsbrug over het spoor	2022-2023	2024-2025
4. Verbeteren oversteekbaarheid Industrieweg	2022-2025	2025-2027
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 openbaar groen	2022-2024	2025 →

Tabel 2: Uitvoeringsprogramma Havenkwartier

4.2 *Voorbereidingskrediet beschikbaar stellen van € 1,0 miljoen*

Wij vragen uw raad om een voorbereidingskrediet van € 1,0 miljoen beschikbaar te stellen voor de projectkosten. Met dit voorbereidingskrediet gaan we aan de slag met de voorbereiding van de ruimtelijke projecten en producten die in tabel 1 en 2 zijn beschreven en die in het uitvoeringsprogramma nader worden toegelicht.

In deze fase bestaan de kosten vooral uit personele inzet, inhuur van externe deskundigheid en de benodigde onderzoeken voor de ontwikkeladers en de uitwerkingen van de onderdelen van het uitvoeringsprogramma. Als projecten verder uitgewerkt zijn en richting realisatie en grondtransacties gaan, komen we opnieuw bij uw raad met een voorstel om uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Het publieke tekort van Assen Centraal hebben wij geraamd op € 60 miljoen. Hierin is rekening gehouden met een investering van circa € 9,0 miljoen in plankosten, voorbereiding en toezicht. Het voorbereidingskrediet past hierbinnen. De ervaring is dat de plankosten in de eerste jaren relatief hoog zijn, omdat in de opstart en voorbereidende werkzaamheden van een groot project als Assen Centraal veel werk gaat zitten. In de jaren daarna nemen de voorbereidingskosten naar verwachting af.

In tabel 3 is het voorbereidingskrediet uitgesplitst naar de ontwikkelkaders en de deelgebieden. In 2022 investeren we verhoudingsgewijs iets meer in de binnenstad, omdat hier een aantal grote gebiedsontwikkelingen opstarten. In het uitvoeringsprogramma hebben we aangegeven aan welke producten we in 2022 werken.

Project	Krediet	
Ontwikkelkaders	€	250.000
Binnenstad	€	415.000
Stadsboulevard	€	-
Havenkwartier	€	335.000
Totaal	€	1.000.000

Tabel 3: Uitsplitsing voorbereidingskrediet

De kosten van de organisatie van Assen Centraal bestaan – op hoofdlijnen – uit projectkosten, kosten van beleid uit en programmakosten. De projectkosten worden dus gedekt uit het voorbereidingskrediet. De kosten van beleid dekken we ten laste van het betreffende beleidsproduct. De programmakosten zijn reeds opgenomen in de begroting.

4.3 *Voorbereidingskrediet te dekken uit subsidie*

De uitvoeringsprojecten van Assen Centraal worden gedekt uit algemene middelen, het Grondbedrijf en subsidies. Per uitvoeringsproject wordt een dekkingsvoorstel gemaakt, waarin we aangeven hoe we

deze dekkingsbronnen inzetten. Het dekkingsvoorstel bieden we aan uw raad ter besluitvorming aan, zodra een project ver genoeg is uitgewerkt om een betrouwbare investeringsraming te maken. Tot die tijd kunnen we het voorbereidingskrediet dekken uit de subsidie bij de Nationale Woningbouwimpuls. Tot die tijd kunnen we het voorbereidingskrediet dekken uit de subsidie bij de Nationale Woningbouwimpuls.

5 Kanttekeningen

5.1 *Planning beleidsprojecten*

Om Assen Centraal te kunnen ontwikkelen hebben we in het uitvoeringsprogramma voor 2022 een aantal beleidsprojecten opgenomen. De inzet voor en de kosten van deze projecten komen ten laste van het betreffende beleidsveld. Zoals u bekend vindt op dit moment onderzoek plaats naar prioritering van werkzaamheden in relatie tot de ambtelijke capaciteit. Mochten de resultaten hiervan leiden tot wijzigingen in de projecten uit het uitvoeringsprogramma, dan zullen wij uw raad daarover nader informeren.

5.2 *Risico's Assen Centraal*

De ontwikkeling van Assen Centraal kent de gebruikelijke risico's van gebiedsontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan ontwikkelingen op de woningmarkt, schommelingen in de rente en inflatie, de samenwerking met ontwikkelaars, de parkeerstrategie, enzovoort. In de systematiek die wij voor ogen hebben zijn deze risico's beheerbaar.

De besluitvorming over investeringen vindt per (deel)project plaats. Daarbij kan dus per project worden beoordeeld of die investering past in het totale beeld. Bij elk besluit kunnen we de risico's op projectniveau afwegen. Uw raad – en toekomstige raden – hebben zodoende steeds mogelijkheden om bij te sturen.

5.3 *Corona en participatie*

Rond de besluitvorming over het uitvoeringsprogramma vindt – met name in het Havenkwartier – veel afstemming plaats met ondernemers, eigenaren en ontwikkelaars over de plannen. De gedeeltelijke lockdown is – naarmate deze langer duurt – van invloed op de snelheid en intensiteit van deze participatieronde.

6 Kosten, baten en dekking

Investeringsraming

Voor Assen Centraal hebben we een investeringsraming opgesteld. Voor de ontwikkeling van alle deelgebieden rekenen we met een publieke investering van circa € 84 miljoen. Dit betreft investeringen in bijvoorbeeld sloop, bouw- en woonrijp maken, plankosten, infrastructuur, enzovoort. Het geraamde publieke tekort van Assen Centraal is lager, namelijk € 60 miljoen. Dat komt omdat we als gemeente ook inkomsten hebben, bijvoorbeeld uit grondverkoop en het verhaal van kosten op private ontwikkelaars.

