Uitwerking Gebiedsagenda

Oktober 2024

ZO ASSEN!

RUIMTE VOOR AMBITIE



Gemeente Assen

BURA

Arcadis management consultants

Gebiedsagenda ZO Assen!

Ruimte voor ambitie

Een uniek zorg-werk landschap in het noorden

oktober 2024

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord 5

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding 10
1.2 Proces 12
1.3 Huidige situatie 14
1.4 Kansen en inzichten 16

2 VISIE

2.1 Integrale visie 22
2.2 Innovatief werklandschap 28
2.3 Landschap als drager 30
2.4 Goed verbonden 32
2.5 Herkenbare ruimtelijke identiteiten 34
2.6 Gezond en duurzaam 36

3 DEELGEBIEDEN

3.1 Stationsgebied 40
3.2 GGZ-Terrein 42
3.3 Wilhelmina Ziekenhuis Assen 44
3.4 Mandemaat - Schepersmaat 46

4 ONTWIKKELSTRATEGIE

4.1 De vervolgstappen: programmamix en ruimtelijk ontwerp 51
4.2 Succesvolle ontwikkeling door samenwerking 52
4.3 Grondbeleid 53
4.4 Het vervolg 2025 - 2040 53

Colofon 55

3 BIJLAGEN

Bijlage 1: Kaders en context 58
Bijlage 2: Partners in het proces 61



VOORWOORD

Wie Assen vanuit het zuiden of het oosten binnenkomt ervaart direct de unieke kenmerken van dit deel van onze stad. De uitstekende bereikbaarheid, de ligging tussen het Nationaal Park Drentsche Aa en de binnenstad, werklocaties in een groene omgeving én de afwisseling tussen dynamische en rustigere plekken. Zuidoost Assen, van het stationsgebied in het noorden, met de terreinen van het Wilhelmina Ziekenhuis, GGZ-Drenthe en Vanboeijen, tot en met Schepersmaat in het zuiden, ademt ontspannen stedelijkheid.

Zuidoost Assen is door de jaren heen organisch gegroeid zonder samenhang tussen de verschillende gebieden. Om in de toekomst een aantrekkelijker werklandschap te zijn met meer economisch gewicht en functionaliteit is samenhang en sturing nodig. De kansen die er liggen om dit te realiseren kan de gemeente niet alleen grijpen.

Het opstellen van deze Gebiedsagenda ZO Assen! is samen met de belanghebbende uit het gebied gedaan. Daar ben ik trots op! De eigen ambities van de verschillende belanghebbenden komen samen in de Gebiedsagenda. De gezamenlijke gebiedsateliers en verdiepende gesprekken hebben hieraan bijgedragen. Maar nog belangrijker, de onderlinge relaties zijn versterkt en er is een basis gelegd voor het voortzetten van de samenwerking en gezamenlijke ontwikkeling, met ruimte voor ieders eigen afwegingen.

Deze Gebiedsagenda schetst kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Met oog voor de ecologische en landschappelijke kwaliteiten van het gebied versterken we de economische kracht van het gebied. Specifiek doen we dat voor de sectoren zorg, (rijks)overheid en energie die al aanwezig zijn in het gebied. Dit draagt bij aan de ambities uit het bestuursakkoord Dichtbij en Daadkrachtig, de Economische Agenda en de omgevingsvisie 'Assen nog mooier'. Ook biedt het toekomstige werklandschap ruimte voor ambities benoemd in de Asser Ambitie Agenda.

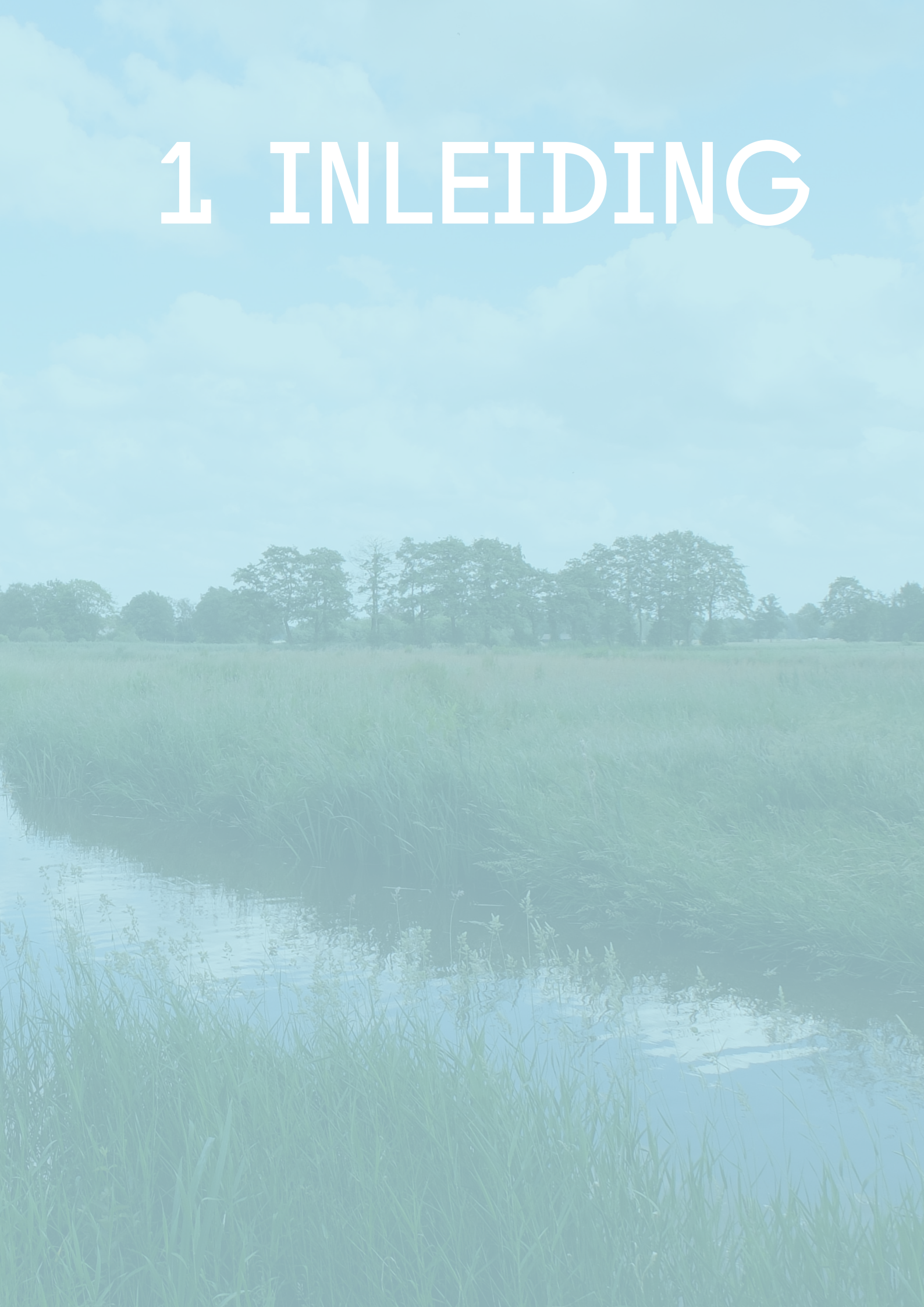
Het voltooien van de Gebiedsagenda is het begin van de verdere en gezamenlijke ontwikkeling van Zuidoost Assen. Ik kijk uit naar het voortzetten van de samenwerking met betrokkenen om samen de ambities waar te maken.



Bert Jan ten Oever
Wethouder Economie



1 INLEIDING




THORBECKE ACADEMIE
NHL STENDEN
Dienst ICT Uitvoering
Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
espria
COA
Centraal Orgaan opvang asielzoekers
ASB
bouw en ontwikkeling
Hanzehogeschool Groningen
University of Applied Sciences
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
vanboeijen
NAM
WZA
ZO ASSEN!
GKB
provincie Drenthe
Gemeente Assen
VNN
EQUANS
EMPOWERING TRANSITIONS
ONDERNEMEND ASSEN
actium
opent deuren

Assen geeft ruimte aan ambitie in de metropoolregio Groningen-Assen. Zuidoost Assen vervult een unieke positie in deze regio en in Noord-Nederland. Het gebied van ruim 100 hectare bestaat uit vier kerngebieden met ieder eigen kenmerken: het (zuidelijke) stationsgebied, het WZA-terrein (Wilhelmina Ziekenhuis Assen), het GGZ-/Vanboeijenterrein en de locatie Schepersmaat-Mandemaat waar verschillende Rijksdiensten, de NAM en het AZC gevestigd zijn. In een overwegend groene omgeving, dicht bij de binnenstad, huisvest het gebied een groot deel van de werkgelegenheid in de economische krachtsectoren zorg, overheid en energie.

De afgelopen periode heeft de gemeente Assen samen met belanghebbenden gewerkt aan een gezamenlijk perspectief en een ontwikkelingsrichting voor het gebied. Het resultaat daarvan is geland in de Gebiedsagenda ZO Assen!

De gebiedsagenda geeft richting aan hoe dit unieke gebied ontwikkeld kan worden tot een aantrekkelijk zorg- en werklandschap in de metropoolregio Groningen-Assen. Het brengt verschillende ambities en strategische overwegingen voor bedrijven bij elkaar om te versterken, te groeien en te vernieuwen. En voor nieuwe bedrijvigheid om zich te vestigen.

Het ruimtelijk perspectief van de gebiedsagenda geeft aan welke kwaliteiten de komende jaren gewenst zijn. De stap hierna is om per deelgebied en samen met belanghebbenden toe te werken naar een programmatische invulling met bijbehorende ontwikkel- en uitvoeringsstrategie.

Belangrijke ambities voor Zuidoost Assen zijn:
- het bijdragen aan een plus op een economisch sterk en groen Assen;
- de potenties van het gebied en de bedrijven benutten;
- met betrokken partijen tot een (investerings) programma komen.

Leeswijzer

Dit document is de uitwerking van de Gebiedsagenda ZO Assen! In hoofdstuk 1 in dit document staan de aanleiding voor de Gebiedsagenda en het doorlopen proces beschreven. Ook de analyse van de bestaande situatie, de inzichten en kansen en voorlopige conclusies die die opgave omkaderen staan in dit hoofdstuk. Hoofdstuk 2 geeft de visie voor het gebied, gebaseerd op vijf kernwaarden. Hoofdstuk 3 beschrijft de visie per deelgebied en kan afzonderlijk gelezen worden. Hoofdstuk 4 beschrijft de ontwikkelstrategie voor de volgende fasen.

1.1 AANLEIDING



Assen nog mooier - Omgevingsvisie Assen, 2021

Zuidoost Assen is groen en bereikbaar en heeft daarmee sterke basiskwaliteiten. Tegelijkertijd heeft het maar weinig aantrekkelijke verblijfsruimten, herkenningspunten en geen duidelijke identiteit, mede door de organische groei in het verleden. Economische en maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende behoeften van bedrijven en instellingen vragen hier wel om. Voor de ontwikkeling tot een gebied met aantrekkingskracht is visie en sturing nodig. In verschillende andere steden in Nederland zien we dit ook. Deze gebiedsontwikkeling komt vooral tot bloei met een actieve rol van de overheid, waarbij wordt ingezet op samenwerken, verbinden, aanvullende voorzieningen agenderen, verblijfskwaliteit verbeteren etc. Daardoor ontstaat een sterke identiteit met een regionale, nationale en soms internationale uitstraling.

Er zijn enkele belangrijke economische en maatschappelijke ontwikkelingen die bepalend zijn voor verdere uitwerking in de Gebiedsagenda:

1. Assen staat er goed voor; als provinciehoofdstad met bovenregionale betekenis, ruime voorzieningen en als onderdeel van de groene stedelijke regio Groningen-Assen. Het uitbouwen van die positie vraagt vergroting van de aantrekkelijkheid voor ondernemers en inwoners. Daarbij hoort een meerjarige en standvastige koers, vanuit een helder ruimtelijk kader. Zowel koers als kader ontbreken momenteel voor Zuidoost Assen.

2. De ruimtelijke behoeften van de aanwezige partijen in het gebied zijn de afgelopen jaren veranderd. Er wordt gezocht naar mogelijkheden voor verduurzaming, uitbreiding, vernieuwing, verhuizing of (gedeeltelijke) functieverandering. Zo wil de NAM een kleiner hoofdkantoor en werken de zorginstellingen Wilhelmina Ziekenhuis Assen, GGZ-Drenthe/Espria en Vanboeijen ieder aan eigen huisvestingsplannen, elk met een eigen impact op de ruimte.

3. De zorgsector kampt met druk op financiën en capaciteit. Samenwerking tussen zorginstellingen biedt kansen om kosten te verlagen en de zorg te verbeteren. Bijvoorbeeld door het delen van elkaars faciliteiten, werknemers en kennis.

4. Bedrijven en instellingen hebben steeds meer oog voor een aangename werkplek met een aantrekkelijke buitenruimte en kansen voor ontmoetingen en samenhang met andere partijen. De vier deelgebieden in Zuidoost Assen hebben hiertoe veel potentie. Het zuidelijke deel van het stationsgebied heeft die mogelijkheden nog weinig benut maar heeft kansen als locatie met een aantrekkende en verbindende werking.

5. Zuidoost Assen staat voor diverse duurzaamheids- en klimaatopgaven en het versterken van de biodiversiteit. Gebouwen moeten verduurzaamd worden, er zijn opgaven voor extra waterberging om wateroverlast te voorkomen en er wordt door verschillende partijen in het gebied nagedacht over een collectief energiesysteem.

De Gebiedsagenda ZO Assen! is een uitwerking van de Omgevingsvisie 'Assen nog mooier', de Ruimtelijk Economische Visie en voert het beleid van de Economische Agenda 2020-2025 uit. Het sluit aan op het Bestuursakkoord 'Dichtbij en daadkrachtig 2022-2026'. Aanvullend is met de Asser Ambitie Agenda de ambitie uitgesproken om te groeien met 5.000 extra banen en 10.000 nieuwe woningen, een bruisende studentenstad te worden en haar positie als groene stad van het Noorden te versterken. Toelichting op deze en aanvullende ambitie- en beleidsstukken staan in de bijlage van dit document.

De integrale aanpak wordt programmatisch georganiseerd onder het programma REGO (Ruimtelijk Economische Gebiedsontwikkeling).

De kracht van Assen ligt in de sterke gezondheidseconomie-, energie-, vrijetijd- en overheidssector. Veel daarvan zijn ook aanwezig in Zuidoost Assen. Assen zet in op het versterken van de krachtsectoren in een samenspel met partijen in Assen en de regio. Het benutten en uitbouwen van deze sectoren en het versterken van de economische positie vraagt om een blijvende investering van bedrijfsleven, gemeente en diverse (regio) partners in kennis- en netwerkontwikkeling, innoverend vermogen en ruimte om werkgelegenheid te laten landen.

Assen wil zich ontwikkelen vanuit ontspannen stedelijkheid. Een bruisende groene stad met alle voorzieningen die daarbij horen, met groene woon- en werkmilieus als uitgangspunt waar het landschap nooit ver weg is. Zuidoost Assen kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren. Gelijktijdig wordt in de stad ingezet op het behouden en versterken van ecologische en landschappelijke waarden (Groenvisie) als ook verduurzaming, klimaat adaptieve maatregelen en versterking van de (be)leefbaarheid van het gebied. Ook het versterken van de natuur en landschappelijke kwaliteit vraagt om investeringen en een gezamenlijke inzet.

Door onze krachtsectoren te versterken met een integrale aanpak, kunnen we een aantrekkelijk vestigingsklimaat realiseren waarin bedrijven en instellingen hun ambities kunnen waarmaken. Zonder sturing en een integrale aanpak is de kans groot dat een integrale ontwikkeling niet van de grond komt. De Gebiedsagenda ZO Assen! biedt een krachtig en flexibel raamwerk met heldere uitgangspunten en ruimte voor investeringen voor de komende tientallen jaren.

1.2 PROCES

De Gebiedsagenda is ontwikkeld op initiatief van de gemeente Assen. De belanghebbenden (eigenaren, gebruikers en partijen) zijn in elke fase nauw betrokken geweest en hebben inhoudelijke input aangedragen. De inbreng is gebruikt om de gebiedsagenda op te stellen. BURA en APPM hebben op inhoud en proces ondersteund.

Bij het opstellen van de gebiedsagenda zijn drie fasen doorlopen: analyse, ontwerpend onderzoek en uitwerking.

Tijdens de analysefase zijn de kansen en opgaven van het gebied in kaart gebracht. Relevant beleid en bestaande onderzoeken, visies en plannen zijn geanalyseerd en belanghebbenden zijn geïnterviewd. Hiermee is de basis gelegd voor de context van de inzichten, kansen en de kernwaarden zoals die in deze Gebiedsagenda beschreven staan.

Bij het ontwerpend onderzoek is informatie afwisselend verzameld en gespiegeld. Dit gebeurde tijdens brede gebiedsateliers met de belanghebbenden en tijdens gemeentelijke werkateliers. Met partijen die niet bij de gebiedsateliers aanwezig konden zijn, zijn afzonderlijke gesprekken gevoerd.

