

Ontwikkelvisie

februari 2018

Toeristisch Recreatieve Zone Assen

Ontwikkelvisie Toeristisch Recreatieve Zone Assen Zuid 2018

Inleiding

De provincie Drenthe zit als bestemming voor toerisme en recreatie in de lift. De toeristische bestedingen in Drenthe stegen in 2016 tot ongeveer 1,2 miljard euro. Als het gaat om verblijfsrecreatie zijn in Drenthe vakantiewoningen het meest populair. Een verdere ontwikkeling van deze vorm van toerisme en recreatie in de provincie is gebaat bij extra activiteiten voor bezoekers. Zo laat het voorbeeld van Zuid Oost Drenthe zien dat de komst van Wildlands en Plopsaland een boost gaf aan onder andere verblijfsrecreatie en werkgelegenheid.

In Assen Zuid liggen er in het gebied rond het nationaal en internationaal bekende TT- Circuit kansen voor grootschalige ontwikkelingen op het vlak van onder meer leisure. Met het ontwikkelen van de Toeristisch Recreatieve Zone Assen Zuid willen een aantal initiatiefnemers en de gemeente Assen een grote publiekstrekker aan het bestaande aanbod toevoegen. Deze ontwikkeling heeft een uitstraling die verder gaat dan stad en regio. De gehele provincie gaat hier de positieve effecten van merken.

Deze ontwikkeling past bij de inhaalslag op het gebied van toerisme en recreatie die Assen de laatste jaren aan het maken is. Op verschillende manieren werken gemeente en ondernemers samen om de aantrekkelijkheid van de stad en landelijke omgeving te versterken. Zo geeft het bevaarbaar maken van Het Kanaal een impuls aan de vaarrecreatie. Het vernieuwde Drents Museum trekt jaar op jaar recordaantallen bezoekers. Ondernemers, instellingen en gemeente zetten zich gezamenlijk in om de aantrekkingskracht van de stad voor toeristen en bezoekers te vergroten. Met alle investeringen in de bereikbaarheid van de stad ligt er aan de zuidkant bij de nieuwe afslag van de A28 een gebied dat zich uitstekend leent voor meer grootschalige vormen van toerisme en recreatie. Assen Zuid wil daarin voorzien met een aanbod dat onderscheidend is ten opzichte van het bestaande aanbod in de stad Assen en de provincie Drenthe. Het onderscheidt zich niet alleen door de brede variatie in functies. Het is straks ook de enige grootschalige slecht weer locatie is in Drenthe. De initiatiefnemers werken samen met de gemeente Assen aan een complex dat niet alleen een regionale maar ook een landelijke uitstraling heeft. Een bezoekersaantal van meer dan 2,5 miljoen per jaar vinden ze haalbaar.

De initiatiefnemers ondersteunen de ontwikkeling van de TRZ en zien het belang van het slagen van de doorontwikkeling van de samenhangende functies waaronder sport, beweging, snelheid, auto's, motoren en fashion. De ambitie is om het geheel een landelijk profiel te geven. De gezamenlijke visie op het gebied is gebaseerd op de samenhang van de initiatieven en de daarbij behorende ruimtelijke en inhoudelijke uitgangspunten. De ontwikkeling is gebaat bij een zo compact mogelijke opzet. Hierdoor ervaren bezoekers het complex meer als een geheel. Ook biedt dit mogelijkheden voor ruimtelijke synergie op het vlak van ontsluiting en parkeren.

Door de schaal en opzet van Assen Zuid, biedt het gebied straks kansen aan een groot aantal inwoners van Assen en de wijde omgeving. Jongeren kunnen er opleidingen volgen en het geleerde meteen in de praktijk brengen.

Met de ontwikkeling van Assen Zuid zijn particuliere investeringen gemoeid die gefaseerd oplopen tot ongeveer 185 miljoen euro. Daar bovenop komen nog de overheidsinvesteringen in de natuurontwikkeling en de openbare ruimte. De forse investeringen hebben een groot werkgelegenheidseffect, direct en indirect. De ontwikkeling zelf levert al een kleine 2300 arbeidsjaren op. De gehele Toeristische Zone is naar verwachting goed voor een aantal structurele full time arbeidsplaatsen dat tussen de 660 en 895 ligt.