De gemeente investeert niet alleen in de ontwikkeling van Assen Centraal. Private ontwikkelaars investeren voor hun rekening en risico in de bouw en verkoop of verhuur van het woningbouwprogramma. Samen investeren zij naar verwachting zo'n € 230 miljoen.

Voor deze bedragen worden grote maatschappelijke opgaven aangepakt. Als alle plannen worden uitgevoerd wordt circa 40.000 m^2 winkelruimte en 50.000 m^2 bedrijfsruimte getransformeerd naar voornamelijk wonen. Hierdoor blijft het centrum interessant voor bewoners en bezoekers en voor ondernemers om in onze stad te ondernemen. Tegelijkertijd worden circa 1.300 woningen in het stedelijk of binnenstedelijk gebied gerealiseerd, waardoor we aan de vraag naar betaalbare woningen kunnen voldoen. En we geven een impuls aan de openbare ruimte.

Beoogde dekking
De gemeente staat voor de opgave om het publieke tekort ad € 60 miljoen te dekken. Wij verwachten dit te realiseren met eigen investeringen, onderhoudsmiddelen, bijdragen uit het Grondbedrijf en subsidies van derden. In tabel 4 is de beoogde verdeling over de dekkingsbronnen weergegeven.

In de Programmabegroting 2022 heeft uw raad met ingang van 2024 financiële ruimte gereserveerd om de lasten die voortvloeien uit de investeringen in de openbare ruimte van Assen Centraal op te vangen. In het meerjarenperspectief van het Grondbedrijf is ruimte gereserveerd om bij te dragen in de ontwikkelingen die wij als gemeente zelf actief oppakken. Daarnaast zetten we – waar we werk met werk kunnen maken – het straten- en wegenfonds in.

Naast eigen middelen willen we de komende jaren ook subsidies aanvragen bij de provincie, het Rijk en/of de Europese Unie. Er zijn inmiddels twee aanvragen gehonoreerd. De provincie Drenthe heeft een subsidie toegekend uit het Regiostedenfonds. Het Ministerie van Economische Zaken heeft een bijdrage uit de Nationale Woningbouwimpuls toegezegd.

De besluitvorming over de aanwending van deze middelen vindt gefaseerd plaats. Deze besluitvorming over het voorbereidingskrediet is daarin een eerste stap.

Dekkingsbron	Bijdrage	
Eigen middelen		
- Algemene middelen	€	32,00
- Grondbedrijf	€	10,00
- Straten- & wegenfonds	€	3,00
Subsidies		
- Regiostedenfonds	€	4,55
- Woningbouwimpuls	€	4,20
- Nog te realiseren	€	6,25
Publiek tekort	€	60,00

Tabel 4: Beoogde dekking Assen Centraal

Voorbereidingskrediet
Het gevraagde voorbereidingskrediet maakt onderdeel uit van de totale investeringsraming (zie argumenten 4.2). We vragen uw raad om het voorbereidingskrediet te dekken uit de subsidie van de Nationale Woningbouwimpuls (zie argumenten 4.3).

7 Communicatie, participatie

Over de ontwikkeling van Assen Centraal vindt doorlopend afstemming plaats met de betrokken partijen.

De woonvisie en de omgevingsvisie zijn met een uitgebreid communicatie- en participatieproces opgesteld. Ook in de binnenstad heeft een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden rond de vaststelling van de binnenstadsvisie. De afstemming over lopende en nieuwe projecten vindt regelmatig plaats in overleggen met het bestuur van Vaart in Assen. En waar nodig natuurlijk met de direct betrokkenen bij de projecten.

Op 29 juli 2021 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor eenieder die betrokken is bij of geïnteresseerd is in de ontwikkeling van het Havenkwartier. De reacties tijdens deze bijeenkomst waren overwegend positief, hoewel men zich wel afvroeg of de plannen nu wél echt gerealiseerd kunnen worden. Sindsdien zijn er veel één op één gesprekken gevoerd met eigenaren en ontwikkelaars.

Het uitvoeringsprogramma is afgestemd met Vaart in Assen. In de projecten die uit het uitvoeringsprogramma voortvloeien vindt afstemming plaats met de betrokken partijen en zal veelal ook bredere participatie worden georganiseerd. We maken – waar mogelijk – gebruik van de kennis en kunde bij marktpartijen. Na de besluitvorming werken we een participatie- en communicatieplan uit voor de communicatie met direct betrokkenen, potentiële geïnteresseerden en met inwoners van Assen in het algemeen.

8 Vervolg

- Uitwerken ontwikkelkaders.
- Opstellen flankerend beleid.
- Opstellen participatie- en communicatieplan.
- Uitwerken uitvoeringsprojecten (met name binnenstad).

9 Bijlagen

1. Uitvoeringsprogramma Assen Centraal d.d. 21 december 2021.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 januari 2022,

Besluit

4.1 Kennis te nemen van het Uitvoeringsprogramma Assen Centraal.
4.2 Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1,0 miljoen voor Assen Centraal.
4.3 Het voorbereidingskrediet te dekken uit de subsidie van de Nationale Woningbouwimpuls.
4.4 De gemeentebegroting overeenkomstig te wijzigen door het vaststellen van de 3e begrotingswijziging van de begroting 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 17 februari 2022.

De raad voornoemd,

Voorzitter, M.L.J. Out

Griffier, J. de Jonge