In de afrondende fase zijn aanvullende gesprekken gevoerd met GGZ-Drenthe/Espria, het WZA, de NS en provincie Drenthe. Daarbij is verder verkend hoe ambities van partijen zich tot elkaar verhouden. In deze laatste fase hebben alle betrokkenen de gelegenheid gekregen te reflecteren op het conceptdocument.

De nauwe betrokkenheid van de belanghebbenden was een belangrijk uitgangspunt van het proces. Wensen, ambities en kennis werden in een vroeg stadium opgehaald en gedeeld. Hiermee zijn de oplossingsrichtingen rijker geworden, is draagvlak gecreëerd en een basis gelegd voor toekomstige samenwerking en ontwikkeling. Die intentie voor meer samenwerking werd breed onderschreven, tussen zowel publiek-privaat als tussen de private partijen onderling. Meerdere betrokken partijen gaven aan door de gebiedsateliers positiever naar de potenties en ontwikkelkansen van het gebied te kijken.





Participatie met stakeholders tijdens de Gebiedsateliers

Interviews met belanghebbenden

De drie belangrijkste overkoepelende inzichten uit de interviews zijn:

- Gebruikers van en/of eigenaren in Zuidoost Assen hebben allemaal een uniek profiel met specifieke (ruimtelijke) wensen en voorwaarden. Er vindt beperkte onderlinge interactie en samenwerking tussen de gebruikers plaats, terwijl de gevestigde functies diverse gemene delers hebben.

- De verschillende programma's staan zowel ruimtelijk als functioneel op zichzelf en zijn naar binnen gericht. Tegelijkertijd is er een scala aan ontwikkelingen, zoals krapte op de arbeidsmarkt, verduurzaming, transitie van de zorg, behoefte aan meer onderlinge samenwerking en mogelijk tot het opzetten van gemeenschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld horeca, mobiliteitshubs of collectieve energiesystemen.

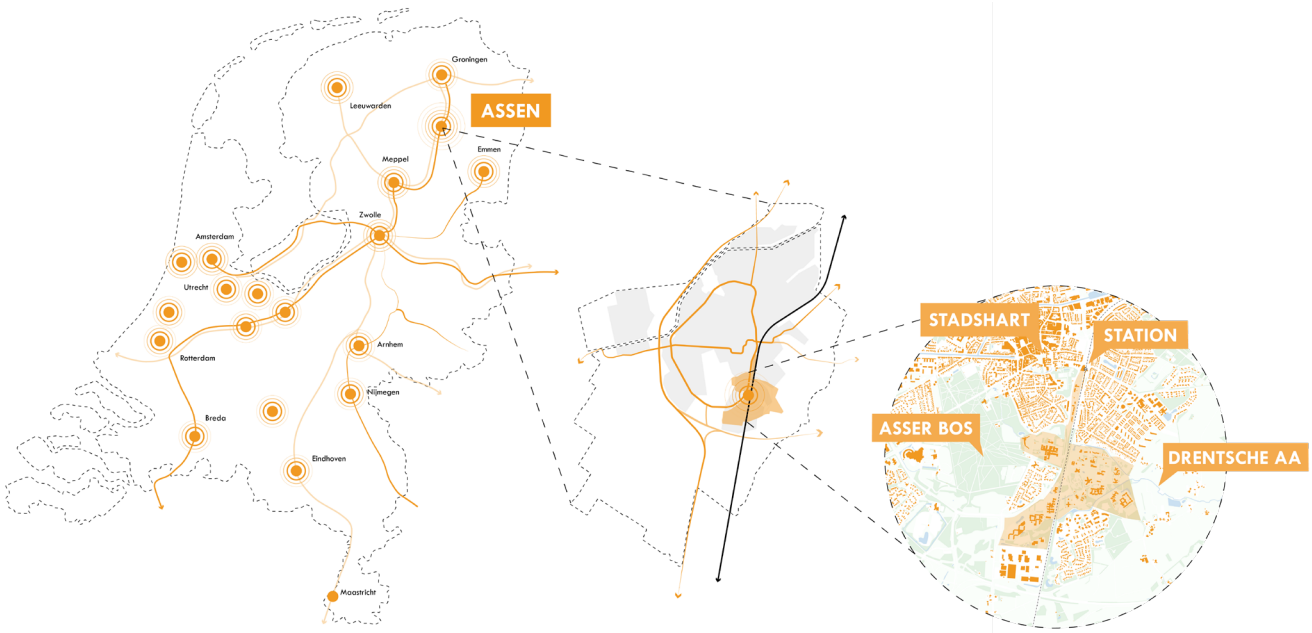
- In de interviews kwam vaak de term 'campus' voorbij. Hoewel de uitleg voor de term 'campus' verschillend wordt opgevat, is duidelijk dat meerdere partijen een terreininvulling nastreven om hun bedrijfsvoering met voorzieningen te combineren.





Locatiebezoek en maquette

1.3 HUIDIGE SITUATIE



De Gebiedsagenda ZO Assen! bestaat uit vier kerngebieden met ieder een eigen dynamiek:

1. Het zuidelijke stationsgebied met vooral kantoorgebouwen in een stedelijke setting. Het station is onderdeel van de FlorijnAs en wordt gezien als programmatische schakel voor mogelijke schuifruimte vanuit de andere deelgebieden;
2. Het WZA-terrein kent met name zorgfuncties gericht op fysieke zorg;
3. Het GGZ-/Vanboeijenterrein herbergen zorgfuncties met de nadruk op mentale zorg;
4. De locatie Schepersmaat-Mandemaat met kantoren van o.a. de NAM, rijksdiensten en het AZC in een groene omgeving.

De deelgebieden worden nader beschreven in hoofdstuk 3.

Ruimtelijke positionering Zuidoost Assen

Assen heeft een stevige werkgelegenheids- en woningbouwopgave. In de NOVEX -regio Groningen-Assen wordt samen met het Rijk gewerkt aan de economische structuurversterking, het creëren van meer werkgelegenheid en het realiseren van woningen.

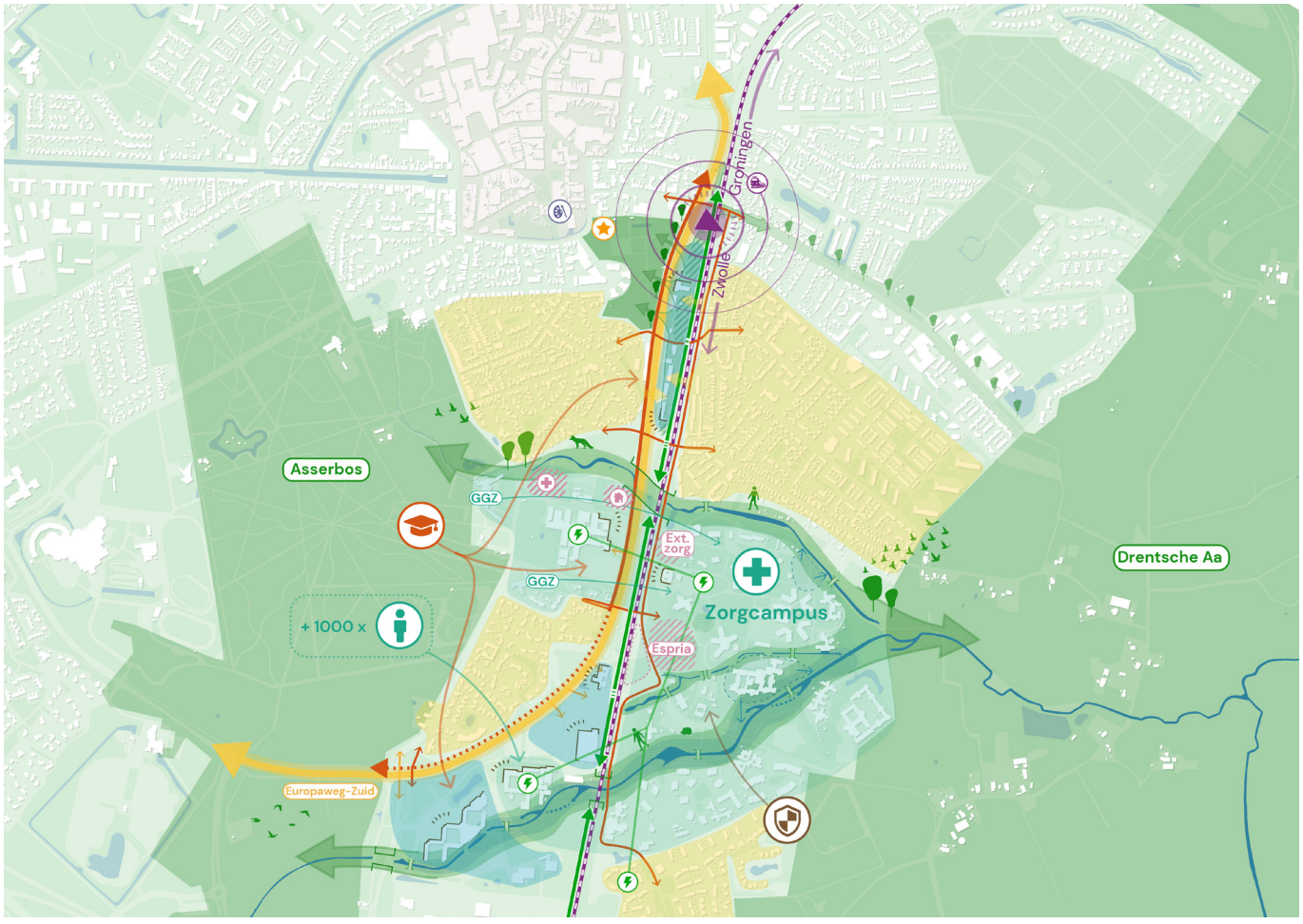
Binnen Assen zijn meerdere belangrijke andere gebiedsontwikkelingen waartoe Zuidoost Assen zich moet verhouden. In het nabijgelegen Stadskwartier en Havenkwartier wordt in grotere mate woningbouw en in mindere mate recreatie en retail ontwikkeld. Een deel van de JWF Kazerne wordt herontwikkeld, waarbij er geen directe relatie met de gebiedsagenda is. Het bedrijventerrein Werklandschap Assen Zuid richt zich op industrie en logistiek, waar Zuidoost Assen met name ruimte biedt voor kantoren en voorzieningen. De relatie met de Toeristische Recreatieve Zone is beperkt.

Zuidoost Assen is in noord-zuid richting ongeveer 2 km lang en 1,5 km breed in oost-west richting. Dat komt neer op ongeveer 10 minuten fietsen van station tot het zuidelijke deelgebied.

Vooral langs de watergangen kent het gebied sterke ecologische structuren en cultuurhistorische landschapselementen. Het gebied wordt doorkruist door twee beekdalen en is omringd door natuurgebieden. De groene verbinding tussen het Asserbos (NNN) en Nationaal park Drentsche Aa (Natura 2000) is duidelijk zichtbaar.

Het gebied is op meerdere manieren goed bereikbaar. Met de Europaweg en het nieuw opgeleverde IC-station ligt er een hoofdontsluiting met uitstraling. Tegelijkertijd zijn de Europaweg en het spoor ook barrières in het gebied. Er is beperkte interactie tussen mensen en uitwisseling van goederen en kennis tussen de deelgebieden.

De gebouwen staan veelal solitair in het landschap. Daarbij bestaan er clusters gebouwen van verschillende omvang die de deelgebieden onderscheidend maken van elkaar. De gebouwen zijn wisselend in kwaliteit en duurzaamheid. Er is een duidelijke scheiding van functies tussen de verschillende deelgebieden. Toch heeft Zuidoost Assen als geheel voor de Assenaar weinig identiteit en voelt het als een afgezonderd gebied. De woongebieden aan de Beilerstraat en de Hendrik van Boeijenlaan liggen enigszins geïsoleerd tussen de deelgebieden van Mandemaat-Schepersmaat, WZA en GGZ-/ Vanboeijenterrein.



Kansenkaart

1.4 KANSEN EN INZICHTEN

In Zuidoost Assen bevinden zich naast meerdere overheidsdiensten veel voorzieningen binnen de zorgsector. Dit biedt een stevige basis om beide sectoren te versterken. Door bestaande zorginstellingen meer te clusteren en de samenwerking te versterken kan een gezamenlijke ontwikkeling op gang worden gebracht.

Een gezamenlijke ontwikkeling biedt de kans om kennis en expertise te bundelen en kosten samen te dekken. Dit vergroot de haalbaarheid ten opzichte van individuele projecten. Zeker in combinatie met oplopende zorgkosten en decentralisatie is dat interessant. Daarnaast is er een kans om de samenwerking op het gebied van duurzaamheid te intensiveren. Veel van de gebouwen in Zuidoost Assen hebben een verduurzamings- of vernieuwingsvraagstuk. Eerdere gesprekken voor een collectief warmtenet kunnen herzien en geoptimaliseerd worden.

De gezonde leefomgeving, gezond ouder worden vraagt aandacht voor groen, ontmoeting, ont- en inspanningsmogelijkheden. De gebiedsagenda biedt een uitgelezen kans om dit te realiseren door de aanwezigheid van hoogwaardige natuur en de gezondheidsinstellingen.

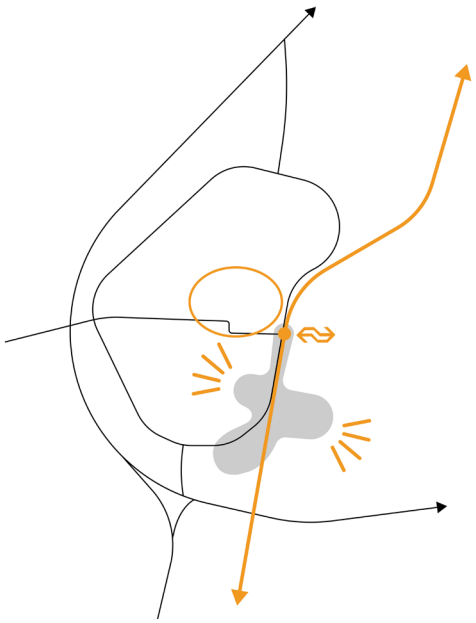
Zuidoost Assen biedt ruimte voor verdichting, waarbij ontwikkellocaties beschikbaar zijn voor zorginstellingen en in beperkte mate voor woonfuncties. De vraag rond de huisvesting van de NAM vraagt daarbij om zorgvuldige afstemming.

De sterke ecologische en landschappelijke structuren kunnen verder versterkt worden, zowel ten behoeve van waterbuffering als het vergroten van de biodiversiteit en het creëren van betere schakels tussen de verschillende natuurgebieden. In combinatie met een betere aansluiting op het landgoed Overcingel, kan het groenblauwe netwerk van de stad verbeterd worden.

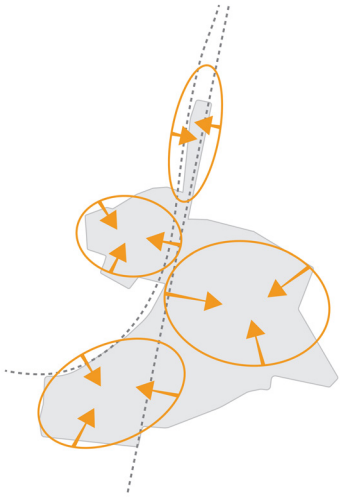
De mobiliteitstransitie biedt op korte termijn een kans voor de ontwikkeling van Zuidoost Assen. Op landelijk niveau is ingezet op verdichting rondom knooppunten. Dit biedt kansen voor de ruimte rond het IC-station Assen.

Op basis van de analyse van de huidige situatie zijn vier essentiële inzichten duidelijk geworden:

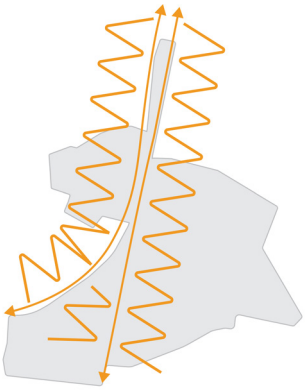
1. Strategische locatie
De oppervlakte van ruim 100 hectare biedt een enorme potentie voor een integrale gebiedsontwikkeling. De centrale ligging en met groene, ecologische en landschappelijke kwaliteiten, gecombineerd met de goede verbindingen maken dit gebied een aantrekkelijke werk- en woonlocatie. Er is een opgave om deze kwaliteiten in samenhang met de ontwikkeling van het gebied te versterken. Bovendien is er een beperkt aantal partijen met omvangrijke grondposities, met name buiten het stationsgebied. Dit biedt kansen om het gebied strategisch en efficiënt te ontwikkelen.



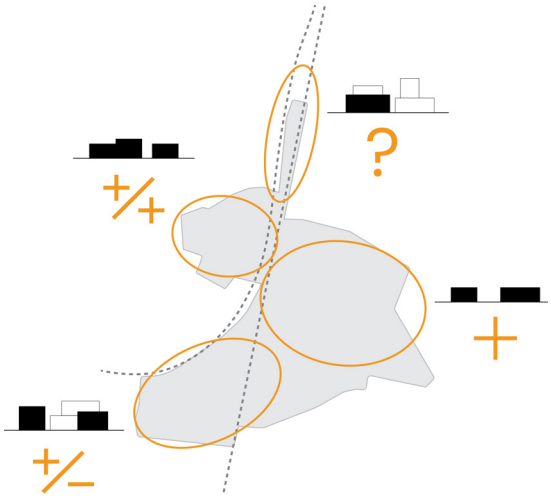
2. Geïsoleerde Deelgebieden
De verschillende deelgebieden zijn grotendeels op zichzelf gericht. Er is beperkte samenwerking en uitwisseling tussen de gebieden en er bestaan weinig gedeelde faciliteiten. Hierdoor wordt het gebied niet als een samenhangend geheel ervaren en ontbreekt er een helder kader waarbinnen iedereen werkt. Het bevorderen van samenwerking en het creëren van gedeelde faciliteiten kunnen helpen om de cohesie binnen Zuidoost Assen te versterken.