Ambities voor het gebied

De gemeente Assen heeft al langer de ambitie om het gebied tussen de A28 en het TT Circuit te ontwikkelen als toeristisch recreatieve bestemming. Het gaat om ongeveer 50 hectare die naadloos aansluit bij andere toeristische en recreatieve gebieden aan de west en zuidkant van de stad. Aan de westkant hebben deze gebieden een meer extensieve en groene uitstraling zoals het Arboretum, recreatiegebied Baggelhuizen en vakantiepark Witterzomer. Aan de zuidkant is ruimte voor meer intensieve en stedelijke ontwikkeling.

Door de investeringen in het knooppunt Assen, waar A28 en de verdubbelde N33 samenkomen, en de nieuwe afrit van de A28 is de bereikbaarheid en daarmee de aantrekkelijkheid van Assen Zuid sterk toegenomen. Vanuit het zuiden, oosten en noorden is het gebied uitstekend bereikbaar. Door het gebied zelf loopt de verdubbelde weg De Haar. Deze heeft een belangrijke functie voor de aan- en afvoer van de bezoekers van het TT Circuit. Binnen het gebied is voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren voor grootschalige evenementen en recreatie. De voorinvestering in met name het gebied van TT World moet nu worden opgevolgd met het realiseren van een nadere invulling van het gebied. Het TT World gebied beslaat 9 hectare verdeeld over 12 percelen. Hier is ruimte voor diverse leisure functies. Er bevinden zich nu al de TT Hal en het TT Instituut. Daarnaast is op deze plek voorzien in de komst van een hotel en een casino. Het terrein van het voormalige Verkeerspark dat direct aansluit op het gebied van TT World biedt eveneens ruimte voor nieuwe recreatieve ontwikkelingen.

Een deel van het gebied is bestemd voor natuurontwikkeling. Er liggen concrete plannen van het Waterschap Hunze en Aa's om het Witterdiep opnieuw te laten meanderen en een beekdal aan te leggen dat in directe verbinding staat met het beekdallandschap van de Drentsche Aa. Daarnaast is er de wens een natte natuurverbinding aan te leggen tussen hoogveengebied Witterveld en het beekdal van de Drentsche Aa. Dit zou een extra dimensie kunnen toevoegen aan de uitstraling en de beleving van het gebied. De opgave voor waterberging is op een aantrekkelijke manier in de ontwikkeling van Assen Zuid verwerkt.

De geschetste ambities zijn in lijn met de Structuurvisie FlorijnAs die het resultaat is van de samenwerking met omliggende gemeenten, provincie en het rijk. Samen staan deze partijen achter de beschreven ambities en houden elkaar daar scherp op. Zij hebben een verklaring van instemming met de Structuurvisie FlorijnAs ondertekend.

Toerisme en recreatie in Drenthe

In 2016 brachten Nederlanders zo'n 1,5 miljoen vakanties door in Drenthe. Zij overnachtten 7,4 miljoen keer in de provincie. Ruim de helft van deze overnachtingen vindt plaats in een vakantiewoning. Vakantiegangers beoordelen hun vakantie in Drenthe met gemiddeld een 8,2. Het aantal buitenlanders dat naar Drenthe komt voor een vakantie stijgt. In 2016 ging het om ruim 210.000 vakantiegangers. Met name Duitsers weten de weg naar Drenthe te vinden. Ook het aantal Duitsers dat een dagtocht maakt in Drenthe groeit.

Van de bezoekers aan Drenthe bestaat 28% uit gezinnen met jonge kinderen. Bij de twee persoonshuishoudens die Drenthe bezoeken is 40% tussen de 50 en 64 jaar. Ook 65 plussers in deze groep weten Drenthe goed te vinden. Hun aandeel is 37%.

Drenten zelf nemen de meeste dagrecreatie voor hun rekening. Ook in de omliggende provincies is Drenthe populair voor het maken van een dagtocht. De ruim 43 miljoen dagtochten leveren jaarlijks zo'n 820 miljoen euro op. Dagtoerisme concentreert zich in de stedelijke gebieden.

De meeste bezoekers in Drenthe zijn gericht op genieten, ontspanning en gezelligheid. Met hun aanbod op het gebied van horeca, leisure en retail spelen de initiatiefnemers in Assen Zuid hierop in.

Toerisme en recreatie in Assen

Vergeleken bij de rest van de Drentse gemeenten blijft toerisme en recreatie in Assen wat achter. Nog geen 5% van het aantal werkzame mensen werkt in deze economisch snelst groeiende sector. Recentelijk heeft het vertrek van het verkeerspark en de ijsbaan geleid tot een daling van het aantal

dagtochten naar Assen. Dit ondanks het succes van het Drents Museum dat jaar op jaar bezoekersrecords weet te breken.

De samenstelling van de lokale economie van Assen is nogal eenzijdig. Er ligt een zwaar accent op overheid, zorg en dienstverlening. Er is bovendien een aantal grote werkgevers dat een flink aandeel van de werkgelegenheid voor zijn rekening neemt. Dat maakt de Asser economie relatief kwetsbaar. Vandaar ook dat gestreefd wordt naar een verdere diversificatie van de lokale economie. Het stimuleren van de toeristisch recreatieve sector is daarin een van de prioriteiten. Zeker omdat deze ook kansen biedt aan de onderkant van de arbeidsmarkt.

Er liggen juist nu voldoende kansen en mogelijkheden voor een verdere inhaalslag op het gebied van toerisme en recreatie. Dat heeft in de eerste plaats te maken met de sterke groei van de toeristische en recreatieve sector en de toenemende populariteit van Drenthe. Door de investeringen in de binnenstad en bereikbaarheid moet Assen in staat zijn de komende jaren meer bezoekers te trekken. In de binnenstad wordt op dit moment aan de hand van een visie gewerkt aan een upgrading van het centrum.

Ook kan Assen nog beter de naamsbekendheid van het TT-Circuit en de status als hoofdstad benutten. De ontwikkeling van Assen Zuid geeft een verdere impuls aan die naamsbekendheid van Assen en het aantal mensen dat een bezoek aan de stad brengt. Goede verbindingen en samenwerking tussen ondernemers in Assen Zuid en de binnenstad zijn met het oog daarop van groot belang.

Onderscheidend aanbod TRZ

Met een aanbod gericht op goede leisure met de focus op sport, snelheid, motoren, auto's, retail en beleving willen initiatiefnemers van Assen Zuid een aanbod creëren dat tegemoetkomt aan wensen en behoeften van de huidige bezoekers van Drenthe en Assen. Ook spelen ze in op een aantal belangrijke trends in toerisme en recreatie. Deze verbreding van het aanbod versterkt de aantrekkingskracht van Assen als bestemming voor dagtochten door gezinnen. Ook sluit het aan bij de interesses van de groep die met name op zoek is naar ontspanning, gezelligheid en genieten. Ze doen dit bij voorkeur in gezelschap van familie en vrienden. Met de activiteiten gericht op snelheid en sport is Assen Zuid aantrekkelijk voor bezoekers die uitdaging en avontuur zoeken. Een op de vijf bezoekers aan Drenthe hoort tot deze categorie.

Door zijn omvang en opzet is Assen Zuid een bijzondere bestemming die zich goed leent voor meerdaags of herhalingsbezoek. Daar kunnen locaties voor verblijfstoerisme als hotels of recreatieparken van profiteren. Het gaat dan om locaties voor verblijfsrecreatie in de directe omgeving zoals Witterzomer, Van der Valk en de Bonte Wever. Gelet op de veelheid aan functies van de TRZ zullen ook locaties in de wijde omgeving profiteren van deze ontwikkeling. Zeker als zij in samenspraak met de functies in Assen Zuid aantrekkelijke arrangementen weten te ontwikkelen. Een verdere stijging van de bezettingsgraad draagt bij aan de provinciale doelstellingen voor vitale vakantieparken.