3. Infrastructuur als barrière
De Europaweg en de spoorlijn Assen-Zwolle zorgen voor een goede bereikbaarheid. Tegelijkertijd vormen ze ook een barrière, zowel in fysiek opzicht, als qua beleving van de toegankelijkheid van het gebied. Loop- en fietsroutes zijn niet aaneengesloten of onvoldoende herkenbaar, waardoor bestemmingen aan weerszijden van de Europaweg en het spoor moeilijk te bereiken zijn. Ecologische verbindingen worden doorsneden. Daarnaast zijn er grote onderbenutte ruimtes en is het gebied sterk autogericht met veel ruimte voor parkeren. Het aanpakken van deze infrastructurele knelpunten is essentieel om de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het gebied te verbeteren.



4. Wisselende dynamiek
Er zijn wisselende dynamieken binnen de verschillende deelgebieden van Zuidoost Assen. Het zuidelijke stationsgebied kent zeer weinig dynamiek in gebruik en ruimtelijke ontwikkeling. Het WZA-gebied, daarentegen, kent juist veel dynamiek in gebruik en heeft een ruimtevraag om zich binnen haar locatie te blijven ontwikkelen. Het GGZ-/Vanboeijenterrein toont redelijke dynamiek en een veranderende ruimtevraag. Mandemaat-Schepersmaat daarentegen heeft te maken met een overschot aan ruimte. Met het (gedeeltelijk) vrijkomen van ruimte in het NAM-kantoor ontstaat er een nieuwe situatie. Deze variërende dynamieken vragen om maatwerkoplossingen om de beschikbare ruimte optimaal te benutten en de behoeften van elk gebied te accommoderen.





2 VISIE



Vogelvlucht - Ontwikkelkansen voor een uniek zorg-werklandschap (indicatief)



2.1 INTEGRALE VISIE

Eén van de belangrijkste ambities is het creëren van een samenhangend geheel. De ontwikkeling is niet langer gericht op individuele locaties, maar is gebaseerd op een integrale benadering. Dit betekent dat de programma's, activiteiten en functies in de verschillende deelgebieden op elkaar zijn afgestemd in een innovatief zorg- en werklandschap met campuselementen. Daarmee wordt de potentie van Zuidoost Assen optimaal benut en wordt er een aantrekkelijk vestigingsklimaat gecreëerd voor het behouden van zittende en aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, inwoners en werknemers.

De zorg biedt met name een verbindende factor, maar ook de andere sectoren rijksoverheid, energie en veiligheid zijn belangrijk in de integrale benadering.

De zorgsector als motor voor ontwikkeling

Over 30 jaar is Zuidoost Assen ontwikkeld tot een zorg- en werklandschap gericht op fysieke én mentale zorg. Met het WZA, GGZ-Drenthe/ Espria, Vanboeijen, Interzorg en een aantal andere partijen zijn de zorgfuncties uitgebreid, waarbij er een levendige samenwerking tussen de verschillende sectoren bestaat. Life Science & Health en ontwikkelingen in medische technologie en gezondheidsdata zijn tot bloei gekomen, mede dankzij de nabijheid van het kenniscluster in Groningen. Er is ruimte voor startups en scale-ups, die dicht bij de opleidingen en het werkveld kunnen vestigen. Aanvullend hierop kan gezocht worden naar synergie met de sectoren tech, IT en rijksoverheid. Dit draagt bij aan een toekomstbestendig(e) vestigingsklimaat en arbeidsmarkt.

Onderwijsinstellingen worden thematisch gekoppeld aan het WZA met een focus op zorg en gezondheid. Onderzocht wordt of bij de ambities van Assen studentenstad het onderwijsaanbod verbreed kan worden. De zorgsector wordt uitgebouwd op basis van de vraag vanuit en het aantrekken van bedrijven in de sector.

Ondersteunende voorzieningen worden gestimuleerd om een aantrekkelijk werk, zorg- en leefmilieu te creëren. Juist op de plekken waar bestaande en nieuwe routes elkaar kruisen is er plek voor voorzieningen die ontmoetingen stimuleren en voor meerdere deelgebieden meerwaarde hebben. Voorzieningen die het dagelijks leven vergemakkelijken en de leefbaarheid van het gebied en de omheen liggende woonwijken verhogen.

Vier deelgebieden met een eigen kleur en gezamenlijke potentie

In Zuidoost Assen blijven vier deelgebieden bestaan, elk met een eigen karakter en signatuur, maar met een gezamenlijke potentie. Deze deelgebieden gaan samenwerken en elkaar aanvullen, waarbij de diversiteit juist als kracht wordt gezien. Op korte termijn vinden ontwikkelingen plaats op basis van de huidige ruimtevraag. Daarbij wordt een meer bottom-up benadering gehanteerd om de lokale behoeften en initiatieven te ondersteunen. Op de lange termijn moet het gebied ook nieuwe instellingen, initiatieven en bedrijven kunnen aantrekken.

Het 'zuidelijke' stationsgebied wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel gebied met kantoorgebouwen, woningen, voorzieningen en culturele attracties. Het WZA en GGZ-terrein richten zich op cure & care, waarbij hoogwaardige zorgdiensten en ondersteunende faciliteiten worden gecentraliseerd. Mandemaat-Schepersmaat heeft de kans om meerdere functies ruimte te bieden. Het AZC blijft en de rijksoverheid heeft ruimte om uit te breiden. Er is ruimte voor aanvullende functies zoals bijvoorbeeld culturele en artistieke productie, creativiteit en onderwijs. Innovatieve bedrijven en startups en scale-ups krijgen de ruimte om zich te vestigen en te groeien en identiteit aan het gebied te geven. Er is ook ruimte voor onderzoeks- of andersoortige instellingen passend bij de krachtsectoren van Assen.

De realisatie van een fysieke verbinding tussen het ziekenhuis en het GGZ-terrein, met eenzelfde allure als het stationsgebouw, is het symbool van de verbinding en integratie in het gebied. Dit bouwwerk versterkt de identiteit van Zuidoost Assen als een plek van gezondheid en zorg en stimuleert toekomstige ontwikkelingen. Langs de Europaweg worden op verschillende plekken, met voldoende afstand van elkaar, hoogteaccenten toegevoegd om de stadsentree vorm te geven. Dit kunnen een of meer iconische gebouwen zijn.


ASSERBOS
P&R
HUB
HUB
NIJLANDSLOOP
DRENTSCHE AA
Fietsnetwerk
Voetgangersnetwerk
Openbare Ruimte
Spoor
Auto
Auto (alternatief)
Mobiliteitshub (auto+fiets)
Onderdoorgang
Ontwikkellokatie
Hoogteaccenten (indicatief)
Hotspots biodiversiteit
Ecologische corridor
Beschermd landschap
Bomen
Bos

Visiekaart

Deze hoogteaccenten maken het gebied herkenbaar en dragen bij aan een sterke visuele identiteit.

Wonen in Zuidoost Assen

Het programma wonen is potentieel kansrijk in alle deelgebieden, maar met nadruk op specifieke doelgroepen die passen bij de programma's van het deelgebied. Wonen kan bijdragen aan een goede mix van sociale veiligheid, business cases en onderscheidende woonvormen. Woningbouw wordt toegestaan mits andere programma's en ambities gerealiseerd worden en er geen concurrentie met andere locaties in Assen is.

Landschappelijke kwaliteiten

De landschappelijke kwaliteiten van Zuidoost Assen worden versterkt door een parkachtige sfeer te creëren, te behouden en te versterken. Dit betekent het verbeteren van de kwaliteit van het groen, de natuurwaarden, de groenblauwe structuur, het behouden en integreren van historische elementen en het beter toegankelijk maken van de aangrenzende landschappen. Specifiek worden de beekdalen versterkt en wordt het hele gebied ecologisch en ruimtelijk opgewaardeerd. Dit draagt bij aan een aantrekkelijk en duurzaam stedelijk landschap.

Langzaam verkeernetwerk

Het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt verbeterd door het beter inrichten van spoor- en wegovergangen en het creëren van doorlopende en herkenbare loop- en fietsroutes. Met name rond de Europaweg en het spoor is dit van belang om de toegankelijkheid te waarborgen en de verschillende deelgebieden op een natuurlijke manier te verbinden. Een goede passeerbaarheid van het spoor bijvoorbeeld in de vorm van een aantrekkelijke verbinding in een groene, landschappelijke omgeving speelt een belangrijke rol in het faciliteren van ontmoetingen en het stimuleren van interactie tussen de gebruikers van het gebied.

Kernwaarden

De integrale visie voor Zuidoost Assen is gebaseerd op vijf kernwaarden. Elke kernwaarde levert een cruciale bijdrage aan een aantrekkelijke, groene, gezonde en duurzame omgeving voor alle betrokkenen. Ze dienen als leidraad bij de ontwikkeling van het gebied, waarbij zowel economische rendabiliteit als een hoogwaardige en duurzame leefomgeving centraal staan. Ook de programmatische ontwikkeling van het gebied wordt gestimuleerd waarmee de economische, sociale en ecologische aspecten van het gebied in balans worden gebracht. Met deze benadering worden zowel de natuurlijke als de gebouwde omgeving geïntegreerd in een samenhangend geheel.



Programmatische kwaliteiten clusteren en onderlinge verbindingen versterken



Het landschap als verbinder op regionale en lokale schaal



Hoogwaardige verbindingen en verblijfsruimte voor meer sociale cohesie in de buurt



Unieke karakters van de gebieden koesteren en versterken



Een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving door verduurzaming van gebouwen en landschap

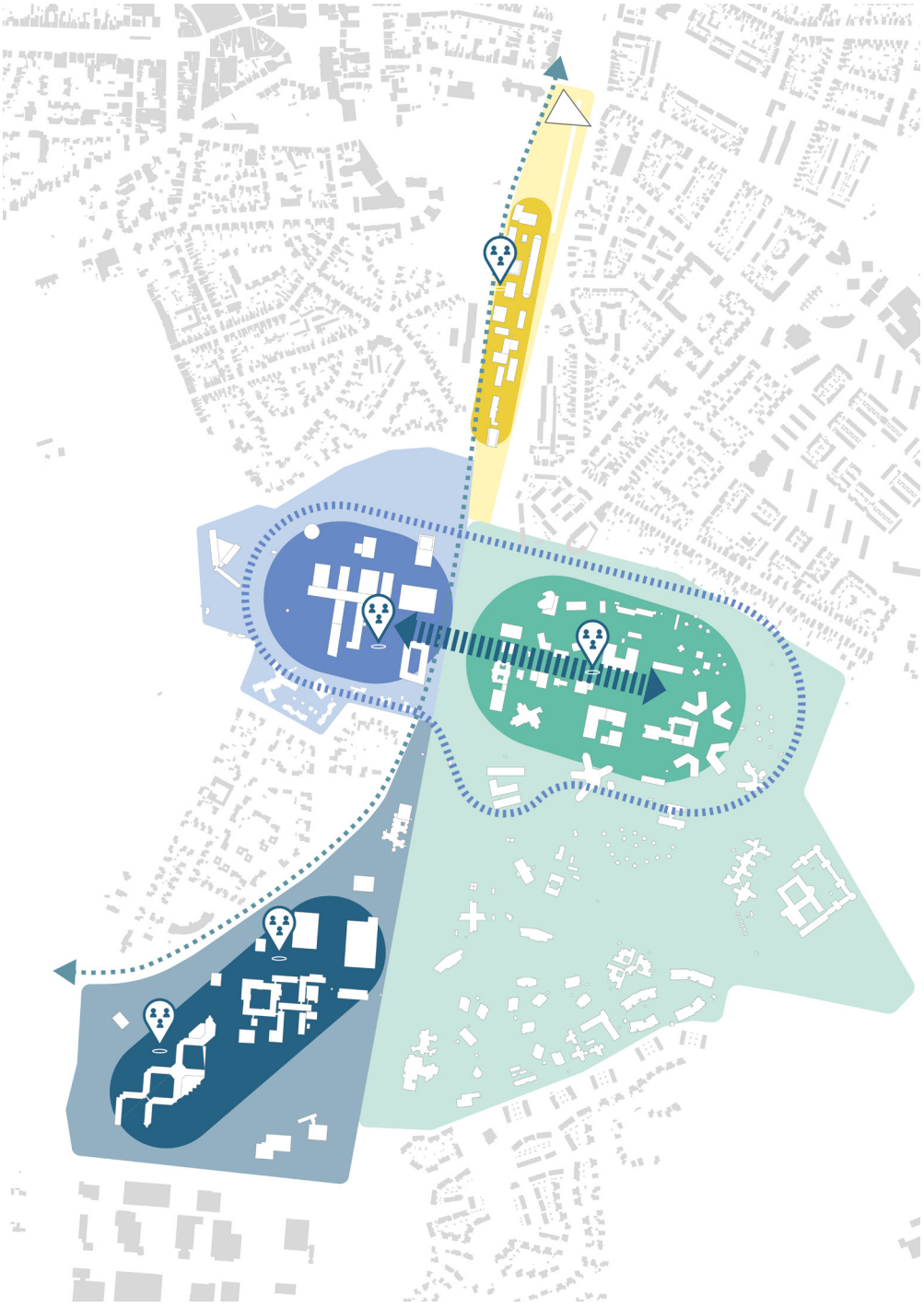


Impressie - Het nieuwe kantoorgebouw *Innovatief Werken Assen* (naam indicatief) als identiteitsdrager van het nieuwe stationsgebied met aantrekkelijke publieke ruimte rond de nieuwe parkeerhub

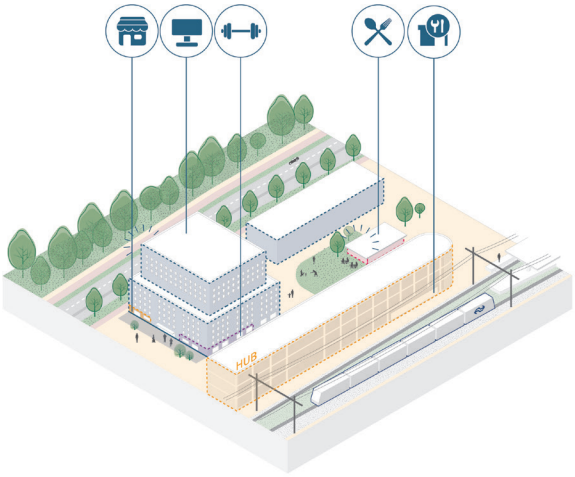

PARKEREN
FIETS

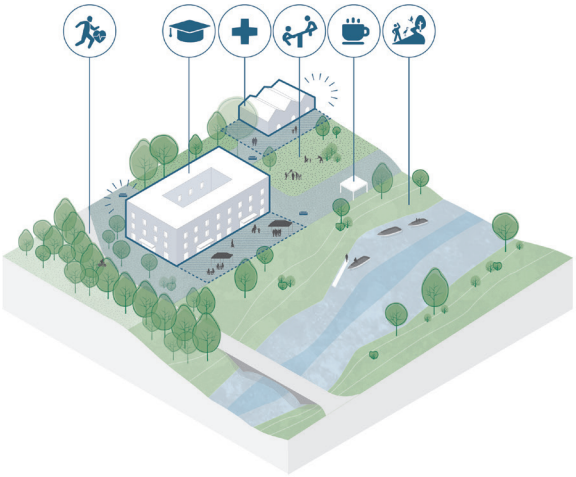
2.2 INNOVATIEF WERKLANDSCHAP

Programmatische kwaliteiten clusteren en onderlinge verbindingen versterken



Clustering van programma





Een belangrijke pijler van de gebiedsagenda is het versterken en verbinden van de diverse bedrijven en instellingen in Zuidoost Assen. De zorginstellingen dienen daarbij als de lokale identiteitsdragers. De werkgelegenheid in Zuidoost Assen wordt verder versterkt met bijvoorbeeld rijksdiensten en kansrijke nieuwe sectoren zoals veiligheid.

Er ontstaat, aan beide zijden van het spoor, een innovatief werklandschap door in de eerste plaats zorginstellingen, onderwijsinstellingen en bedrijven met een focus op gezondheid en welzijn te combineren. Dit biedt kansen om samenwerking te stimuleren, kosten te verlagen, de kwaliteit van de zorg te verbeteren en werkgelegenheid te creëren. Gedeelde voorzieningen zoals onderzoeksfaciliteiten, facilitaire voorzieningen en recreatieve zones maken de werklocatie voor een bredere groep aan sectoren aantrekkelijker. Het versterken van de fysieke verbindingen op en tussen het WZA- en GGZ-terrein is daarbij van belang.