RED

Uit een verkenning van toeristische trends blijkt dat Nederlanders op zoek zijn naar korte en betekenisvolle belevingen. Dat betekent meer buiten de deur eten en in combinatie met entertainment daadwerkelijk winkels bezoeken gaan om te shoppen. Ze combineren winkelen met diverse activiteiten, attracties en evenementen en met horecabezoek. Retail, Entertainment en Dining (RED) is dan ook een belangrijke trend. Door de compacte opzet en vermenging van functies in Assen Zuid hebben bezoekers voortdurend de keus uit het uitgebreide aanbod aan deze functies. Het aanbod is bovendien dermate gevarieerd dat het als het ware van nature uitnodigt tot herhalingsbezoek.

Assen Zuid krijgt daarom een breed aanbod van het Drentse beekdallandschap tot en met de diverse attracties van het gebied. Die variëren van sneeuwpret in de skihal tot uitgebreid funshoppen. Of van de spanning van een ijshockeywedstrijd tot genieten in een van de restaurants die het complex rijk

is. Ook kunnen bezoekers een gokje wagen in het casino. Het TT hotel biedt daarnaast mogelijkheden voor verblijfsrecreatie.

Shopping

Onder bezoekers aan Assen en Drenthe is funshopping de tweede activiteit in populariteit. In die zin is het te verwachten dat alleen de retail in de verschillende functies al een groot aantal bezoekers aan zich weten te binden.

In de OutleTT ligt het accent op shopping. De OutleTT krijgt de uitstraling van een klein dorp dat goed past in de groene omgeving. Er is in het geval van OutleTT een zekere massa nodig om aantrekkelijk te zijn. Daarom wordt gedacht aan een oppervlakte van zo'n 1,5 hectare. In de OutleTT wordt met name kleding verkocht van de bovenkant van het middensegment. Het gaat om eerdere collecties of kleding die is teruggekomen. De Behalve retail biedt de OutleTT leisure en horeca. Maar beide zijn duidelijk ondergeschikt aan de eerste functie. Horeca en leisure beslaan ongeveer 15% van het geheel. Als het gaat om sportartikelen wil de OutleTT een substantieel deel inrichten voor een try en buy concept. Hierbij kunnen klanten sportartikelen voor aanschaf uitproberen.

De aanwezigheid van het TT-Circuit, TT World en het IJscocomplex maakt het mogelijk om ook met het concept van try en buy te werken voor motor- en autosport en outdoor gerelateerde retail. Dat voegt extra beleving aan de retail toe.

Leisure

De leisure in Assen Zuid heeft voor een groot deel te maken met motor-, auto- en wintersport. Snelheid en duurzaamheid zijn daarin belangrijke thema's. Zo komen er in TT Plaza diverse mogelijkheden om te racen. Virtueel kan dit met motor- en formule 1 simulatoren en de gaming chairs. De elektrische kartbaan, verdeeld over twee verdiepingen, voegt een voor Noord-Nederland unieke attractie toe aan het bestaande aanbod en biedt bezoekers de mogelijkheid om daadwerkelijk tegen elkaar te racen. Verder kunnen bezoekers kennismaken met innovaties op het gebied van motor- en autotechniek. Deze kunnen ze voor een deel ook in de praktijk ervaren.

Daarnaast wordt op het TT World terrein ingezet op verschillende soorten activiteiten voor gezinnen en bedrijven. Er kan daarbij gedacht worden aan diverse horecaconcepten, VR Gaming, escape rooms, bowling, een trampolinedpark, indoor sport en natuurlijk het casino. Het IJscocomplex staat met de skibaan en de ijshal voor een belangrijk deel in het teken van winterse snelheid. De skibaan biedt met de aanwezigheid van sneeuw en zijn lengte van 300 meter een echte wintersportbeleving. IJshockey en shorttrack, een spectaculaire en een van de snelst groeiende sporten, kunnen terecht in de ijshal.

In Assen Zuid komen meerdere grote zalen en evenementenruimten. Zo kan de hal in het IJscocomplex ook benut worden voor concerten en evenementen. Ook de huidige TT Hal is geschikt voor grote groepen bezoekers. Dit maakt het mogelijk om in Assen Zuid diverse grootschalige evenementen te organiseren, waarbij ook meerdere zalen tegelijkertijd ingezet kunnen worden.

Edutainment in Terra Experience en TT Museum

Assen Zuid heeft meerdere attracties op het snijvlak van educatie en beleving. Dat is in de eerste plaats Terra Experience, een initiatief van VolkerWessels. In dit 50 meter hoge gebouw maken bezoekers een reis door en over de aarde. In deze bijzondere bolvormige constructie komen op een speelse manier allerlei aspecten aan de orde rond klimaat en het ontstaan van de aarde. Gezien het succes van Corpus in Oegstgeest, waarbij bezoekers een reis door het menselijk lichaam maken, zijn de verwachtingen hiervan hoog.

In het Sustainable Mobility Center binnen TT Plaza kunnen bezoekers kennismaken met duurzame oplossingen voor mobiliteit. TT Plaza werkt hierbij samen met diverse kennisinstututen en lokale en internationale bedrijven. Ze kunnen hier de geschiedenis van motorsport en motortechneik beleven en de technieken van nu en de toekomst leren begrijpen.

Verder bestaat de mogelijkheid dat het TT Museum een plek krijgt in Assen Zuid. Het geeft een overzicht van de 80-jarige geschiedenis van de TT in Assen.

Ook de activiteiten in het TT Instituut bieden de mogelijkheid om bezoekers op een laagdrempelige manier met technologische innovaties kennis te laten maken.

Promotie en marketing

De initiatiefnemers zien de meerwaarde van gezamenlijke marketing en promotie. Door de marketing gezamenlijk op te pakken kunnen de initiatiefnemers goede afspraken maken over te realiseren functies. Het gaat er daarbij om dat functies niet met elkaar concurreren maar elkaar aanvullen en bijdragen aan het versterken van het concept als geheel.

Als het gaat om promotie zijn zij bereid om zich onder gezamenlijke naam te presenteren en die naam als merk verder uit te bouwen. TT World Assen is daarbij een van de opties. De aanduiding TT sluit aan bij de naamsbekendheid van het TT-circuit. De term World staat voor de grote diversiteit aan functies die de toeristische zone in de toekomst gaat bieden. Door Assen nadrukkelijk aan de gezamenlijke naam toe te voegen draagt de zone bij aan de verdere naamsbekendheid van de Drentse hoofdstad.

Duurzame technologie en duurzaam ondernemen

Duurzaamheid is een van de thema's die de initiatiefnemers bindt. Ze willen alle hieraan veel aandacht besteden. Bij duurzaamheid gaat het onder andere om het tegengaan van klimaatverandering, duurzame inzetbaarheid van mensen en het bieden van kansen aan mensen uit de regio, efficiënt ruimtegebruik, verantwoord gebruik van grondstoffen en een goede inpassing van het complex in de groene omgeving. De partners hebben samen de ambitie om Assen Zuid te ontwikkelen met duurzaamheid als een van de leidende principes. Speciale aandacht gaat er uit naar het tegengaan van de uitstoot van broeikasgassen als CO₂. Er wordt bij de realisatie ingespeeld op de klimaatdoelstellingen die in Parijs zijn afgesproken. De initiatiefnemers willen het energieverbruik zo laag mogelijk maken en de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking maximaal benutten. Bij de totstandkoming van het IJscapex en de OutleTT is energieneutraliteit het uitgangspunt. Bovendien kan de restwarmte van dit complex ten goede komen van de andere functies. De OutleTT wil in zijn uitstraling aansluiten bij de groene omgeving van de Drentsche Aa. Ook leggen steeds meer modemerken de nadruk op duurzaamheid. Dat komt op diverse manieren terug in de OutleTT.

Assen Zuid biedt kansen aan jongeren uit Assen en omliggende gemeenten. Met verschillende MBO opleidingen zijn al afspraken gemaakt voor opleidings- en stagemogelijkheden op het gebied van sport, recreatie en retail. Daarmee werkt het complex aan een stevige verankering in de lokale gemeenschap. Verder biedt het TT Instituut samen met het Drenthe College een hoogwaardige opleiding op het gebied van autotechniek.

Het Sustainable Mobility Center van TT Plaza is een expertisecentrum voor duurzame mobiliteit, smart mobility en energietransitie. De focus ligt hier op ontwikkeling, diagnose en reparatie. Ook is het mogelijk om bestaande voertuigen te transformeren naar voertuigen die gebruik maken van alternatieve energiebronnen. TT Plaza richt zich daarbij op nieuwe elektrovoertuigen, bestaande verbrandingsmotoren en diverse alternatieve energiehoudende materialen en brandstoffen.