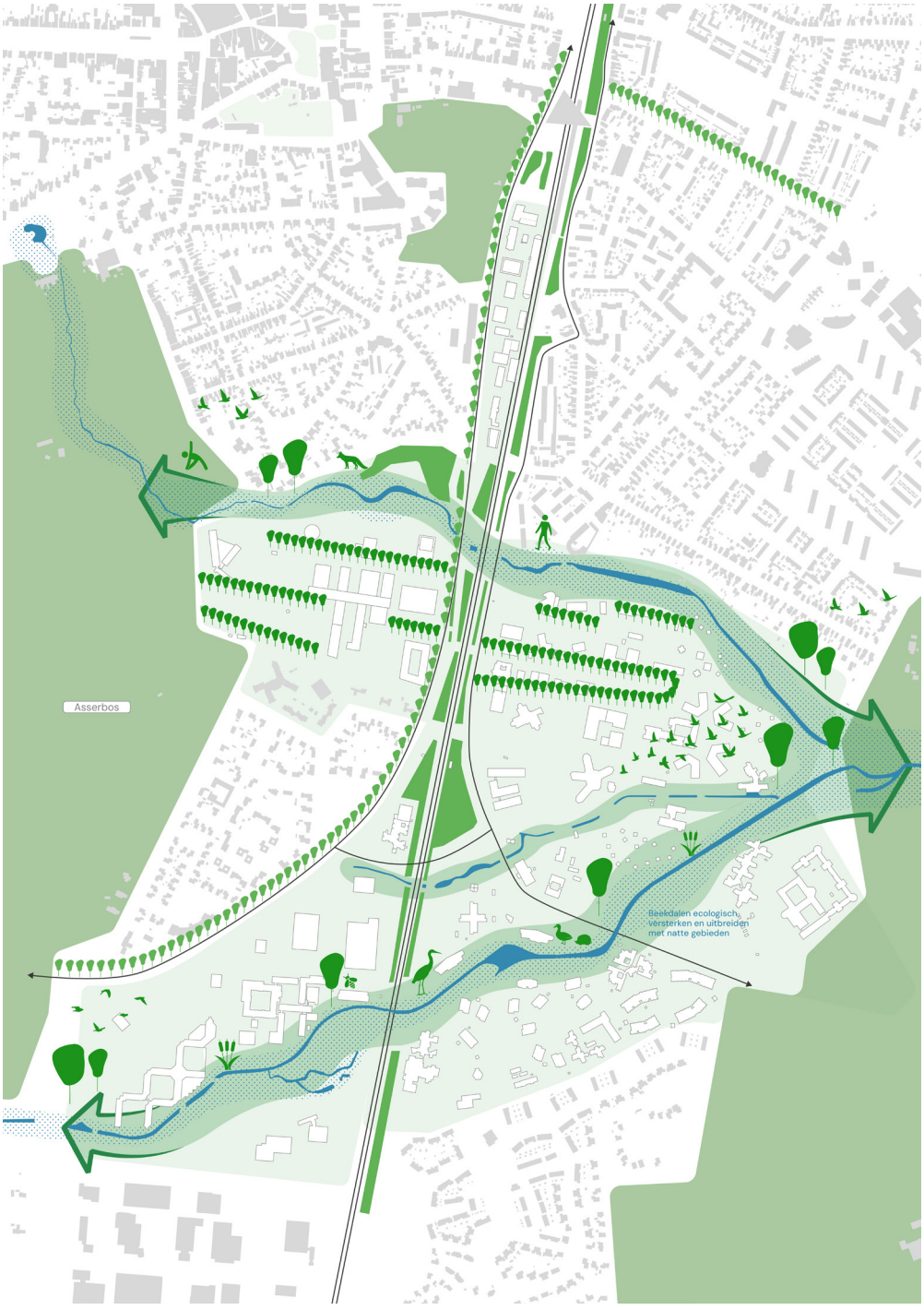
Innovatieve technologieën spelen een centrale rol in het zorg- en werklandschap van de toekomst. Het aantrekken van bedrijven die zich richten op technologische innovaties in de gezondheidszorg versterkt de regionale en nationale potentie van het programma. Dit draagt bij aan de lokale economie, maar ook aan de (landelijke) ambitie om koploper te zijn in gezondheidsinnovaties.

Onderwijsinstellingen zijn onmisbaar. Door het toevoegen van onderwijsprogramma's gericht op gezondheid en welzijn, zoals medische opleidingen en gezondheidsmanagement, wordt de verbinding tussen theorie en praktijk versterkt. Dit zorgt voor goed opgeleide professionals die direct kunnen bijdragen aan de lokale zorgsector.

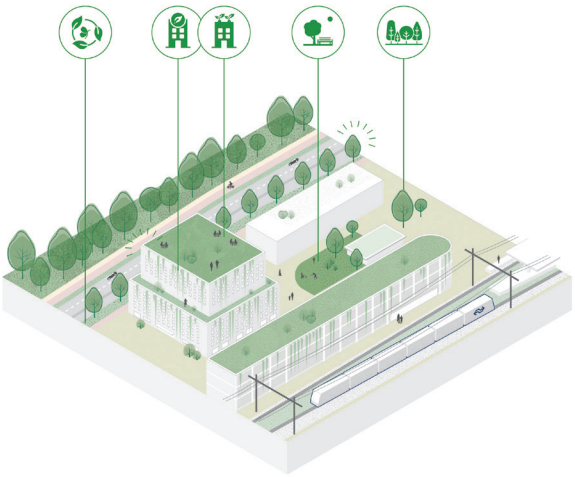
Perspectief
Het clusteren van programma's is essentieel voor het uitwisselen en benutten van koppelkansen. Een innovatief zorg- en werklandschap met campuselementen versterkt de positie van zorginstellingen als identiteitsdragers van de regio en bevordert de integratie van zorg en werk. Door ruimte voor innovatie en samenwerking te creëren, kunnen zorginstellingen beter inspelen op veranderende demografische en ruimtelijke behoeften, zoals vergrijzing en personeelstekorten. Dit maakt hen flexibel en toekomstbestendig, terwijl ze zich profileren als aantrekkelijke werkgevers. Bovendien biedt dit economische kansen door de versterkte verbinding tussen zorg, technologie, onderwijs en (rijksbrede) dienstverlening en een steviger profiel voor Assen.

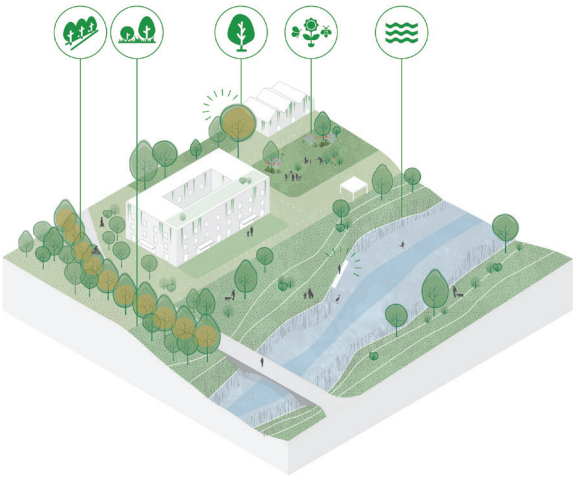
2.3 LANDSCHAP ALS DRAGER

Het landschap als verbinder op regionale en lokale schaal



Landschappelijke Kansen





Om het landschap als drager te behouden heeft het behouden en versterken van de groenblauwe structuur prioriteit. Dit omvat het natuurlijker maken van de bestaande beeklopen en het creëren van nieuwe en het versterken van bestaande verbindingen tussen groene gebieden. Door deze ecologische netwerken te versterken en het beheer van het bestaande groen te verbeteren, wordt de biodiversiteit verhoogd en wordt een robuust ecosysteem bevorderd. De kwaliteiten van Zuidoost Assen worden ook zichtbaar in het zuidelijke stationsgebied door er een aantrekkelijke groene openbare ruimte te maken.

Klimaatadaptieve maatregelen zijn van belang om wateroverlast te beperken en droogte en hittestress tegen te gaan. Het gebruik van gebiedseigen planten met natuurwaarden en het vergroenen van daken en gevels helpen het landschap weerbaarder te maken tegen extreme weersomstandigheden. Door beekdalen te versterken en natte gebieden uit te breiden, verbetert de waterbuffering.

Het behoud en de integratie van historische landschapselementen is essentieel. Deze elementen, zoals oude bomen, historische paden en erfgoedstructuren geven het gebied een unieke identiteit en versterken de verbinding met het verleden. Door deze elementen te behouden en zorgvuldig te integreren in nieuwe ontwikkelingen wordt de landschappelijke kwaliteit verder verhoogd.

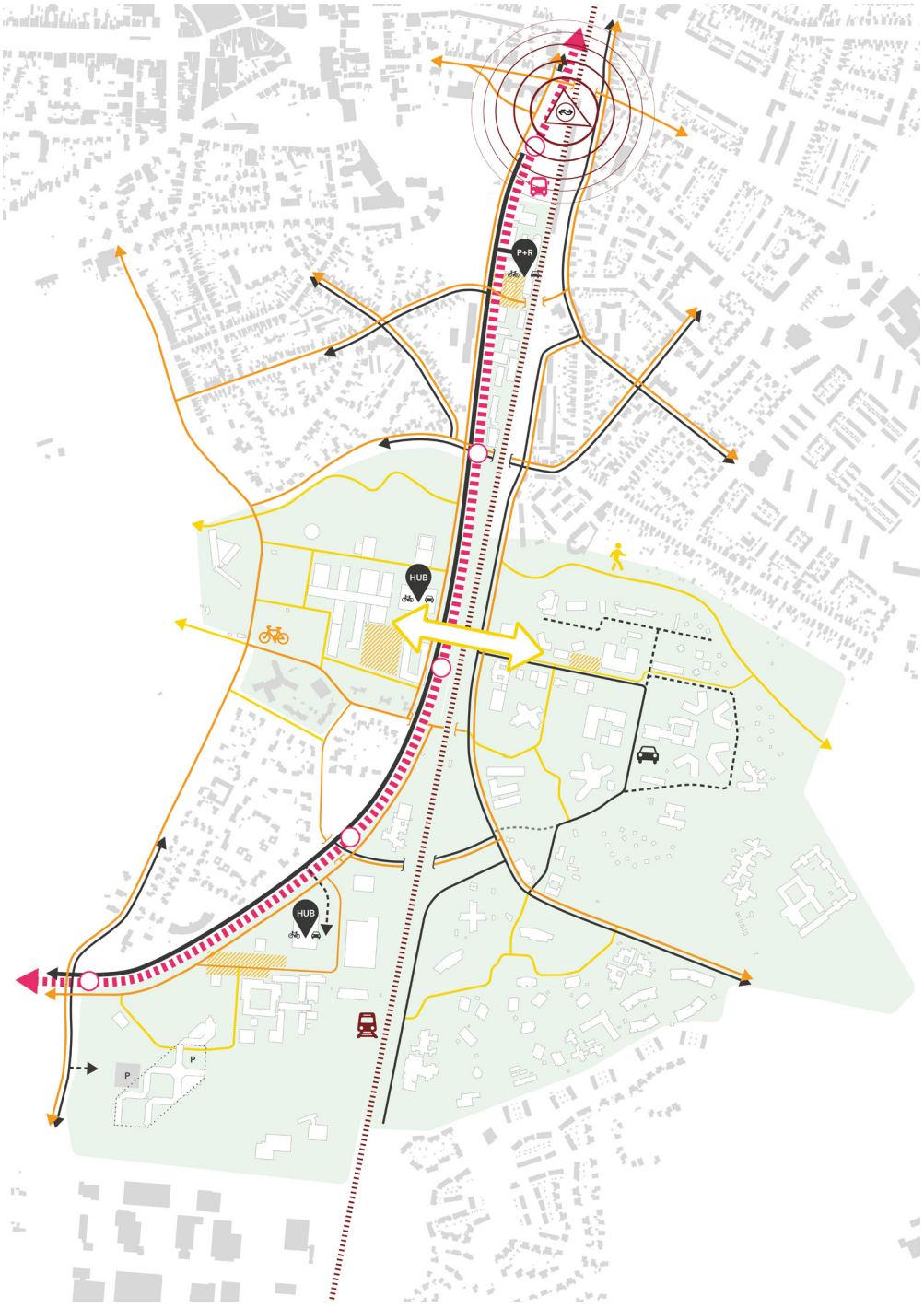
Het ontwikkelen en verrijken van de bestaande parkachtige sfeer is een andere belangrijke maatregel. Dit kan worden bereikt door de biodiversiteit en natuur-inclusiviteit te verhogen en meer gelaagde en afwisselende groenstructuren met bloei- en vruchtaspecten te introduceren. Door grasvelden om te vormen tot groene ruimtes met verschillende soorten planten ontstaat er een levendig en aantrekkelijk landschap voor zowel mensen als dieren. Verbeterde en doorlopende loop- en fietsroutes maken het landschap toegankelijker.

Het juiste beheer dat past bij het gebruik én de natuurwaarde is essentieel om langdurige duurzaamheid te garanderen.

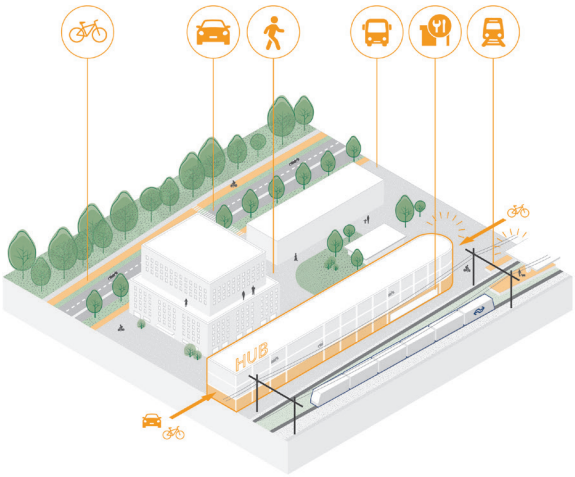
Perspectief
De integrale benadering van groen en blauw in de Gebiedsagenda versterkt de ambitie Assen Groene Stad van het Noorden zoals benoemd in het Bestuursakkoord. Ook sluit het aan bij de ambities benoemd in de Groenvisie. Een gebied met hoge natuurwaarden vermindert stress en bevordert herstel. Dit biedt kansen voor de aanwezige zorginstellingen. Een aantrekkelijke buitenruimte maakt niet alleen de werkplek aangenamer, maar bevordert ook het welzijn van bewoners en bezoekers.

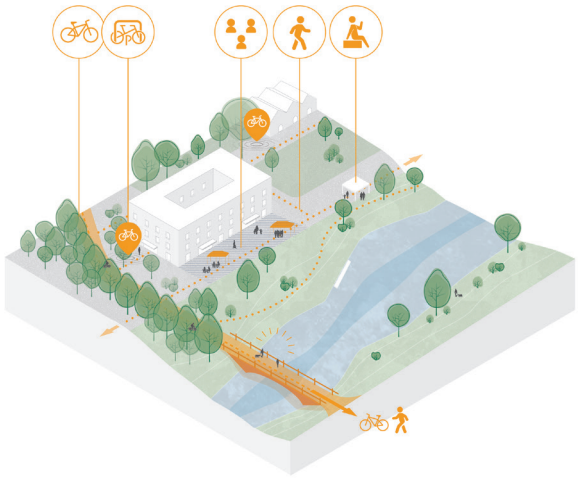
2.4 GOED VERBONDEN

Hoogwaardige verbindingen en verblijfsruimte voor meer sociale cohesie in de buurt



Hiërarchie in de verbindingen en aantrekkelijke verblijfsruimtes zorgen voor goede orientatie in het gebied





Het doel is om binnen Zuidoost Assen een optimaal netwerk van verbindingen te creëren, onderling en met de stad. Langzaam verkeersroutes worden geoptimaliseerd voor verbinding, toegankelijkheid, gezondheid en duurzaamheid. De hiërarchie in fietsverbindingen wordt zichtbaar door goede aansluiting op de doorfietsroutes en het verbeteren van de lokale fietsroutes langs de Europaweg. Dit zorgt voor een intuïtieve, efficiënte en samenhangende verkeersstructuur waarin oriëntatie makkelijker is. Spoor- en wegovergangen worden verbeterd.

De bestaande landschapsstructuren worden benut om een netwerk van recreatieve routes te versterken. Hierdoor hebben bewoners, recreanten en toeristen gemakkelijk toegang tot de uitgestrekte groene gebieden buiten de stad.

Door het toevoegen van aantrekkelijke verblijfsruimtes wordt de openbare ruimte niet enkel een doorgangsplek, maar een bestemming op zich. Er worden voldoende plekken ingericht waar mensen graag verblijven, inclusief informele ontmoetingsruimtes die sociale interactie stimuleren.

De plinten van gebouwen dragen bij aan een levendige openbare ruimte en er is speciale aandacht voor knooppunten waar veel wegen samenkomen. Dit vergroot de levendigheid van het gebied en versterkt de samenhang tussen de verschillende functies. Het stimuleert ontmoetingen en zorgt voor een algeheel verbeterde leef- en verblijfskwaliteit.

Het IC-station vormt een belangrijke schakel voor forenzen en bezoekers en speelt een belangrijke rol in het gebied. Hij wordt echter nog niet volledig benut. Het station kan beter geïntegreerd worden in het gebied. Het opwaarderen van het stationsgebied maakt van het station een nog sterker visitekaartje en verbindt de rest van Zuidoost Assen met de stad.

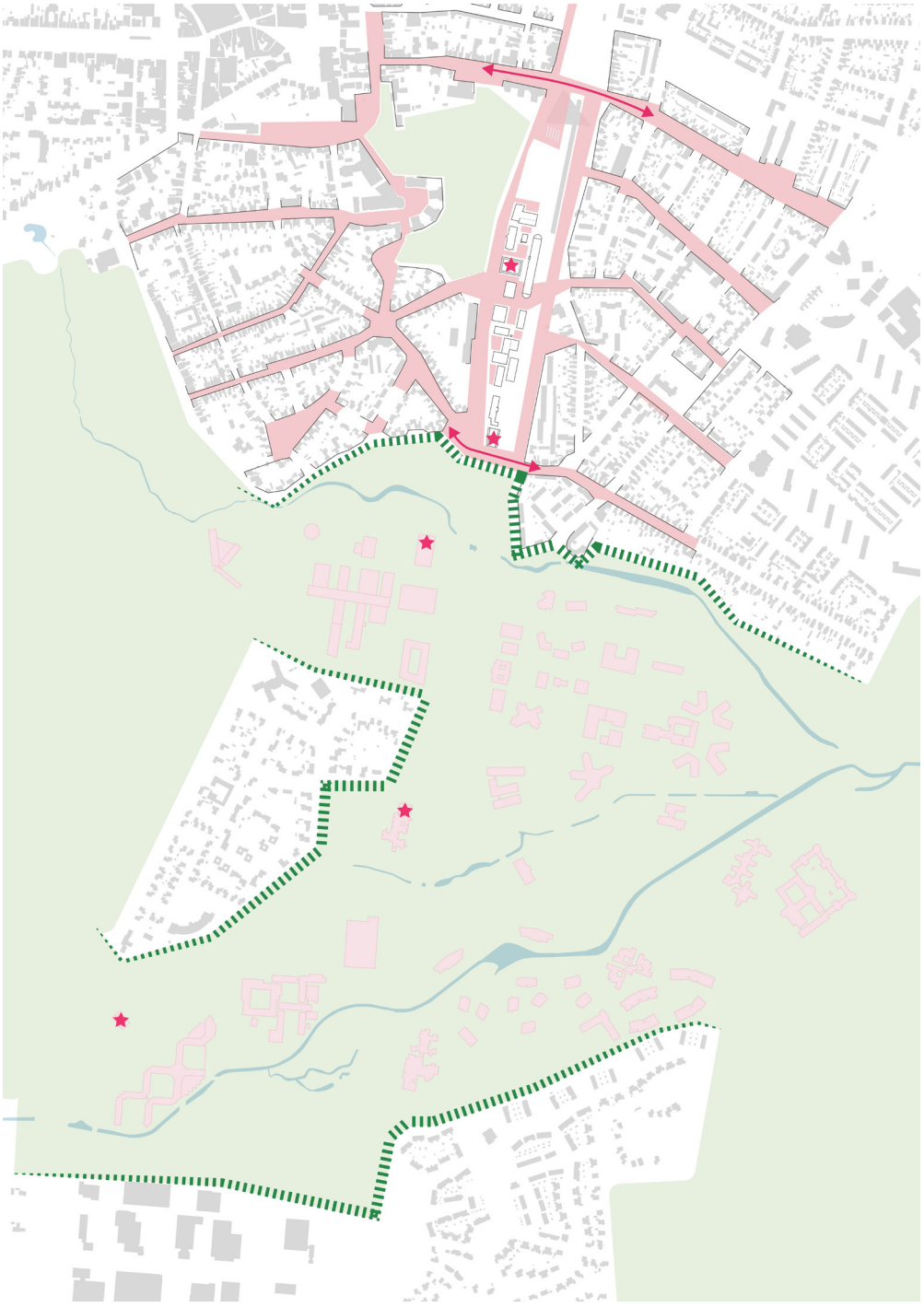
De bestaande hoogwaardig openbaar vervoerverbinding (HOV) langs de Europaweg blijft bestaan als ruggengraat van het gebied. Haltepunten worden logisch geïntegreerd in het netwerk.

Het parkeren in het gebied zelf en de aangrenzende gebieden wordt afgestemd om te zorgen voor een efficiënte en functionele parkeervoorziening. Ruimte op maaiveld kan ingezet worden voor bebouwing of vergroening.

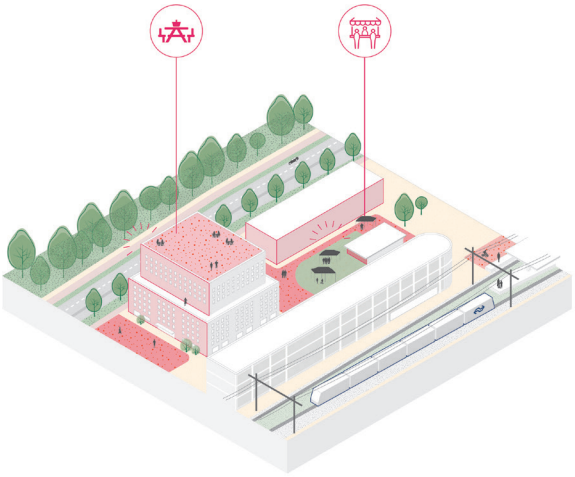
Perspectief
Het optimaal benutten van de potentie van het stationsgebied stimuleert de economische ontwikkeling van Zuidoost Assen. Door geïsoleerde gebieden beter te verbinden met de rest van de stad, wordt het gebied aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers en bedrijven. Aantrekkelijke verblijfsruimtes en verbeterde langzaam verkeersroutes bevorderen sociale interactie. Dat leidt tot meer cohesie en betrokkenheid. Deze sociale samenhang is essentieel voor een robuuste, gezonde en duurzame stadsontwikkeling.

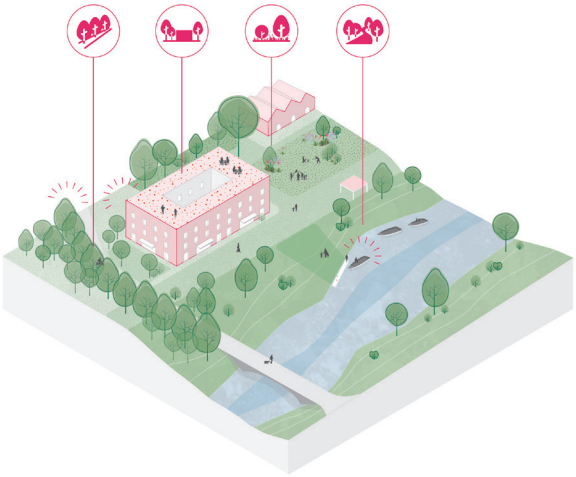
2.5 HERKENBARE RUIMTELIJKE IDENTITEITEN

Unieke karakters van de gebieden koesteren en versterken



Het zorg-werk landschap wordt onderdeel van het grootschalig landschap en stedelijk gebied





Bij de ontwikkeling van Zuidoost Assen richten we ons op het versterken van de unieke karakteristieken van de verschillende gebieden binnen Zuidoost Assen. De openbare ruimte fungeert daarbij als verbindend element. Door de vormgeving van de openbare ruimte af te stemmen op de specifieke karakters van elk deelgebied, ontstaat een coherente en herkenbare stedelijke identiteit.

In het stationsgebied vindt een doorontwikkeling plaats. Er ontstaat een levendig netwerk van openbare (groene) ruimtes. De nieuwe gebouwen begrenzen de openbare ruimte op een heldere manier en maken het stadsbeeld compleet. Door functies en programma's dicht bij het centrum te positioneren, krijgt het stationsgebied de status van een aantrekkelijke bestemming.

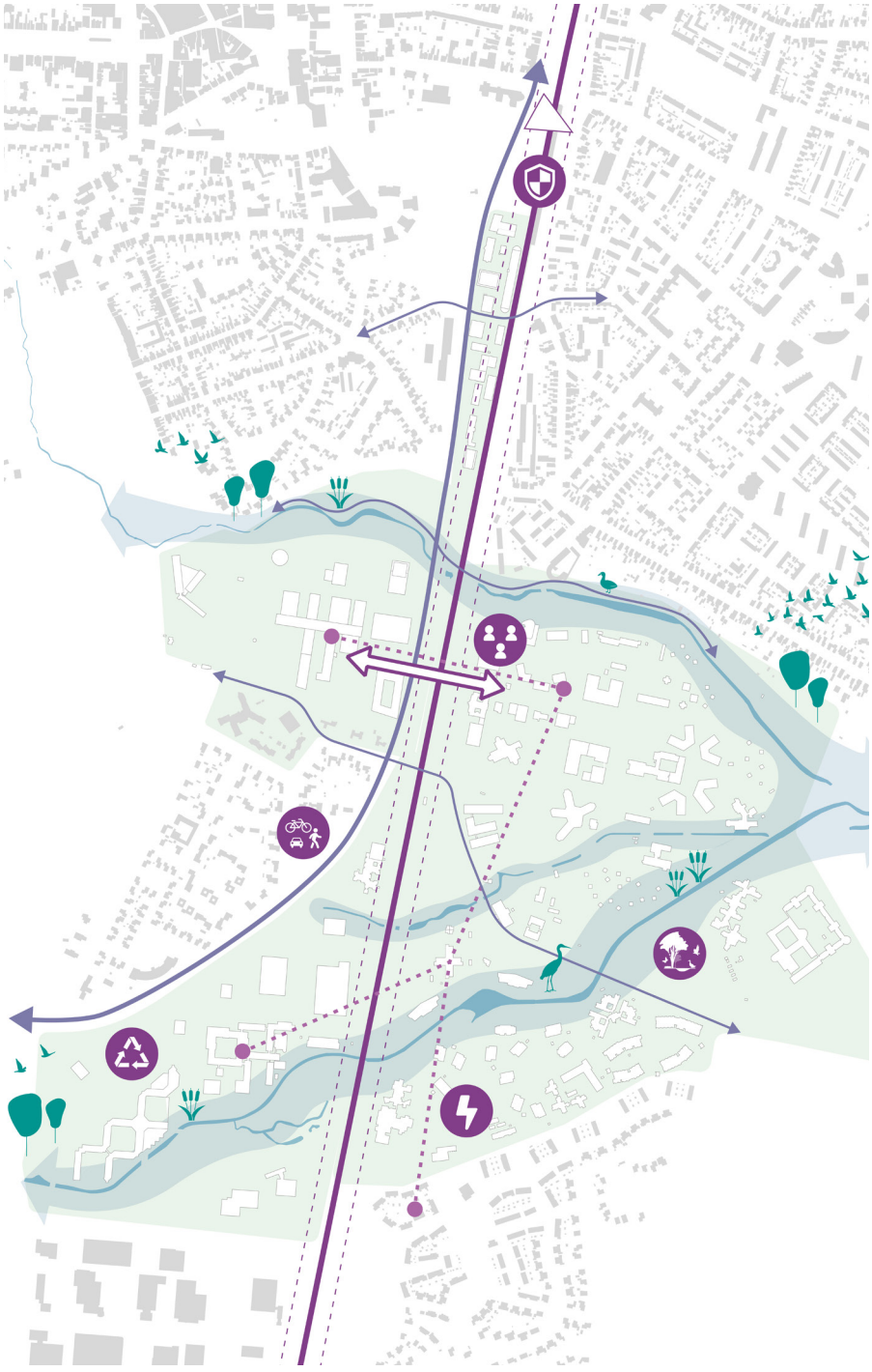
In het zuiden van Zuidoost Assen ligt de nadruk op het versterken van de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Deze drie deelgebieden hebben onderling een vergelijkbaar karakter: een parkachtige sfeer met solitaire gebouwen, waardevolle bomen en structuren en historische elementen. De eenheid van deze gebieden wordt benadrukt door de parkachtige sfeer verder te versterken en de aansluiting met de aangrenzende landschappen te verbeteren. Gebieden kunnen verder bebouwd worden, maar er moet een goede balans blijven tussen groene, open ruimte en bebouwde ruimte. Op een aantal plekken is het juist goed om dan de hoogte in te gaan, om zo ruimte te besparen.

De ambitie 'Ontspannen Stedelijkheid', krijgt invulling door een combinatie van groene ruimtes, rustige ontmoetingsplekken en een geleidelijke overgang tussen stedelijke en natuurlijke omgevingen. Dit kan worden bereikt door informele groene zones, rustige wandel- en fietspaden en plekken voor ontspanning en recreatie aan te leggen die aansluiten bij de stedelijke levendigheid. Hierbij worden historische elementen en waardevolle gebouwen benut en gerespecteerd.

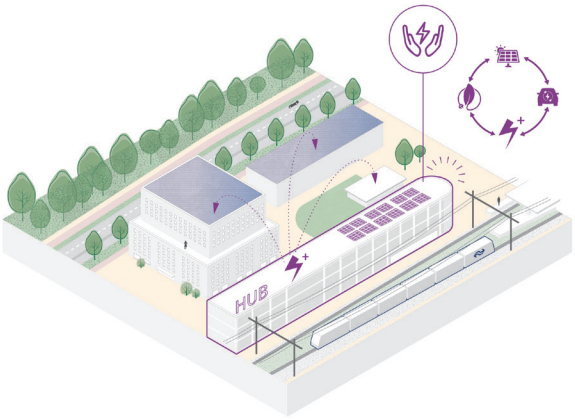
Perspectief
Door bestaande kwaliteiten zoals het parkachtige landschap, de natuur en historische elementen als basis te nemen, ontstaat een samenhangende stedelijke identiteit. Dit is nodig om te voorkomen dat verdere bebouwing de unieke ruimtelijke identiteit verzwakt. Er vindt een ontwikkeling richting een werk- en zorglandschap met campus-elementen plaats. Een fysieke verbinding met allure, tussen het ziekenhuis en het GGZ-terrein, is het symbool van de verbinding en integratie in het gebied. Hoogteaccenten langs de Europaweg zorgen voor een herkenbare stadsentree, wat de zichtbaarheid en aantrekkingskracht van het gebied vergroot.

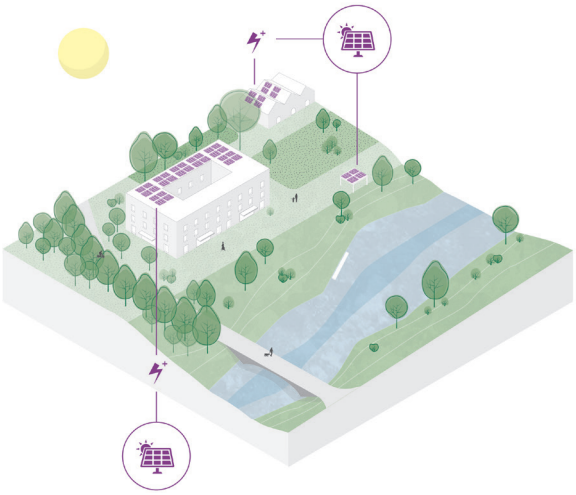
2.6 GEZOND EN DUURZAAM

Een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving door verduurzaming van gebouwen en landschap



Door een mix van maatregelen wordt het gebied duurzaam ingericht en een gezonde leefomgeving gecreëerd





Positieve gezondheid
Het aanleggen van aantrekkelijke buitenruimtes is essentieel om bewoners te stimuleren om naar buiten te gaan en te bewegen. Dit kan worden bereikt door het aanleggen van groene natuurlijke ruimten, wandel- en fietspaden en recreatieve zones. Voorzieningen zoals buitenfitnessapparatuur, natuurspeelplaatsen en een voedselbos of pluktuin dragen bij aan een gezonde levensstijl en bevorderen het welzijn. Het zijn maatregelen die aansluiten op de ambities in het Integraal zorgakkoord en GALA, het gezond en actief leven akkoord.

Klimaat
Een versterkt groenblauw netwerk is cruciaal voor klimaatadaptatie. Door het 'vergroenen' van verstedelijkte gebieden en het verbeteren van waterhuishouding door bijvoorbeeld waterbufferzones en groene daken kan Zuidoost Assen beter omgaan met extreme weersomstandigheden. Het verhogen van de biodiversiteit door het planten van gebiedseigen soorten en het ontwikkelen van ecologische corridors en stepping stones draagt bij aan een robuuster milieu en een prettiger leefomgeving.

Ecologie
Door o.a. het aanleggen van groene daken, het plaatsen van nest- en vleermuiskasten en het creëren van bermen die ruimte bieden voor flora en fauna wordt de ecologische waarde in het gebied verhoogd. De inzet van dood hout in het landschap verhoogt de biodiversiteit en biedt schuilplaatsen voor verschillende diersoorten. Daarnaast is een gevarieerde beplanting met inheemse planten essentieel, omdat deze soorten beter aangepast zijn aan het lokale milieu en bijdragen aan een robuust ecosysteem.

Circulariteit
Het hergebruik van grondstoffen en het streven naar een gesloten keten vermindert afval en bevordert een efficiënter gebruik van materialen. Een materiaalregister kan helpen bij het inventariseren van beschikbare grondstoffen, zodat hergebruik en recycling worden gestimuleerd. Door projecten te ontwerpen die aansluiten bij circulaire principes, kan de ecologische voetafdruk van de bouw en inrichting van het gebied aanzienlijk worden verkleind.

Externe veiligheid en geluid
De aanwezigheid van het spoor vraagt bij de verdere ontwikkeling aandacht voor externe veiligheid en geluid. Niet alle activiteiten kunnen dicht op het spoor worden gerealiseerd, zeker waar het gaat om groepen mensen met beperkte zelfredzaamheid.

Energie
Een collectieve energiestrategie is essentieel voor het verduurzamen van het energieverbruik. De ontwikkeling van een warmtenetwerk en andere collectieve voorzieningen verhoogt de energie-efficiëntie en vermindert de ecologische voetafdruk. Het stimuleren van duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen kan ook onderdeel zijn van deze strategie.

Perspectief
De transformatie van dit gebied moet leiden tot een toekomstbestendige omgeving die zowel ecologisch als sociaal gezond is. Het is belangrijk om een leefomgeving te creëren die het welzijn van bewoners bevordert en de ecologische voetafdruk vermindert. Deze benadering is urgent om in te spelen op de huidige uitdagingen en om een veerkrachtige, duurzame toekomst voor Zuidoost Assen als toekomstbestendig werklandschap te waarborgen.


Assen

3 DEEL-GEBIEDEN



3.1 STATIONSGEBIED

Visie

Het stationsgebied is het visitekaartje van Zuidoost Assen. Het heeft zich ontwikkeld tot een levendige en veelzijdige buurt waardoor een bruisender werk- en woongebied is ontstaan dat optimaal gebruik maakt van zijn centrale ligging en de iconische waarde van het station. Het gebied heeft een aantrekkelijke openbare ruimte die uitnodigt tot verblijf en ontmoeting, met voldoende groen en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen.

Huidige Situatie

Het stationsgebied in Zuidoost Assen is een smalle strook die zich uitstrekt tussen het spoor en het landgoed Overcingel, ten zuiden van het treinstation. Het gebied ligt centraal in de stad, op loopafstand van het centrum en wordt ontsloten door twee spoorwegovergangen. Het IC-station van Assen is een belangrijk vervoersknooppunt. Het noordelijke stationsgebied heeft een impuls gekregen met de realisatie van het nieuwe station en de herinrichting van de openbare ruimte. In het zuidelijk stationsgebied staan P+R, meerdere kantoren, een tankstation en een restaurant.

Het overige deel van het stationsgebied wordt gedomineerd door kantoorgebouwen. Verschillende kantoorgebouwen zijn verouderd en de directe omgeving heeft te kampen met achterstallig onderhoud. Dit leidt tot een algehele achteruitgang van de publieke ruimte en doet afbreuk aan de uitstraling van het gebied.

De Europaweg, die door het gebied loopt, is ingericht als stadsboulevard en biedt een goede verkeersontsluiting, maar helpt niet voor de verblijfswaarde van het stationsgebied. De ontsluitingssituaties zijn bovendien onduidelijk. Dat zorgt voor onveilige verkeerssituaties en verwarring bij gebruikers van het gebied. Verder kenmerkt het gebied zich door een groot aantal parkeerplaatsen op maaiveld met een bijbehorende stenige uitstraling. Er zijn geen openbare verblijfsplekken.

Een toekomstige hogere frequentie van het treinverkeer leidt mogelijk tot langere wachttijden voor spoorwegovergangen op de Spoorstraat en Pelikaanstraat. Dit brengt op termijn belemmeringen voor het doorgaand verkeer met zich mee.

Keuzes/maatregelen

Een belangrijke stap is het onderbrengen van de huidige P+R-faciliteiten in een nieuw parkeergebouw. Hierdoor ontstaat ontwikkelruimte voor nieuw- en aanbouw op de vrijgekomen plekken. Daarnaast maakt het clusteren van het overige parkeren extra ruimte vrij voor nieuwe ontwikkelingen en het creëren van een aantrekkelijker straatbeeld. Er ontstaat daarmee ruimte voor toonaangevende ontwikkelingen die het gebied karakter geven. Het ontwikkelen van een doordachte parkeerstrategie en het invoeren van parkeerbeleid horen daarbij.

De bestaande gebouwen in het gebied zijn voor een deel aan opwaardering toe. Enkele eigenaren zijn daar al mee bezig. De meeste gebouwen zijn toekomstbestendig (te maken), maar mogelijk geldt dat niet voor alle bebouwing. Door de verwachte functieverandering in een aantal kantoren en de parkeerruimten ontstaat er ruimte voor nieuwbouw en functiemenging: onderwijs, co-working ruimtes, commerciële voorzieningen, horeca, woningen voor speciale doelgroepen zoals studenten al dan niet in combinatie met onderwijsvoorzieningen. Onderzocht wordt in hoeverre er ontwikkelingen aan de oostzijde van het station mogelijk zijn.

De nieuwe gebouwen begrenzen de openbare ruimte op een heldere manier en maken het stadsbeeld compleet. Door functies en programma's dicht bij het centrum te positioneren, krijgt het gehele stationsgebied de status van een aantrekkelijke bestemming.De vormgeving van de spoorpassages op de Pelikaanstraat en de Spoorstraat worden nader verkend. De ontsluiting naar Assen Oost moet goed blijven.

Perspectief

Door te investeren in een levendig en gemengd gebied om te werken, wonen en verblijven wordt de functie van het stationsgebied als visitekaartje van Assen versterkt. Daarmee wordt Zuidoost Assen ook gemakkelijker gevonden. Door aandacht te hebben voor duurzaamheid en groene openbare ruimte wordt dit gebied nog aantrekkelijker als vestigingsplaats voor tal bedrijven en instellingen. Groene gevels en daken kunnen een extra toevoeging zijn. Dit stimuleert de economische groei en sociale verbinding. Daardoor wordt het aantal reizigers naar Assen groter en versterkt dit de regionale positie van de stad.



Parkvoorzieningen domineren de openbare ruimte



Station Assen als icoon / Foto: Gemeente Assen



Voorbeelduitwerking Stationsgebied



Referentie: Programmamix van wonen en werken / Foto: © Nanda Sluismans



Referentie: Aantrekkelijke openbare ruimte / Foto: © Marlies van Driest

3.2 GGZ-TERREIN

Visie

Het GGZ- terrein vormt samen met het terrein van Vanboeijen een levendig groen zorglandschap dat functioneel is én een aangename omgeving biedt voor patiënten, werknemers en bezoekers. De zorg en het landschap staan voorop en de gebouwen en de openbare ruimte zijn hierop doorontwikkeld. Een gezonde omgeving, 'healing environment', is daarbij leidend. Het-terrein wordt onderdeel van het te ontwikkelen zorg-werkgebied in een campus-achtige omgeving waarbij aanwezige bedrijven en instellingen de samenwerking versterken. Sterke ruimtelijke en programmatische verbindingen met de aangrenzende zorggebieden dragen bij aan een geïntegreerd zorgnetwerk.

Huidige situatie

Het terrein is een grootschalig groen gebied gelegen tussen het spoor en de oostelijke stadsrand. Beide terreinen GGZ-Drenthe en Vanboeijen hebben een parkachtig karakter, met gebouwen gericht op zorgfuncties die als solitaire objecten in het landschap staan. Er is een mix te vinden van kantoorgebouwen, zorginstellingen en woongebouwen voor patiënten. Op het noordelijke terrein ligt de hoofdlocatie van GGZ Drenthe, met een kantoorgebouw aan de Dennenweg van architectonische en historische waarde. De Adventskerk, een monument met belangrijke culturele betekenis, bevindt zich op het terrein. Het deel ten zuiden van het Anreeperdiep kent weinig ruimtelijke opgaven, maar als werkgever in de krachtsector zorg is Vanboeijen onderdeel van Zuidoost Assen.

De gebouwen zijn omringd door waardevolle bomen, natuur, beekdalen en resten van historische boomlanen. Het aangrenzende Nationaal park Drentsche Aa biedt een prachtig uitzicht en maakt het karakter van het omliggende landschap voelbaar. Door het gebied lopen verschillende bovenloopjes van de Drentsche Aa waaronder het Anreeperdiep. Hoewel die waardevolle ecologische structuren aanwezig zijn, mist het overgrote deel van het gebied diversiteit in flora en fauna. De ecologische kwaliteit en uitstraling kunnen beter.

De buitenruimtes, zowel privé als publiek, hebben een lage verblijfswaarde. Achterstallig onderhoud en een gebrek aan verblijfsruimtes zorgen voor een suboptimale kwaliteit van de buitenruimte waardoor de aantrekkelijkheid en functionaliteit van het terrein beperkt zijn. De openbare ruimte op het terrein van GGZ-Drenthe/Espria mist hiërarchie en is voornamelijk gericht op autoverkeer met verspreide parkeerlocaties. Het ontbreken van voetpaden beperkt de toegankelijkheid en de ervaring van het gebied. In het zuiden van het Vanboeijenterrein is kans op plaatselijke wateroverlast.

Keuzes / Maatregelen

De voorgestelde maatregelen sluiten aan bij de beoogde en actuele ontwikkelingen van GGZ-Drenthe/Espria en in relatie tot een nadere verkenning van ontwikkelingsmogelijkheden op het Vanboeijen-terrein. De indeling van verschillende zones (openbaar in het westen en met focus op patiënten in het oosten) wordt daarbij behouden. Rondom de meeste openbare publieke ruimtes vindt verdichting van het programma plaats. Er wordt een duidelijke hiërarchie in de openbare ruimte aangebracht met een sterke focus op voetgangers en de inrichting van hoofdroutes en verblijfsruimtes. De historische as langs het hoofdgebouw aan de Dennenweg wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijke openbare ruimte. Eromheen wordt nieuwbouw toegevoegd en centrale functies van het terrein komen hier te liggen. Een fysieke verbinding met het Wilhelmina Ziekenhuis zal de publieke ruimte van beide terreinen versterken.

Historische elementen incl. het boombestand worden versterkt om de identiteit van het terrein te behouden. Daarnaast wordt een veerkrachtig ecologisch systeem gerealiseerd dat de natuurwaarde en biodiversiteit verhoogt. De beeklopen worden natuurlijker gemaakt. Of en in welke mate de hoofdroute voor de auto kan worden aangepast wordt onderzocht. De parkeervoorzieningen worden geclusterd, waardoor meer ruimte vrijkomt voor groene en functionele buitenruimtes.

Perspectief

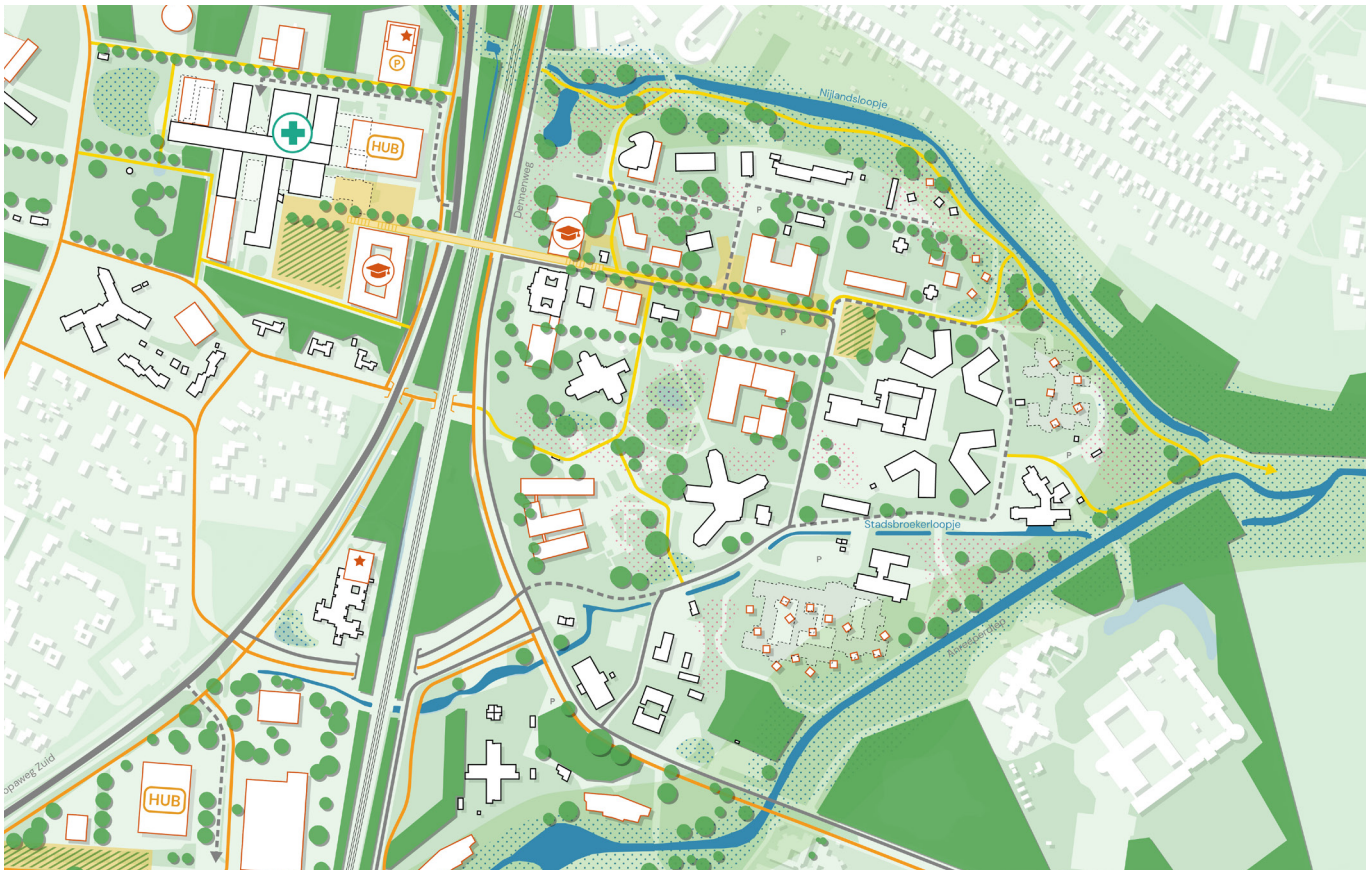
Het complete terrein vormt een belangrijke drager van de te ontwikkelen zorg- en werk gebied in een campus-achtige omgeving. Ruimtelijke en programmatische verbindingen tussen de aangrenzende zorggebieden helpen GGZ-Drenthe/ Espria en Vanboeijen hun eigen ambities waar te maken. Samenwerking reduceert kosten, biedt mogelijkheden de zorg te verbeteren en kansen om gezamenlijke faciliteiten te realiseren. De transformatie naar een campuslandschap draagt bij aan een aantrekkelijk imago van de werkgevers.



Openbare ruimte gericht op autoverkeer



Lage bebouwing in een parkachtig landschap



Voorbeelduitwerking GGZ-terrein



Referentie: Solitaire gebouwen in een uniek landschap

Bryum – Zentraler Park, Roche Kaiseraugst / Foto: © Bryum



Referentie: Campuslandschap

3.3 WILHELMINA ZIEKENHUIS ASSEN

Visie

Het Wilhemina Ziekenhuis Assen (WZA) is een ziekenhuis in een landschappelijke setting, waar zorg wordt geboden van geboorte tot de laatste levensfase. Naast het leveren van hoogwaardige zorg biedt het ziekenhuis een stimulerende werkomgeving voor zorgprofessionals. Er is ruimte voor onderwijs en woningen voor patienten (ouderen) en doktoren. Er vindt kennisontwikkeling plaats en er is ruimte voor innovatieve bedrijven in life science & health. Daarmee vormt het ziekenhuis een kerngebied van het zorg- en werklandschap. De park- en bosachtige sfeer van Zuidoost Assen rondom het WZA is behouden en versterkt, met waarborging van de ecologische waarden.

Huidige situatie

Het WZA ligt tussen de Europaweg en de Beilerstraat, tegen de rand van het Asserbos en nabij het centrum van Assen. Het is een belangrijke werkgever voor de stad en de regio. Hoewel het ziekenhuis goed functioneert, zijn delen van het gebouw verouderd en toe aan vernieuwing. Ook heeft het ziekenhuis behoefte aan uitbreiding. Momenteel kijken Icare, WZA en gemeente ook gezamenlijk naar een mogelijke nieuwe invulling van de Boshof, een zorglocatie tegen het Asserbos aan. Dit gebeurt in relatie tot een mogelijke nieuwe invulling van de Boshof, een zorglocatie tegen het Asserbos aan.

Ingebed in een fraai landschap met historische elementen, biedt de omgeving een bijzondere kwaliteit. Op het terrein bevinden zich meerdere monumentale bomen en boomstructuren en aan de noordzijde een ecologisch waardevolle en aantrekkelijke wandelroute. Er ontbreekt een sterke verbinding met het omliggende landschap en de buitenruimte, vooral aan de westkant. Rondom het ziekenhuis is nog relatief veel groene ruimte met oude bomen en (park)bos. Daardoor zijn er beperkte mogelijkheden voor ontwikkeling van bebouwing. Wel bieden de natuurlijke kwaliteiten kansen voor de zorg. De ruimtelijke kwaliteit en de aansluiting op het natuurlijke landschap zijn niet optimaal. Dit komt omdat een groot deel van de buitenruimte in beslag wordt genomen door parkeren op maaiveldniveau. Recentelijk is er betaald parkeren ingevoerd op de parkeerterreinen van het ziekenhuis.

Keuzes/maatregelen

Het WZA werkt aan een lange termijn huisvestingsplan waarin de noodzakelijke en gewenste ontwikkelstappen van het ziekenhuis zijn vastgelegd. Het huisvestingsplan en de uitwerking van de Gebiedsagenda worden op elkaar afgestemd. Het ziekenhuis wil compacter en efficiënter worden door de hoofdstructuur te vernieuwen, deels te slopen en nieuwbouw toe te voegen. Ruimte wordt gezocht binnen het huidige bebouwde gebied en de parkeerterreinen. Het westelijke gedeelte van het ziekenhuiscomplex richt zich op herstel- en ouderenzorg, passend binnen de bredere zorgvisie van het ziekenhuis. De verbinding met de Boshof wordt in deze context versterkt.

Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling is het in gang gezette betaald parkeren, ondersteund door de aanleg van een parkeerhub. Daarmee wordt de buitenruimte beter benut. Daarnaast wordt er nieuwbouw gerealiseerd voor onderwijs, onderzoek en kantoren. De rol van het ziekenhuis als centrum voor innovatie en kennisontwikkeling wordt daarmee versterkt. Om de verbinding met het naastgelegen GGZ-terrein te verbeteren wordt er een verbinding aangelegd die zowel een fysieke als programmatische koppeling tussen de terreinen mogelijk maakt. Aan de westzijde van het ziekenhuis zijn er mogelijkheden een 'healing environment' te creëren. Een groene omgeving draagt bij aan het welzijn en herstel van patiënten en heeft een positieve invloed op de werkomstandigheden van zorgverleners. Aan de noordelijke rand worden drie nu al bebouwde en/of verharde 'boskavels' ingericht als ontwikkellocaties waar nieuwbouw mogelijk is. Een van de gebouwen maakt als hoogteaccent aan de Europaweg onderdeel uit van de nieuwe stadsentree Zuidoost Assen.

Perspectief

Het WZA blijft als moderne zorgverlener een cruciale rol spelen in zowel zorgverlening als kennis- en technologieontwikkeling in Assen en de regio. Als identiteitsdrager en landmark langs de Europaweg versterkt het de zichtbaarheid en betekenis van het woon- en zorglandschap. Het terrein wordt onderdeel van het te ontwikkelen zorg-werkgebied in een campus-achtige omgeving waarbij aanwezige bedrijven en instellingen de samenwerking versterken en de natuur en landschappelijke kwaliteiten zijn behouden. De transformatie biedt unieke kansen voor duurzame ontwikkeling, met focus op circulariteit, innovatief watermanagement en het koppelen van de verduurzaming van het gebouw aan bredere gebiedsontwikkelingen.



Hoofdentree WZA / Foto: WZA



Historische elementen aan de westkant



Voorbeelduitwerking Wilhelmina Ziekenhuis Assen



Referentie: Passerelle

Benthem Crouwel Architects - Paleisbrug, s'-Hertogenbosch / Foto: © BURA



Referentie: Zorg- en revalidatiegebouwen ingepast in het landschap

Cera / Foto: © Joep Gosen

3.4 MANDEMAAT/SCHEPERSMAAT

Visie

Door het flexibel inrichten en programmatisch toegankelijk maken van de bestaande gebouwen ontstaat ruimte voor innovatie, startups en scaleups, creatieve en maatschappelijke functies en onderwijs. Een inspirerende levendige groene omgeving waar mensen samenkomen om ideeën uit te wisselen, samen te werken en nieuwe concepten te ontwikkelen. Door deze transformatie groeit de locatie uit tot een levendig centrum van innovatie en creativiteit als onderdeel van het zorg- en werklandschap.

Huidige situatie

De kantoorlocatie Mandemaat/Schepersmaat wordt gevormd door een parkachtig landschap, waarin grote gebouwcomplexen met een interessante architectonische kwaliteit als solitaires in het groen staan. De hoofdfunctie is kantoren met het kantoor van de NAM en de overheidsdiensten DICTU en RVO. Daartussen staat het AZC, een provinciaal monument en een in het oog springend gebouw. De gebouwen hebben relatief forse volumes, maar vinden door hun ligging in een groene setting een goede balans met het landschap. Achter de gebouwen, in het zuidwesten, ligt een waardevol natuurgebiedje waar het Anreeperdiep stroomt. Er is een risico op wateroverlast rond het stroompje.

De locatie is optimaal bereikbaar met de auto. Ook met de fiets en het openbaar vervoer zijn de reistijden vanaf het station beperkt. De fietsinfrastructuur vraagt een verbetering. Opvallend zijn de uitgebreide parkeervoorzieningen op maaiveldniveau. Dit gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. De Europaweg fungeert bovendien als een barrière naar de omgeving. De ruimtelijke relatie met het zuidelijk gelegen Schepersmaat is beperkt.

Elke belanghebbende in dit gebied heeft met specifieke uitdagingen te maken. De behoefte aan kantoorruimte voor de NAM is de afgelopen jaren afgenomen. Dit heeft geleid tot de verhuur van ruimte aan wisselende huurders. De NAM is zelf op zoek naar kleinere kantoorhuisvesting. Dat maakt dat de toekomstige functie van het gebouw nog niet duidelijk is. Het gebouw heeft een verduurzamingsopgave. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) zoekt naar meer perspectief voor de bewoners in het AZC, zoals werkgelegenheid, kinderopvang, school en activiteiten. Op dit moment wordt een nieuw duurzaam gebouw gerealiseerd door de RVO.

Keuzes en maatregelen

De NAM beraadt zich op de ontwikkeling van haar vastgoed. Met het vrijkomen van ruimte in het NAM-kantoor ontstaan kansen voor nieuwe invullingen. Gezamenlijk kan verkend worden wat de mogelijkheden zijn. Bijvoorbeeld een mix van kantoren, creatieve bedrijvigheid, productie, onderwijs, maatschappelijke functies en andere voorzieningen. Er liggen kansen voor (tijdelijke) huisvesting. Onderdelen van het gebouw die niet bijdragen aan deze nieuwe functies kunnen eventueel worden gesloopt om het gebouw beter te verankeren in de omgeving. Daarnaast worden het COA en de RVO beter verbonden met hun omgeving door nieuwe routes en verblijfsruimtes toe te voegen.

Ter ondersteuning van de campus-achtige ontwikkeling en het verhogen van de toegankelijkheid en leefbaarheid is een nieuwe publieke ruimte passend. Op plekken waar nu parkeren is kunnen paviljoenachtige gebouwen worden toegevoegd. Op die plekken bijt het niet met de lanschappelijke en natuurlijke kwaliteiten en de gebouwen bieden een flexibeler ruimteaanbod. Nieuwe gebouwen kunnen eventueel als hoogteaccenten dienen. Met het benutten van de bestaande parkeerterreinen voor bebouwing wordt het parkeren geclusterd in de bestaande parkeergarage of een nieuwe hub. De ecologische structuur van het Anreeperdiep wordt verbeterd en verbreed, zodat het gebied niet alleen ecologisch waardevol blijft, maar als waterberging ook beter functioneert binnen het watermanagement van de locatie.

Perspectief

Uit de verkenning naar de toekomstige mogelijkheden van het NAM-kantoor moet naar voren komen of er kansen voor nieuwe bestemmingen ontstaan. Het COA heeft behoefte aan meer voorzieningen en activiteiten voor haar bewoners. De grote gebouwen hebben nu beperkte relatie met de buitenruimte. Door het toevoegen van diverse functies en langzaam verkeerroutes wordt het gebied beter ontsloten en toegankelijk. Zowel ruimtelijk als sociaal wordt de verbinding met de stad verbeterd. Het clusteren van (gebouwd) parkeren creëert ruimte voor zowel nieuwe gebouwen en natuurinclusief bouwen en het versterken van de natuur. De natuurwaarde langs de ecologische zone van het Anreeperdiep draagt bij aan een robuust ecologisch systeem en biedt de nodige kansen voor klimaatadaptatie.



Doorlopend landschap bij het COA gebouw



Het NAM kantoor in een parkachtige setting



Voorbeelduitwerking Mandemaat / Schepermaat



Referentie: Werklandschap

Flux landscape architecture - Werkspoorkathedraal, Utrecht / Foto: © Flux

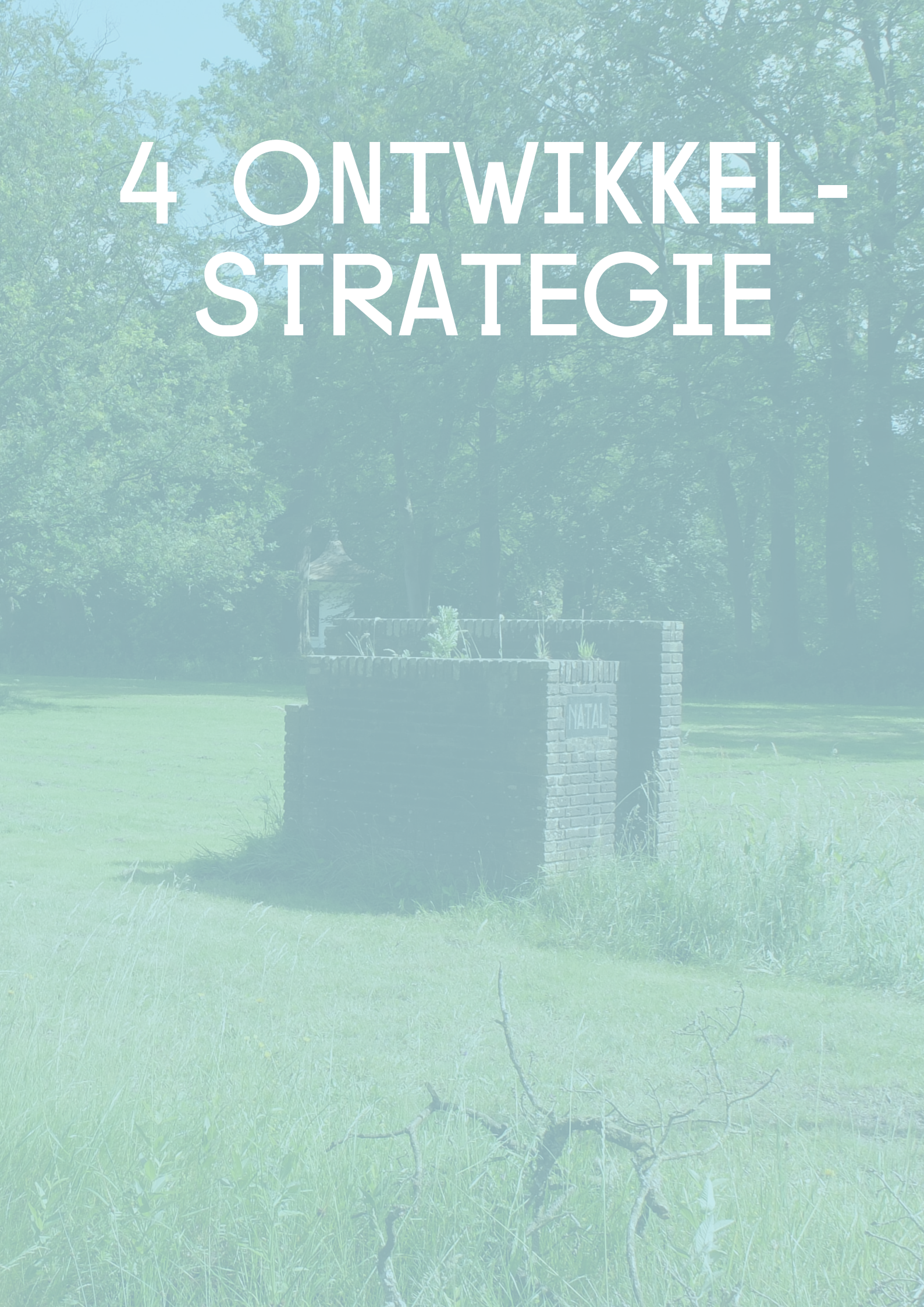


Referentie: Creatieve broedplaats

Foto: © Janus van den Eijnden


PORT

4 ONTWIKKEL-STRATEGIE



De Gebiedsagenda ZO Assen! schetst een ruimtelijk kader en het geeft aan welke kwaliteiten de komende jaren gewenst zijn. In de volgende fase, na vaststelling van de gebiedsagenda door de gemeenteraad, wordt per deelgebied en samen met belanghebbenden gewerkt aan de programmatische invulling en ontwikkel- en uitvoeringsstrategie, met bijbehorend gemeentelijk grondbeleid. De samenhangende programmatische aanpak van Ruimtelijk Economische Gebiedsontwikkeling (REGO) blijft leidend.

De aanpak voor Zuidoost Assen is integraal georganiseerd, maar de verschillende karakters en behoeften van deelgebieden zullen resulteren in verschillende snelheden en organisatievormen.

Samen met de omvang en de looptijd van de ontwikkeling vraagt het een ontwikkelingsstrategie die flexibel en (op)schaalbaar is. Daarmee worden onderlinge afhankelijkheden concreet en wordt de voortgang van autonome ontwikkelingen geborgd.

Uitwerking van de Gebiedsagenda vindt plaats in twee sporen: het stationsgebied en de overige drie deelgebieden in Zuidoost Assen. Daardoor kan accurater op lopende ontwikkelingen ingespeeld worden en wordt het aantal afhankelijkheidsrelaties gereduceerd. Het is belangrijk om beide ontwikkelingen gelijktijdig in gang te zetten en deze af te stemmen met andere ontwikkelingen binnen de gemeente. Het bestuurlijke en ambtelijke opdrachtgeverschap wordt daarbij gecoördineerd.



Impressie - De *Passerelle* als nieuwe verbinding tussen WZA en GGZ-terrein en het campusterrein op de GGZ-locatie met informele ontmoetingsplekken en een opgewaarderde ecologische structuur

4.1 DE VERVOLGSTAPPEN: PROGRAMMAMIX EN RUIMTELIJK ONTWERP

Met de (gezamenlijke) inhoudelijke, ruimtelijke invulling en programmamix wordt de ruimtebehoefte concreet gemaakt. Er wordt verkend wat de wensen en ambities van betrokken partijen hierin zijn en welke functies waar in het plangebied een plek kunnen vinden.

Op basis hiervan kunnen stedenbouwkundige plannen worden opgesteld. Dit wordt een intensief proces met gezamenlijk 'rekenen en tekenen'. De stedenbouwkundige plannen vormen de basis voor het omgevingsprogramma. Binnen het omgevingsprogramma kan worden gewerkt met buitenplanse omgevingsactiviteiten (BOPA's).

De uitwerkingen vragen om business cases, waarbij naast de realisatiekosten de exploitatiekosten en beheer en onderhoud in beeld worden gebracht. In deze fase worden ook de geluidbelasting en externe veiligheid onderzocht. Het functioneren en waar nodig versterken van het ecologisch systeem wordt eveneens verkend.

Voor het toevoegen en/of transformeren van het werk- en zorgprogramma is kennis en ontwikkelkracht nodig van partijen die de lokale context goed kennen. Met die kennis van de situatie kan worden bepaald welk type bedrijvigheid en welke (zorg) voorzieningen er nodig zijn om te voldoen aan de huidige en toekomstige behoeften en hoe onderwijsvoorzieningen daaraan kunnen bijdragen. Daarnaast is het belangrijk om (landelijk) ontwikkelende partijen aan te trekken die de potentie van dit kansrijke gebied zien en kunnen investeren.



Processchema (indicatief)

4.2 SUCCESVOLLE ONTWIKKELING DOOR SAMENWERKING

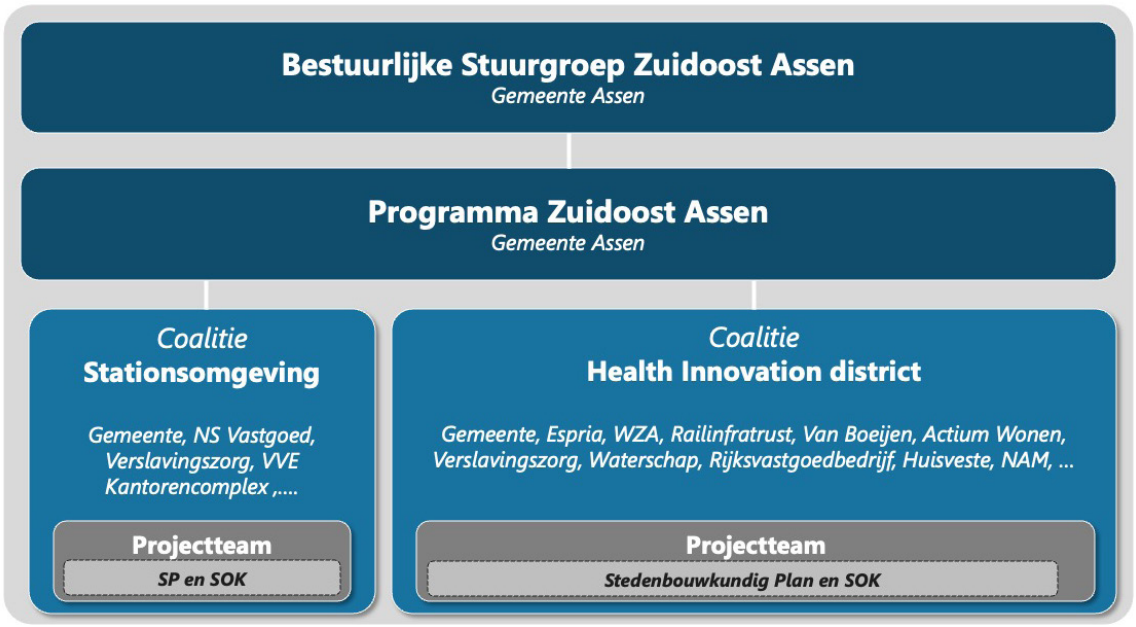
Voor succesvolle integrale gebieds-ontwikkelingen, met plannen die breder kijken dan enkel het perceel is samenwerking met betrokken partijen noodzakelijk. De enthousiaste samenwerking die tijdens de totstandkoming van de gebiedsagenda is ontstaan biedt een mooie basis om de samenwerking uit te bouwen.

Bij samenwerking horen ook sturing en regie. De gemeente is de logische partij om de dit op zich te nemen. Met sturing en regie kunnen de gewenste integrale ontwikkelingen tot stand komen. Belangrijke aandachtspunten als de diversiteit van de grondeigenaren, de kwalitatieve accenten per gebied en de gezamenlijke thema's worden daarin meegenomen. De gezamenlijke ambities kunnen echter alleen gerealiseerd worden als de betrokken belanghebbenden deze onderschrijven en via de eigen uitvoerings- en investeringsprogramma's invullen.

Een goed doordracht samenwerkingsmodel met aandacht voor maatwerk binnen de deelgebieden is daarom belangrijk. De wijze waarop de samenwerking zich verder ontwikkelt wordt in gezamenlijkheid vormgegeven. Daarbij stellen betrokken partijen samen spelregels en een afsprakenkader op. Dit wordt vastgelegd in een (intentie)overeenkomst, waarna er afspraken volgen over onder andere de verdeling van inzet, opbrengsten en kosten. Niet voor elke partner moet de samenwerking even intensief zijn - partijen maken hun eigen afweging daarin.

Er wordt onderzocht of de provincie Drenthe en het Rijk willen samenwerken in de vervolgfase van de gebiedsagenda. De vorm en mate van participatie van betrokken en nieuwe belanghebbenden partijen wordt uitgewerkt in een – nog nader vorm te geven – samenwerkingsmodel.

De publieke projecten lopen zoveel mogelijk op met de private (vastgoed) ontwikkelingen. Dat geldt met name bij de benodigde investeringen in gebiedsbrede concepten, zoals het realiseren van collectieve mobiliteitshubs en het inzetten op duurzame collectieve energiesystemen, ecologische verbindingen en investeringen in de openbare ruimte. De planning van de belanghebbenden zelf, (WZA, GGZ Drenthe/ Espria, RVO etc.), zijn daarbij in grote mate van invloed op de fasering en prioritering. Daarnaast zijn er kleinschalige projecten in de openbare ruimte en vastgoed die relatief onafhankelijk ontwikkeld kunnen worden.



Samenwerkingsschema (indicatief)

4.3 GRONDBELEID

De mate waarin de gemeente regie wil en kan pakken, met bijvoorbeeld passief of actief grondbeleid, kan per deelgebied verschillen en wordt nader uitgewerkt. Bij private initiatieven treedt de gemeente veelal faciliterend op. Dat betekent dat het (verplichte) kostenverhaal geregeld moet worden. Te denken valt aan een nota of financieel programma met aandacht voor aanleg, beheer en exploitatie. Daarin worden gemaakte kosten in het kader van deze ontwikkelingen (deels) doorberekend aan nieuwe gebiedsontwikkelingen. Bij investeringen in de openbare ruimte is de gemeente zelf aan zet. Kostenverhaal is daarbij één van de dekkingsbronnen, evenals bijdragen uit subsidieprogramma's.

4.4 HET VERVOLG 2025 - 2040

Concretisering van de planning en ontwikkelingsstrategie volgt na vaststelling van de gebiedsagenda. Dat is ook de fase waarin aan de hand van de programmatische invulling de business cases opgesteld worden. Keuzes op hoofdlijnen zijn wel al te maken. Daarbij voorzien we, als eerste aanzet, de onderstaande globale prioritering van projecten en plannen.

Inventarisatie van projecten en plannen

<u>Korte termijn</u>
- *Parkeerhub inclusieve P+R in Stationsgebied*
- *Nieuwbouw kantoor Stationsgebied*
- *Publieke Ruimte Hoofdentree GGZ-terrein nieuw inrichten*
- *Nieuwbouw Acute Psychiatrie*
- *Parkeerhub WZA*
- *Entreeplein met Nieuwbouw/Uitbreiding WZA*
- *Opwaardering buitenterrein door versterken historische elementen*
- *Transformatie Boshof*
- *Nieuwbouw RVO*
- *Met NAM verkennen mogelijkheden (her)ontwikkeling*
- *Kleinschalige Nieuwbouw*

<u>Middelange termijn</u>
- *Herinrichting centrale deel stationsgebied*
- *Herinrichting spoorovergang Spoorstraat*
- *Reorganisatie parkeren zuidelijke deel*
- *Fysieke verbinding tussen WZA- en GGZ-terrein*
- *Verdichting GGZ-terrein*
- *Herinrichting en ontsluiting en nieuwe padenstructuur GGZ-terrein*
- *Versterken ecologische structuren op het GGZ-terrein*
- *Afronding herinrichting hoofdentree WZA*
- *Nieuwbouw Research Centre*
- *Reorganisatie parkeren op Mandemaat/ Schepersmaat*
- *Centrale publieke Ruimte inrichten*
- *Versterken ecologische structuren*
- *Natuurlijker maken beeklopen*

<u>Lange termijn</u>
- *Herinrichting spoorovergang Port Nataalweg*
- *Herinrichting zuidelijk deel Stationsgebied*
- *Verdichting op GGZ-terrein*
- *Verdichting in boskamers rond WZA*
- *Transformatie NAM-gebouw*
- *Nieuwbouw op Mandemaat/Schepersmaat*

COLOFON

Ontwerp

BURA

BURA
KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Teammembers
Marco Broekman
Marian Enders
Saskia Kleij
Luisa Correa
Jingxuan Tu
Che Yi Shih

in samenwerking met

appm management consultants

APPM
Spicalaan 8
2132 JG Hoofddorp
+31 23 5621630
info@appm.nl
www.appm.nl

Teammembers
Jurjen van Keulen
Nana Koolstra

In opdracht van

Gemeente Assen

Gemeente Assen
Noordersingel 33
9401 JW Assen
+31 88 1230911
info@assen.nl
www.assen.nl

Teammembers
Ronal Löhr
Nick Bruins
Inge van Dijk

COPYRIGHT
Alle beelden zijn gecontroleerd op copyrights en waar mogelijk is de copyrighthouder benoemd. Als u toch beelden herkend die onrechtmatig zijn gebruikt verzoeken we u ons daarvan op de hoogte te stellen, zodat we dit bij eventuele herdruk kunnen aanpassen. Niets uit deze uitgave mag in welke vorm of op welke wijze dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van BURA.

KAARTEN EN ILLUSTRATIES
De kaarten en illustraties (oa. schema's en collages) in deze publicatie zijn afkomstig van BURA.

FOTOGRAFIE
Tenzij anders vermeld, zijn de foto's in deze publicatie afkomstig van de beeldbank van BURA.



BIJLAGEN



BIJLAGE 1: KADERS EN CONTEXT

Daar waar nog niet vastgesteld door de raad baangegeven in voetnoot.

Omgevingsvisie | Assen nog mooier

In de Omgevingsvisie Assen is de term Ontspannen stedelijkheid geïntroduceerd. Dit concept geldt als leidraad voor woonprogramma en verantwoordt ontwikkeling. Ontspannen stedelijkheid verenigt het beste van twee werelden – het is de perfecte tussenmaat. Een bruisende stad met alle voorzieningen die je mag verwachten, zonder de nadelen die zich voordoen als het te groot, te druk en te veel wordt. Een ontspannen stad bezit de groene kwaliteiten en de ruimte om te wonen, te bewegen en te ontmoeten. Een plek om fijn te wonen, te werken en te verblijven. Assen ontwikkelt zich de komende decennia verder als gemeente met veel groene woon- en werkmilieus, waar het landschap nooit ver weg is. Groene lijnen uit het onderliggende landschap zijn op veel plekken sterk verweven met Assen.

Om invulling te geven aan de ambitie van Ontspannen stedelijkheid, zijn in de Omgevingsvisie Assen drie richtinggevende principes geformuleerd: Groene stad van het Noorden, Dynamische hoofdstad en Verbonden stad. Deze richtinggevende principes vormen ook een belangrijke basis voor de Gebiedsvisie ZO Assen, zodat ontwikkeling van dit gebied een bijdrage levert aan het versterken van het ontspannen stedelijke karakter van Assen.

Als provinciehoofdstad met bovenregionale betekenis, met een compleet voorzieningenaanbod en als onderdeel van de groene stedelijke regio Groningen-Assen is de startpositie veelbelovend. Deze positie wordt verder uitgebouwd door verouderde plekken weer te laten opbloeien, een levendige binnenstad te creëren (groeien in kwaliteit) en het zijn van een sterke en bereikbare stad te zijn voor de regio. Gezondheidszorg is een belangrijke sector, net als recreatie en cultuur. In de verbonden stad doet iedereen mee. De ruimtelijke en sociale structuur nodigt uit om te ontmoeten. Assen creëert woonwijken voor alle doelgroepen, er kan aantrekkelijk gezond door de stad worden bewogen en ontmoeting en beweging worden gefaciliteerd en gestimuleerd.

Woonvisie

Assen speelt een hoofdrol in de regionale woningmarkt en bedient een grote lokale en regionale doelgroep. De woningbouwopgave voor Assen is gemiddeld 250-300 woningen per jaar (minimaal 3000 woningen tot 2030). De woningbouwopgave richt zich grotendeels op de bestaande stad. Daar ligt de grootste behoefte aan wonen en daar en is de urgentie om plekken te vernieuwen en te verbeteren het grootst.

Doorstroming in de bestaande stad wordt gestimuleerd, met name door ouderen te verleiden met aantrekkelijk aanbod. Het grootste deel van de vraag gaat uit naar ontspannen stedelijk wonen in de bestaande stad, nabij de binnenstad in een variatie van appartementen en grondgebonden woningen. Bijna een kwart van de bouwopgave wordt gerealiseerd in de binnenstad. In de overige vraag wordt voorzien door te bouwen in een groene, ruime buitenwijk. In alle wijken komt er voldoende aanbod aan wonen en zorg, met aandacht voor kwetsbare groepen en het verduurzamen van de wijken.

FlorijnAs

De FlorijnAs voorziet in een breed programma en omvat uiteenlopende ruimtelijke interventies: herontwikkeling, transformatie, revitalisering, intensivering van het ruimtegebruik, herinrichting, infrastructurele ingrepen, een nieuw bedrijventerrein en landschapsontwikkeling. De FlorijnAs geeft vorm aan de relatie tussen stad en landschap. Er worden zeven deelgebieden onderscheiden die ieder een eigen karakter kennen en eigen (her)ontwikkelkansen hebben: de Stadsboulevard, het Stadsbedrijvenpark, het Havenkwartier, de Blauwe As 2e fase, het Stationsgebied, Assen-Zuid en het Nationaal landschap Drentsche Aa.

De investeringen in de hoofdstructuur bieden ontwikkelingskansen voor de aangrenzende gebieden. De grote en complexe opgave van de FlorijnAs heeft een impact die uitstijgt boven het lokale niveau. Met elkaar faciliteren de projecten de groei van Assen op het terrein van wonen, werken, bereikbaarheid, recreatie en toerisme, horeca, detailhandel, onderwijs en cultuur,

kwantitatief en kwalitatief. Samen creëren ze spin-off voor stad en regio en geven ze sturing van aan de ontwikkeling van locaties gelegen aan de FlorijnAas.

Stadsboulevard

De Stadsboulevard is een concretisering van de FlorijnAs, loopt dwars door de stad en verbindt van zuid naar noord de opritten van de A28. Het omvat een toekomstvast verkeerssysteem dat de doorstroming van het verkeer verbeterd heeft en locaties en projecten met een adres aan de Stadsboulevard goed bereikbaar heeft gemaakt. De stadsboulevard is duurzaam vormgegeven. De ruimtelijke samenhang is vooral gezocht in het gebruik van veel groen (een 'groene ruggengraat') om de weg door de stad te begeleiden en te zorgen voor eenheid. De stadsboulevard vormt hiermee als het ware een Groene Loper – een concept dat het groene karakter van Assen ondersteunt.

Asser Ambitie Agenda

In de Asser Ambitie Agenda laat de gemeente zien hoe de lokale krachtsectoren bijdragen aan nationale uitdagingen. De kracht van Assen ligt in veiligheid, zorg, overheid en duurzaamheid. Assen gaat dat uitbouwen en groeit met 5.000 extra banen, 10.000 nieuwe woningen en wordt een bruisende studentenstad.
(De Asser Ambitie Agenda is geen vastgesteld beleid.)

Groenvisie

De Groenvisie zet in op het behouden en versterken van de natuur, groene structuren en landschappelijke kwaliteiten door het creëren van een robuust groen netwerk. Aantrekkelijke groene verbindingen voor het langzaam verkeer in de stad en tussen de stad en het buitengebied én het verminderen van de dominantie van de auto dragen bij aan gezonde woon-, werk- en winkelgebieden. Natuurinclusief bouwen wordt gestimuleerd.

De economische agenda

Samen met partners in de stad en regio is begin 2020 de Economische Agenda Assen 2020-2025 ontwikkeld. Daarin is ingezet op de stad die Assen in 2030 wil zijn. Een stad waarin de sterke punten steviger en beter benut worden en waar Assen onderscheidend in kan worden.

De ruimtelijk-economische visie (REV)

De ruimtelijke economische visie geeft aan water op het gebied van economie nodig is om klaar te zijn voor de toekomst: een sterk vestigingsklimaat met voldoende en toekomstbestendige werklocaties van goede ruimtelijke kwaliteit, passend bij de vraag van morgen.

Mobiliteitsvisie

In 'Assen toekomstgericht op weg' staat beschreven hoe het mobiliteitsbeleid erop is gericht bij te dragen aan de ambities en doelen in de omgevingsvisie "Assen nog Mooier". In de kern gaat het om verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving om inwoners een prettige, gezonde en veilige leefomgeving te bieden. Om dat te realiseren wordt ingezet op een bereikbare stad met wandelen, fietsen, OV en keten- en deelmobiliteit . De concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto wordt verbeterd door betere fietspaden aan te leggen. Het openbaar vervoer en keten- en deelmobiliteit wordt vergroot door goede op- en overstapvoorzieningen met stallingen, oplaadmogelijkheden en bijvoorbeeld horeca te realiseren in mobiliteitshubs. Het station van Assen kan de belangrijkste mobiliteitshub van Drenthe worden.

Om de doelen te bereiken is gedragsverandering nodig: meer op de fiets en minder in de auto. Werkgevers spelen daar een grote rol in. Lager maximumsnelheden. Ook het reguleren van parkeren is belangrijk aandachtspunt bij het bereiken van een prettige, gezonde en veilige leefomgeving. Het stimuleren van het gebruik van deelauto's kan een bijdrage leveren aan het verminderen van de parkeerdruk.
(De Mobiliteitsvisie is geen vastgesteld beleid.)

Visie Klimaatadaptatie

Assen heeft opgaven rondom hitte, wateroverlast, droogte door neerslagtekort en waterveiligheid. De visie van Assen is dat klimaatadaptatie een aanpak vraagt van overheden, bedrijven, instellingen en inwoners. Dat vraagt om slimme, integrale, duurzame en kansrijke oplossingen.

Voor Zuidoost Assen zijn vooral wateroverlast en droogte aan de orde. Toch is de kans op wateroverlast in 2050 niet groter geworden dan de situatie in 2022. Optimaal water vasthouden en rekening houden met wateroverlast bij ingrepen in de gebouwde omgeving is het devies. In de keuze voor beplanting wordt rekening gehouden met schommelingen in natte en droge perioden. In het proces worden 4 leidende principes gegeven: Assen geeft richting, Assen verbindt partijen, Assen stimuleert, en Assen reguleert.

BIJLAGE 2: PARTNERS IN HET PROCES

Onderstaand zijn alle 26 betrokken partners in het proces:

- Actium
- COA/Asbouw
- DICTU
- Drenthe College
- Drents Landschap
- Dopple
- Espria (GGZ/Icare)
- Equans
- Flexible Workplace
- Gemeentelijke kredietbank (GKB)
- Hanze Hogeschool Groningen
- Interzorg
- NAM
- NHL Stenden Thorbecke
- NS
- Ondernemend Assen
- Prorail
- Provincie Drenthe
- Restaurant Peking
- Rijksvastgoedbedrijf
- RVO
- TanGo / Q8
- Vanboeijen
- Waterschap Hunze en Aas
- Verslavingszorg Noord Nederland
- WZA

Het grootste deel is betrokken geweest via de gebiedsateliers, namelijk 20 partijen. Aan het begin van het proces zijn interviews met 15 partijen gevoerd. Tussendoor zijn verdiepende gesprekken gevoerd met 4 belangrijke partners, net als kennismakende en verkennende gesprekken met 5 andere stakeholders.