Ruimtelijke inpassing

Assen Zuid krijgt een compacte opzet. Dit maakt het mogelijk om makkelijk van de ene naar de andere attractie te lopen. De compacte opzet zorgt ervoor dat de attracties kunnen profiteren van elkaars nabijheid. Het bezoek aan de ene nodigt uit om op een ander moment de andere te bezoeken. De verschillende attracties liggen alle aan een aantrekkelijk vormgegeven boulevard, die door het vele groen goed aansluit bij de natuurlijke omgeving. Deze boulevard kan veel autoverkeer verwerken en is ingericht voor massarecreatie. Door attracties op De Haar te oriënteren is het voor bezoekers makkelijker om de TRZ te ontdekken. Er wordt gebruik gemaakt van de infrastructuur die nu al aanwezig is.

De ontwikkeling in een compacte setting biedt rondom de locatie ruimte om invulling te geven aan de landschappelijke verknoping van het landschap van het Witterdiep, het Witterveld en de Drentsche Aa.

Met de beeldbepalende gebouwen van TT Plaza, TT Hotel, IJscocomplex en Terra Experience krijgt Assen Zuid een aantal landmarks die benadrukken dat er van alles te doen is in het gebied. Een hoge reclamezuil vestigt specifiek de aandacht op Assen Zuid. Automobilisten op de A28 kunnen daardoor niet om de toeristische zone heen.

De initiatiefnemers zorgen ervoor dat het zicht vanaf de snelweg een goede balans biedt tussen de bebouwing en het kwalitatief hoogwaardig natuurlijke beeld van het beekdal.

Natuur en water

Assen Zuid wordt gerealiseerd in een beekdal van de Drentsche Aa en nabij het hoogveengebied Witterveld. Beide zijn gebieden met bijzondere natuurwaarden. De initiatiefnemers en de gemeente zetten in op behoud, versterking en beleving van dit bijzondere landschap. De noodzakelijke compensatie voor verhard oppervlak wordt ingezet voor de ontwikkeling van natuur. Naast de compacte bebouwing en de bijbehorende infrastructuur wordt er daarom een groenblauwe contramal gecreëerd. Hier is ruimte voor het Witterdiep met zijn natuurlijke beekdal en een robuuste ecologische verbinding tussen het Witterveld en dit deel van de Drentsche Aa. In deze contramal staan natuur en water centraal. De bestaande natuur en groen worden hierbij zo veel mogelijk behouden en natuurwaarden worden versterkt. De gebruikers van de toeristische zone onderkennen het belang van de waterkwaliteit voor de kwaliteit van het benedenstroomse water en de drinkwaterwinning uit oppervlaktewater. Ook zijn ze ervan doordrongen dat vanwege de nabijheid van natuurgebieden de huidige (grond)waterpeilen niet mogen verslechteren. Bij het ontwikkelen en realiseren van het visiegebied wordt hiermee rekening gehouden.

Bereikbaarheid en parkeren

Direct gelegen aan de afslag Assen Zuid van de A28 is de toeristische zone uitstekend bereikbaar voor bezoekers uit het zuiden, noorden en oosten. Verder is het van belang om goede fietsverbindingen te creëren. Hiermee kunnen bezoekers van Drenthe fietsen als activiteit goed combineren met een bezoek aan Assen Zuid. Ook kan dit een logische en aantrekkelijke verbinding zijn met de Asser binnenstad.

Een goede verbinding met het openbaar vervoer draagt bij aan het beperken van automobilititeit. Ook de aanwezigheid van onderwijs vraagt om een goede openbaar vervoer voorzieningen.

Bij Assen Zuid is ruimte voor het realiseren van 3.500 tot 4.000 extra parkeerplaatsen, waarbij dubbelgebruik of uitwisseling tussen de verschillende functies het uitgangspunt is. Dit grote aantal parkeerplaatsen maakt het mogelijk om evenementen voor veel bezoekers te organiseren. Ook wordt hiermee voor een belangrijk deel voorzien in de extra parkeerbehoefte van het TT-Circuit tijdens de grotere evenementen.

Paraaf partijen: