



Gemeente Assen



Strategienota Ruimte 2016

Samenvatting in TRENDS en KEUZES

 TRENDS	 KEUZES
Wonen	
- Na stagnerende groei nu, verwachte groei naar 75.000 inwoners in 2035. - Behoefte 2015-2025: 340 woningen per jaar. Behoefte 2025-2035: 230 woningen per jaar.	- Bouwen voor de behoefte. Flexibel en stapsgewijs ontwikkelen. Bestaande wijken aantrekkelijk houden. - Meer dan de helft van de nieuwbouw willen we realiseren in de bestaande stad. Daarnaast zetten we in op uitleggebieden. - Inzet in het Havenkwartier verschuift naar het behouden van de aantrekkelijkheid van het gebied. - Mogelijkheden voor transformatie van leegstaande panden benutten in een groter gebied rondom de binnenstad.
Werken	
Het aantal arbeidsplaatsen in Assen neemt tot 2025 met ongeveer 0,4% per jaar toe, oftewel 150 arbeidsplaatsen per jaar. Daarna zwakt de groei af tot circa 100 per jaar. Kantoren - Kantoorvoorraad circa 370.000 m². Hiervan staat 55.000 m² (15%) leeg. In 2004 was de leegstand 5% (gelijk aan de frictieleegstand). - Onbenutte ruimte in bestemmingsplannen: circa 100.000 m² - Huidige transformatieplannen: 18.000-34.000 m² (o.a. nieuwe AZC, Tasmantoren). - Behoefte 2015-2025: 1.200 m² toename per jaar (variant: afname van 2.400 m²). Behoefte 2025-2035: 1.600 m² per jaar (variant: afname van 4.700 m²). De variant gaat uit van afname kantoorruimte per medewerker van 1% per jaar. Bedrijventerreinen - In Assen staat circa 560.000 m² aan bedrijfsgebouwen. Hiervan staat 6.9% leeg. - Op dit moment is er 55 hectare beschikbaar, 40 op bestaande en 15 op nieuwe bedrijfsterreinen (Assen Zuid). - Behoefte 2015-2035 varieert tussen de 0,5 en 3,5 hectare per jaar. Meest realistische scenario: 2,25 hectare per jaar.	- Inzetten op transformatie van bestaande kantoren en zo min mogelijk nieuwbouw. - Nieuwbouwmogelijkheden voor kantoren en bedrijven beperken door prioritering in gebieden en (tijdelijke) gebruiksmogelijkheden voor duurzame energie toe te staan en niet direct door aanpassing van bestemmingsplannen.
Recreëren	
Toerisme recreatie - Heeft minder last van demografische ontwikkelingen. Het aanbod is redelijk in evenwicht met de vraag. Detailhandel - Er is 277.000 m² winkelruimte aanwezig. Totale leegstand is in 2015 11,8%. Groot overaanbod aan werk- en winkellocaties. - Behoefte 2015-2025 varieert tussen afname van 300 m² tot toename van 30 m² per jaar. Behoefte 2025-2035 varieert tussen afname van 300 m² tot afname van 50 m² per jaar. - Binnenstad: veel leegstand, voorspelling dat ook de vraag naar winkelruimte aanzienlijk afneemt. Het aanbod is relatief gevoelig voor e-commerce. - Wijkwinkelgebieden: weinig leegstand. Er wordt een geringe toenemende vraag voorzien. - Veel perifere detailhandel met een bovenlokale functie vraag blijft stabiel.	- Keuzes maken over op welke locaties welke soort detailhandel gewenst is en mogelijk wordt. - Binnenstad wordt een aantrekkelijk vermaak- en verblijfsgebied. - Terughoudend omgaan met het toevoegen van concurrerende functies elders in de stad.

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Bestaande beleidskaders.....	5
3	Ontwikkelingen en prognoses	8
4	Ontwikkelpincipes.....	10
5	Ontwikkelgebieden in de stad	12
	 Bijlagen	 22

Inleiding

De gemeente wil de beschikbare ruimte in de stad zo goed mogelijk inzetten voor het bereiken van maatschappelijke doelen. Met deze Strategienota spelen we in op de gewijzigde economische omstandigheden die hebben geleid tot een lagere groei van het aantal nieuwe woningen en een behoorlijke leegstand op bedrijventerreinen en in de binnenstad. Ook biedt de nota een kader om snel en flexibel te kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. De uitkomsten van onderzoek naar de toekomstige (regionale) behoefte aan woningen, bedrijfshuisvesting en toerisme en recreatie zijn voor deze Strategienota vertaald in keuzes voor gebiedsontwikkelingen. Daarbij brengen we ook verbanden tussen deze ontwikkelingen in kaart en laten we zien hoe ontwikkelingen elkaar kunnen versterken. Op die manier willen we ook onze maatschappelijke partners en investeerders inzicht geven in de meest kansrijke ontwikkelingen die wij voor de komende jaren zien ontstaan.

Onze rol als gemeente is daarbij minder sturend en vooral gericht op het bij elkaar brengen van partijen en het faciliteren van kansrijke initiatieven. We zetten ons in om initiatieven met een meerwaarde voor de stad goed door het planvormingsproces te leiden. Waar mogelijk koppelen we initiatieven aan elkaar en proberen we de haalbaarheid te vergroten. We hebben geen actieve rol bij bijvoorbeeld aankoop van gronden of vooraf (her)inrichten van de openbare ruimte.

Inhoud Strategienota Ruimte 2016

Deze Strategienota is een tussenstap naar een nieuwe Omgevingsvisie op grond van de Omgevingswet, die vermoedelijk in 2019 in werking treedt. Met deze stap houden wij bestaande plannen en besluiten tegen het licht en passen deze waar nodig aan. We leggen de gemaakte keuzes vast in aangepaste projectopdrachten. Hiermee prioriteren we onze gebiedsontwikkelingen scherper op basis van een integraal stedelijk kader. De afgewogen keuzes uit deze Strategienota worden vervolgens in de Omgevingsvisie opgenomen.

Deze Strategienota bouwt voort op - en is een actualisering op onderdelen - van eerdere ambities uit de Structuurvisie Assen 2030, Structuurvisie FlorijnAs en

Hoofdpijnen actualisatie structuurvisie die de raad eerder heeft vastgesteld. Ook de ambities en herijkingen vanuit het collegeprogramma en eerdere bezuinigingsopgaves zijn erbij betrokken. De Strategienota geeft richtinggevende stedelijke kaders voor gebiedsontwikkelingen in de stad voor de korte termijn. Na vaststelling door de raad heeft deze nota dezelfde status als de eerdergenoemde documenten. Hiermee is de Strategienota een aanvulling op het ruimtelijk beleidskader voor de gemeente Assen.

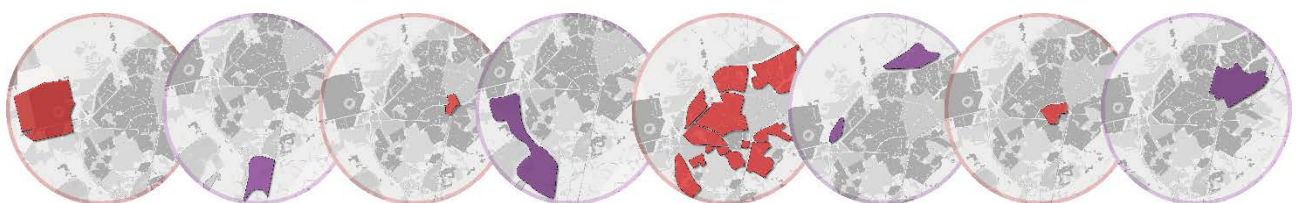
We hanteren bewust een korte horizon omdat recente onderzoeken laten zien dat behoeften vaak sterk fluctueren. We zijn wettelijk verplicht onze ruimtelijke keuzes te baseren op de actuele regionale behoefte. Dit maakt periodiek onderzoek naar de behoefte noodzakelijk. Daarom zetten we met deze Strategienota ook een cyclus in gang om de behoefte aan ruimte periodiek in beeld te brengen. De Strategienota wordt periodiek gemonitord en geactualiseerd. Zo kunnen we beleidsmatig sneller inspelen op nieuwe ontwikkelingen en veranderende behoeften.

Omgevingsvisie

Voor de langere termijn stellen we op basis van de Omgevingswet de nieuwe Omgevingsvisie op. In deze visie integreren we al het beleid dat invloed heeft op de fysieke woon- en leefomgeving met onze ambities op dit gebied. Bij dat bestaand beleid kunt u denken aan de nota grondbeleid, woonvisie, mobiliteitsvisie en de agenda beheer openbare ruimte.

Leeswijzer

Deze Strategienota start met een overzicht van onze bestaande beleidskaders en de huidige gebiedsontwikkelingen in de stad. Vervolgens geven we inzicht in nieuwe ontwikkelingen en prognoses voor het ruimtelijk programma. De koppeling van deze nieuwe prognoses aan onze huidige beleidskaders resulteert in een aantal opgaves en uitgangspunten. In deze uitgangspunten geven we aan hoe we om willen gaan met de opgaves. Dit alles vertalen we uiteindelijk in nieuwe opdrachten voor onze ontwikkelgebieden.



Bestaande beleidskaders

Wonen

In de paragraaf over wonen benoemen we kernachtig kwalitatieve en kwantitatieve prioriteiten die in eerdere beleidsdocumenten en recentelijk de woonvisie zijn terug te vinden. Ook gaan we in op de werkwijze die we voorstaan bij het realiseren van onze doelen. Op het gebied van wonen is met name onze relatie met corporaties van belang. Met hen maken we prestatieafspraken over de uitvoering van de woonvisie. Bij nieuw te ontwikkelen gebieden zoals in Kloosterveen willen we samen met direct betrokkenen kaders opstellen om bijvoorbeeld regelluw of circulair bouwen mogelijk te maken.

In 2016 heeft de gemeenteraad de nieuwe woonvisie vastgesteld. De uitkomsten van een onderzoek naar de woonwensen van bestaande en mogelijk nieuwe inwoners van Assen waren hiervoor belangrijke input. De visie gaat uit van een groei van de bevolking naar 75.000 in 2035. Dat vertaalt zich in een bruto woningbouwopgave van circa 340 woningen per jaar (inclusief vervangende nieuwbouw). In onze programmering voor het grondbedrijf gaan we uit van een meer behoudend scenario van 200 woningen per jaar. De focus hiervoor leggen we in eerste instantie op het Woonpark Diepstroeten, Kloosterveen, het Havenkwartier en binnenstedelijke locaties.

Betaalbaarheid

Samen met de sociale huursector zorgen we voor voldoende en betaalbare huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Vraagstukken op het gebied van wonen en zorg pakken we integraal aan met onze partners in de stad. We bieden zo veel mogelijk ruimte aan nieuwe en vernieuwende initiatieven. We nodigen particulieren, corporaties en ontwikkelaars uit om te bouwen. De gemeente houdt hierbij regie en overzicht over woningtypes en -aantallen in relatie tot de woonwensen.

Kwaliteit

Het behoud van de kwaliteit van onze 'bestaande stad' is een basisopgave. Een aantrekkelijke en herkenbare woonstad is belangrijk voor het vasthouden van de kwaliteit en de groei van de stad. Oudere woonwijken hebben daarbij extra aandacht nodig. Het gaat dan onder andere om een actieve aanpak van leegstand, kwaliteit van bestaande woningen en een goede invulling van lege plekken in de stad. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van groen en water. We anticiperen op vergrijzing en het belang van een gezonde leefstijl bij de inrichting van onze straten en wegen.

Plannen

Het planproces verschuift van een vastomlijnd proces met een beperkt aantal partijen naar een open planproces met kansen voor kleine en grote partijen. Waar nodig en mogelijk passen we regels aan of schaffen ze af. In de bestaande stad komt steeds meer vastgoed beschikbaar voor transformatie of herontwikkeling. Om goed in te kunnen spelen op woningbouwinitiatieven verbeteren we onze dienstverlening en verkorten we interne procedures. Daarnaast willen we in de binnenstad de transformatie naar wonen vergemakkelijken op locaties waar dit gewenst en mogelijk is. Daarbij blijft een gepaste dosering van nieuw aanbod uitgangspunt.

Participatie

Om de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de stad te behouden en te verbeteren is participatie een belangrijk middel. Een gebiedsgerichte aanpak wordt wat ons betreft de standaard bij nieuwe ontwikkelingen. We werken daarvoor vanuit één visie aan de verbetering van leefmilieu en -kwaliteit. Slimme combinaties van initiatieven van gemeente, corporatie, bewoners en andere partners zorgen voor een aantrekkelijke en vitale wijk.

Flexibiliteit

Het voorspellen van de woningmarkt is moeilijk en de vraag kan snel veranderen onder invloed van met name economische ontwikkelingen. Het snel kunnen inspelen op wijzigende omstandigheden is daarom van belang. Om deze reden is voldoende flexibiliteit cruciaal bij nieuwe gebiedsontwikkelingen. Bij ontwikkelingen kunnen deelresultaten ook een goed eindresultaat zijn. Voor de inbreidingsopgave richten we ons in eerste instantie vooral op de binnenstad en directe omgeving.

Vraaggericht

De vraag van bestaande en nieuwe inwoners staat centraal. Dat geldt voor kopers en huurders. In de afgelopen jaren is in de koopsector geëxperimenteerd met nieuwe en andere vormen van (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Ook willen we in onze plannen meer focussen op de eindgebruiker, onder andere door locaties aan te wijzen voor zelfbouw en particulier opdrachtgeverschap.

Duurzaamheid

Energiebesparing en decentrale opwekking van energie is gericht op CO2 reductie, kwaliteitsverbetering van woningen en betaalbare woonlasten. We zien mogelijkheden om via circulair bouwen onze duurzaamheidsambities te verbinden met onze woonopgave. Marktpartijen bieden we de mogelijkheid om met deze vorm van bouwen te experimenteren.

Woningen die nu gebouwd worden moeten over vijftig jaar ook nog bruikbaar zijn. Dat betekent dat ze met een geringe aanpassing geschikt zijn voor andere groepen. Ook woon- en leefgebieden moeten voor toekomstige generaties aantrekkelijk blijven om in te wonen. Via beheer en onderhoud kunnen we sneller inspelen op functie- en gebruikswijziging in de leefomgeving.

Werken

In deze paragraaf leggen we onze ambities op het gebied van economie en werkgelegenheid naast recente economische ontwikkelingen. Dat leidt op een aantal punten tot een verschuiving in onze aanpak. Zo gaan we uit van een alternatieve strategieën voor onze bedrijventerreinen en bedrijfspanden. Verder willen we als gemeente meer accent leggen op het faciliteren van ontwikkelingen en op het leggen van verbindingen tussen onze economische partners.

Assen is samen met Groningen de motor van de noordelijke economie en biedt voldoende werk en voorzieningen voor de eigen inwoners en regio. Hiervoor moet het aantal arbeidsplaatsen groeien naar 36.000. We zetten in op het behouden van bestaande bedrijven en het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid. Daarnaast investeren we in kansrijke sectoren die bijdragen aan nieuwe duurzame werkgelegenheid. De economie van de binnenstad versterken we om bezoekers naar de binnenstad te blijven trekken en zo nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid te creëren.

Fasering

Assen zet op diverse manieren in op het stimuleren van de werkgelegenheid en het bevorderen van het economisch klimaat. De huidige economische ontwikkelingen nopen echter wel tot het bijstellen van verwachtingen en ambities. In onze programmering voor het grondbedrijf gaan we uit van een behoudend scenario met een uitgifte van gemiddeld drie hectare per jaar. De gemeente speelt nadrukkelijker in op de vraag van werkgevers. Om dit te kunnen doen is het nodig om de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen goed te monitoren, gebieden gefaseerd in ontwikkeling brengen en kavels flexibel te kunnen invullen. Dit leidt tot gewijzigde ontwikkelstrategieën voor het

werklandschap Assen-Zuid, Messchenveld/Peelerpark en het Havenkwartier.

We gaan het werklandschap Assen-Zuid gefaseerd ontwikkelen. De nadruk ligt daarbij in eerste instantie op het gebied ten westen van Graswijk. De westelijke hoofdontsluiting bereiden we in 2016 voor maar de uitvoering is afhankelijk van de belangstelling van derden.

Zachte infrastructuur

Om de bestaande werkgelegenheid te behouden en nieuwe en andersoortige werkgelegenheid aan te trekken is extra inzet nodig. Deze inzet verschuift van fysieke maatregelen zoals bedrijventerreinen naar een zachtere infrastructuur waarbij het accent ligt op netwerken opbouwen, verbindingen leggen, stimuleren van innovatie, crossovers bewerkstelligen, makelen en schakelen. De belangrijkste fysieke maatregel bestaat uit de uitvoering van de FlorijnAs. Hiermee werkt Assen aan een goed bereikbare en toekomstbestendige stad en aantrekkelijke bedrijventerreinen op strategische locaties. Ook in de toekomst blijven we inzetten op bereikbaarheid van de stad om de economie te versterken. Alleen voor noodzakelijke locatie gebonden uitbreidingsbehoefte maken we eventueel nog ontwikkelingsruimte mogelijk.

Toerisme en recreatie zien we als groeisector. Aan de zuidwestkant van de stad, in het buitengebied en de binnenstad faciliteren we daarom kansen voor nieuwe ondernemers en werkgelegenheid.

Kantoren

In Assen staat medio 2016 ongeveer 15% van de kantoren leeg. Met extra regie werken we aan evenwicht tussen vraag en aanbod op de kantorenmarkt. Primair wordt ingezet op transformatie.

In deze paragraaf belichten we de gebieden en economische sectoren die bepalend zijn voor de aantrekkingskracht van Assen voor recreatie en vrije tijd. Cruciaal daarbij is de combinatie van een dynamische binnenstad met een veelheid aan voorzieningen en natuur in de directe omgeving van de stad. Als het gaat om recreatie en vrije tijd werken we nauw samen met onze Cultureel Hart partners en ondernemers. Die samenwerking bouwen we de komende jaren verder uit. Met het afronden van projecten in de binnenstad en de FlorijnAs verschuift onze rol geleidelijk van investeerder naar stimulator, verbinder en facilitator.

Binnenstad

De kwaliteit van onze binnenstad is goed en daarin blijven we op inzetten. Als gemeente zetten we hiervoor stedelijke vernieuwingsgelden in. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met direct betrokkenen zoals ondernemers, vastgoedeigenaren en culturele partners. We stellen samen met hen een gezamenlijke agenda op. We bieden ruimte aan marktinitiatieven met vernieuwende concepten. De kaders uit deze Strategienota vertalen we in een bestemmingsplan Binnenstad. We faciliteren een kwalitatief goede en creatieve invulling van lege plekken. Om dit mogelijk te maken passen we waar nodig regels aan of schaffen we ze af. De komende jaren richten we onze inzet ook op het toevoegen van woningen om de aantrekkelijkheid en levendigheid te vergroten.

Alleen een attractieve en verzorgde binnenstad met een onderscheidend aanbod op diverse terreinen kan de concurrentie aan met omliggende gemeenten. Met de herinrichting van de Brink voegen we een aantrekkelijk plein met diverse recreatieve en horecamogelijkheden toe aan de binnenstad. De binnenstad biedt ruimte aan evenementen die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de stad. Wij blijven inzetten op een sterk evenementenbeleid. De MKB Binnenstadvereniging krijgt een belangrijke rol bij de planning en aansturing daarvan.

Detailhandel

Detailhandel biedt veel werkgelegenheid, draagt bij aan de kwaliteit van de stad en trekt bezoekers naar de stad. Hiermee is het een belangrijke vestigingsfactor. Initiatieven van bewoners, eigenaren en ontwikkelaars willen we stimuleren en faciliteren. Dit doen we door winkels in het kernwinkelgebied en gebieden met perifere detailhandel te concentreren. We zoeken naar tijdelijke invullingen voor lege panden en passen regelgeving aan. We stimuleren detailhandel en nieuwe winkelconcepten door ondernemers te ondersteunen en door inzet van sensortechnologie en de Stadspas.

Randvoorwaarden

Een aantrekkelijk koopcentrum met culturele voorzieningen is niet voldoende. De binnenstad moet ook veilig en goed bereikbaar zijn. Veiligheid versterkt de leefbaarheid en beleving van de stad. Ook de bereikbaarheid van het centrum en goede parkeervoorzieningen zijn randvoorwaarde om bezoekers en toeristen te verleiden naar Assen te komen. Daarbij is een goede geleiding en verwijzing van verkeer met de inzet van nieuwe technieken van belang.

Kansen

Aan de zuidwestkant van de stad liggen kansen voor het versterken van toerisme en recreatie. Het gebied tussen recreatiegebied Baggelhuizen en het TT-circuit is hiervoor geschikt, zeker nu de ontsluiting van het TT-circuit is verbeterd. Diverse FlorijnAs projecten maken het buitengebied (zoals de Drentsche Aa) beter toegankelijk en aantrekkelijk voor toeristen en recreanten. Dit gebeurt door het verbeteren van de ontsluiting van dit gebied voor fietsers en wandelaars en het versterken van de natuur. Het bevaarbare kanaal versterkt het toerisme en de aantrekkelijkheid van Assen voor watersporters.

Ontwikkelingen en prognoses

Assen heeft het afgelopen decennium een enorme ontwikkeling doorgemaakt. De bevolking nam toe van 63.000 tien jaar geleden naar ruim 67.000 inwoners nu en ook de economie heeft zich sterk ontwikkeld. Deze ontwikkeling is fysiek vertaald naar onder andere de nieuwe woonwijk Kloosterveen en bedrijventerreinen Messchenveld en Assen-Zuid. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie Assen 2030 in 2010 is de lokale economische ontwikkeling gestagneerd. De groei van de stad is hierdoor achtergebleven bij de verwachtingen. De groei van bevolking en werkgelegenheid is afgevlakt en in veel economische sectoren hebben werkgevers het moeilijk. Om deze reden hebben we opnieuw de behoefte aan ruimte onderzocht voor wonen, werken en recreëren. De uitkomsten daarvan worden kort samengevat in dit hoofdstuk weergegeven, beginnend met een beeld van de huidige staat van Assen. Voor nadere informatie verwijzen we naar de onderzoeken zelf, die als bijlage zijn toegevoegd.

Aantrekkelijkheid wonen

Assen is een aantrekkelijke woonstad. Basisvoorzieningen als winkels, onderwijs en zorg zijn dichtbij. Dat geldt ook voor aanvullende voorzieningen als bijvoorbeeld restaurants, cafés, theaters, musea, hoger onderwijs, ziekenhuizen en luxe winkels. Op Natuurlijke omgeving scoort Assen ruim bovengemiddeld en de Lokale bereikbaarheid is uitstekend. Iets lager dan gemiddeld scoort Assen op Rust en ruimte. Voor een stad is dit geen slechte score. Op nabijheid van banen in de regio scoort Assen iets beneden het gemiddelde. In de Randstad en delen van Noord-Brabant en Gelderland zijn de

baankansen over het algemeen wat hoger. Er is sprake van een lage score op Harmonieuze omgeving. Het gaat hier om aspecten als overlast, misdaad, verkeersveiligheid, de samenstelling van de bevolking en de saamhorigheid onder de inwoners. Een lage score hierop is voor kernsteden van stadsgewesten en regionale kernen overigens eerder regel dan uitzondering.

Ten opzichte van vergelijkbare gemeenten doet Assen het goed. Alleen Middelburg scoort beter. Op de totale ranglijst van 403 gemeenten staat Assen op plaats 169. Assen heeft met name goede scores voor bereikbaarheid, basisvoorzieningen en plusvoorzieningen.

Economische vitaliteit

De gemeente Assen biedt relatief veel arbeidsplaatsen per inwoner en heeft hiermee een hoge werkgelegenheidsfunctie. Zeer hoog scoort Assen op de zorgsector. Hoge scores zijn er ook voor openbaar bestuur/onderwijs, vrijetijdsactiviteiten, zakelijke diensten en detailhandel. Dit bevestigt het beeld van Assen als dienstestad, met name in de non-profit sector. Matig tot zwak vertegenwoordigd zijn industrie, groothandel, transport en landbouw.

De economische prestaties liggen al sinds 2000 ruim boven het gemiddelde. Vooral in de periode 2007-2010 scoorde Assen in de nationale subtop (in 2007 zelfs op positie 29). De demografische prestaties zijn na 2009, toen de economische crisis merkbaar werd, sterk afgenomen.

Behoefteramingen

Voor de toekomstige vraag naar ruimte is een aantal scenario's doorgerekend. Basis voor de scenario's zijn de vier lange termijn scenario's van het centraal planbureau en een drietal bevolkingsscenario's. Niet elk scenario is even waarschijnlijk. Hoewel in principe alle scenario's denkbaar zijn, beschouwen we een ontwikkeling volgens het Transatlantic Market (TM) of Strong Europe (SE) scenario als meest waarschijnlijk. Bij de bevolking is dit de voorzichtig herstel variant, waarbij het herstel van de woningmarkt langzaam weer op gang komt.

Wonen

Sinds eind 2013 tekent zich een duidelijk herstel af op de woningmarkt. In 2015 werd in Assen voor 560 woningen een omgevingsvergunning verleend. In het voorzichtig herstel scenario wordt de woningbehoefte in de periode 2015 tot 2025 geraamd op 2.900 woningen en voor de periode 2025 – 2035 op 2.300 woningen. Dit scenario gaat uit van een groei naar een kleine 75.000 inwoners. Voor de periode 2015 – 2025 wordt rekening gehouden met een vervangingsopgave van 500 woningen, met name sociale huurwoningen. De bruto woningbouwopgave in Assen bedraagt in deze periode dus 3.400 woningen, ofwel 340 woningen per jaar. Dit is grofweg in lijn met regionale en nationale behoefteramingen van de regio Groningen-Assen en het Planbureau voor de Leefomgeving.

Netto zijn er plannen voor bijna 2.000 woningen tot 2020. Dat valt tussen het voorzichtige herstelscenario en de sterke herstelvariant. Naar woningtype sluiten prognose en plannen goed op elkaar aan. Wel zijn er verschillen op prijsniveaus. Vooral in de grondgebonden koopsector gaan de wensen vaak uit naar vrijstaand wonen of een tweekapper, maar blijkt het budget eerder ruimte te bieden voor rijwoningen en tweekappers.

Een belangrijke overweging is wel: wat wordt de positie van binnenstedelijke locaties die vrijkomen in de stad? Ruimtelijk gezien zijn dit locaties die van grote waarde kunnen zijn voor Assen: een aaneengesloten stad, het herbestemmen van overbodig geraakte bedrijfslocaties, het wonen nabij voorzieningen. De vraag van de woonconsument richt zich in belangrijke mate op rust en ruimte tegen een redelijke prijs. Er is geen overwegende voorkeur voor echt stedelijk wonen. Dit vereist een gevarieerd woningaanbod in zowel groen-stedelijke als centrum-stedelijke woonmilieus.

Werken

Met name voor kantoren is er sprake van een groot overschot aan ruimte ten opzichte van de verwachte vraag. In alle scenario's is sprake van een overaanbod aan kantoorruimte. Het leegstandspercentage (18,5% in 2014, nu 15%) is beduidend hoger dan de noodzakelijke frictieleegstand (5%). Daarnaast is er ruimte voor het realiseren van circa 100.000 m² aan extra kantoorruimte. Alleen als geen van deze plannen zou worden gerealiseerd en een aanzienlijke transformatie van leegstaande kantoorpanden plaatsvindt, zou er in 2035 sprake kunnen zijn van een evenwicht tussen vraag en aanbod. Hiermee ligt er een grote opgave voor de kantorenmarkt in Assen. Overigens is al een fikse start gemaakt met transformatie: de twee grootste leegstaande panden in Assen, Schepersmaat 4 en de Tasmentoren krijgen een andere functie.

Ook ten aanzien van bedrijventerreinen is er sprake van een overschot aan ruimte. Er is momenteel nog 40 hectare beschikbaar op bestaande bedrijventerreinen en

15 hectare als eerste fase in Assen Zuid. De totale behoefte tot 2035 wordt in het meest recente onderzoek berekend op 9 tot 70 hectare. Het meest realistische scenario laat 45,5 hectare aan vraag zien. De vraag fluctueert per scenario en periode. Onderzoeken uit 2011 en 2013 laten een uitbreidingsvraag van twintig hectare zien tot 2030. Het is bij nieuwe plannen daarom van belang uit te kunnen gaan van recente onderzoeken.

Recreëren

Voor toerisme en recreatie wordt het beeld minder beïnvloed door een stagnerende economie en demografische ontwikkelingen. Uiteraard is er wel een relatie, met name als het gaat om de ontwikkeling van nieuwe grootschalige ontwikkelingen door minder financieringsmogelijkheden. Het aanbod aan toeristisch-recreatieve voorzieningen in Assen lijkt in algemene zin redelijk in evenwicht met de vraag. Voor toerisme en recreatie geldt bovendien dat nieuw aanbod weer nieuwe vraag kan creëren. Zo heeft de ontwikkeling van de Bonte Wever geleid tot een groei in het aantal overnachtingen in Assen.

De winkelleegstand in Nederland is de laatste jaren snel opgelopen. Dit komt vooral door lagere consumentenbestedingen en e-commerce. Ook de detailhandel in Assen staat onder druk. Met name de binnenstad van Assen heeft een aanbod dat relatief gevoelig wordt geacht voor e-commerce. In de meeste scenario's zal het aantal vierkante meters afnemen (variërend van een afname van 2.000 tot toename van 300 m² tot 2025). Slechts bij een zeer gunstig scenario zal het winkelvloeroppervlak licht stijgen. Na 2025 daalt overigens zelfs in die zeer gunstige scenario's het in gebruik zijnde winkelvloeroppervlak. Er bestaan hierbij wel grote verschillen binnen Assen. In de wijkwinkelgebieden is weinig leegstand en wordt nog een lichte toename van de vraag naar winkelruimte voorzien. In de binnenstad daarentegen is nu de meeste leegstand en wordt een aanzienlijke afname in de vraag naar winkelruimte voorspeld.

Ontwikkelprincipes

Wanneer de uitkomsten van de prognoses naast onze bestaande beleidsambities worden gelegd valt een aantal zaken op. Het meest duidelijk is het overaanbod aan werk- en winkellocaties. Ook zetten we voor verschillende gebieden op dezelfde doelgroepen in zodat deze gebieden elkaar beconcurreren. Bij de binnenstad zien we een behoefte tot inperking van het kernwinkelgebied enerzijds en verbreding van functies anderzijds: de binnenstad zou zich meer moeten richten op vermaak en verblijf, waar winkelen een onderdeel van uitmaakt. Bij woningbouw gaat het over de rol van de bestaande stad en de (her)invulling van vrijkomende kavels of bebouwing. Om deze opgaves aan te pakken hebben we onderstaande ontwikkelprincipes benoemd. Deze zijn leidend voor gebiedsontwikkeling in de stad.

Rol van de gemeente

De rol van de gemeente spitst zich toe op het stimuleren, faciliteren en verbinden. Met deze Strategienota is het mogelijk om snel en flexibel te kunnen reageren op nieuwe ontwikkelingen. Ook geeft de nota onze maatschappelijke partners en investeerders inzicht in de meest kansrijke ontwikkelingen die wij voor de komende jaren zien ontstaan. Onze rol als gemeente is vooral gericht op het bij elkaar brengen van partijen en het faciliteren van kansrijke initiatieven. Als er sprake is van leegstand, kiezen we niet automatisch voor een actieve rol. In eerste instantie is de pandeigenaar zelf verantwoordelijk voor een nieuwe invulling van zijn pand. We accepteren dat op bepaalde plekken in onze stad de kwaliteit tijdelijk achteruit gaat.

We houden een rol in het uitnodigen en verbinden. Bij de uitbreiding van Kloosterveen zijn we nog steeds procestrekker. Daarbij kiezen we ervoor om dit gezamenlijk met ontwikkelaars, toekomstige bewoners en grondeigenaren te doen.

We werken meer integraal en gebiedsgericht. We koppelen onze inzet in een gebied aan de inzet van partners en leggen daar onze eigen beleidsprioriteiten naast. Gezamenlijk verkennen we de kansen om werk en budgetten slimmer te koppelen. Dit past ook binnen de kaders van de nieuwe Omgevingswet. De wet vraagt om een andere rol van de overheid: anders werken, meer loslaten en een integrale en gebiedsgerichte aanpak.

Belangrijkste ontwikkelprincipes die gelden bij alle thema's zijn een passieve grondpolitiek en een actieve uitnodigingsstrategie. Gebiedsontwikkelingen willen we vraaggericht, flexibel en toekomstbestendig ontwikkelen. Hierbij gaan we de actuele ruimtelijke behoefte structureel in beeld brengen.

Wonen

We bouwen naar behoefte. Dit betekent dat we blijven inzetten op nieuwbouw in uitleggebieden om tegemoet te komen aan de variatie in de vraag naar woonmilieus, naast onze inzet op de bestaande stad. Nieuwbouw ontwikkelen we flexibel en stapsgewijs. Op deze manier kunnen we snel inspelen op nieuwe ontwikkelingen en zorgen we ervoor dat de stad op elk moment 'af' is. In de bestaande stad houden we onze bestaande woonwijken aantrekkelijk. We maken hier scherpere keuzes om te zorgen dat initiatieven een bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van een groter gebied. Onze eigen ontwikkellocaties krijgen hierbij ook een belangrijke plek. We ondersteunen kwaliteitsverbetering van bestaande woningen via onze duurzaamheidsaanpak en gebiedsgericht werken. Ook willen we de mogelijkheden voor transformatie van leegstaande panden benutten in een groter gebied rondom de binnenstad. Onze inzet in het Havenkwartier verschuift naar het behouden van de aantrekkelijkheid van het gebied. Het is niet vanzelfsprekend dat de sterke positie van Assen op de regionale woningmarkt vanzelf herstelt. Om deze reden willen we blijven inzetten op de promotie van Assen als aantrekkelijke woongemeente.

Werken

Nieuwe bedrijventerreinen ontwikkelen we stapsgewijs en marktgericht. We geven prioriteit aan het invullen van onze bestaande bedrijventerreinen. Hiermee voorkomen we grote voorinvesteringen. Tegelijkertijd willen we wel snel inspelen op nieuwe initiatieven. We gaan altijd met een open houding om met nieuwe initiatieven, ook al passen deze niet direct in ons beleid. Bij elk initiatief maken we een afweging tussen kosten en opbrengsten op korte (gronduitgifte) en lange termijn (revitalisering en behoud kwaliteit).

We willen onze bedrijventerreinen onderscheidend ten opzichte van elkaar ontwikkelen. Wonen en werken concentreren we op Messchenveld en grote bedrijven op Assen-Zuid. Voor kantoren en bedrijven beperken we nieuwbouwmogelijkheden. Dit doen we door (tijdelijke) gebruiksmogelijkheden toe te staan en niet direct door aanpassing van bestemmingsplannen. Om nieuwe bedrijvigheid aan te trekken blijven we inzetten op promotie en acquisitie.

Recreëren

We verbreden onze ambitie voor de binnenstad. De binnenstad moet een aantrekkelijk verblijfs- en vermaakgebied zijn met bredere bestemmingen. Hiervoor willen we het kernwinkelgebied verkleinen door in de aanloopstraten leegstaande winkels her te bestemmen (reactief wegbestemmen) en zijn we voorzichtig met het toevoegen van concurrerende functies elders in de stad. Zo willen we voorkomen dat onze verschillende winkelgebieden elkaar beconcurreren.

Onze toeristisch recreatieve zone ontwikkelen we vraaggericht. We formuleren hiervoor geen eindbeeld. Ons beleidskader blijft de Structuurvisie FlorijnAs. We geven ruimte aan nieuwe ontwikkelingen in de Toeristisch Recreatieve Zone (TRZ), waarbij we aandacht houden voor de bestaande stad.

Financiële effecten

De economische omstandigheden en de veranderde groeiprognoses vragen om een meer gefaseerde en marktgerichte aanpak bij gebiedsontwikkeling. Niet alleen de gemeentelijke projecten, maar ook initiatieven van derden hebben te maken met een gewijzigde vastgoedmarkt.

We stappen grotendeels af van actief grondbeleid. Gewijzigde ontwikkelstrategieën voor Kloosterveen, werklandschap Assen-Zuid en het Havenkwartier zijn hiervan een direct gevolg. Dit zorgt voor een beperkter investeringsniveau en een kleiner risicoprofiel voor de plandelen waar we een dergelijk grondbeleid hanteren. Tegelijkertijd vermindert dit onze zeggenschap en kunnen we minder direct sturen in de programmering en gronduitgifte.

Passief grondbeleid vergt extra aandacht voor het (bovenplans) kostenverhaal op derden en de verevening tussen financieel voordelige en nadelige ontwikkelingen. Om deze reden kan het zijn dat we bij bepaalde gevallen een meer actieve rol innemen ten aanzien van de aankoop van gronden.

Bij de gemeentelijke gebiedsontwikkeling is het grondbedrijf een belangrijk middel om beleidsmatige doelen te kunnen bereiken. Bij de begroting van het grondbedrijf moeten de meest realistische uitgangspunten worden gehanteerd. De programmering van het gemeentelijke grondbedrijf sluit aan bij meest recente prognoses zoals deze zijn gehanteerd in deze nota.

Ontwikkelgebieden in de stad

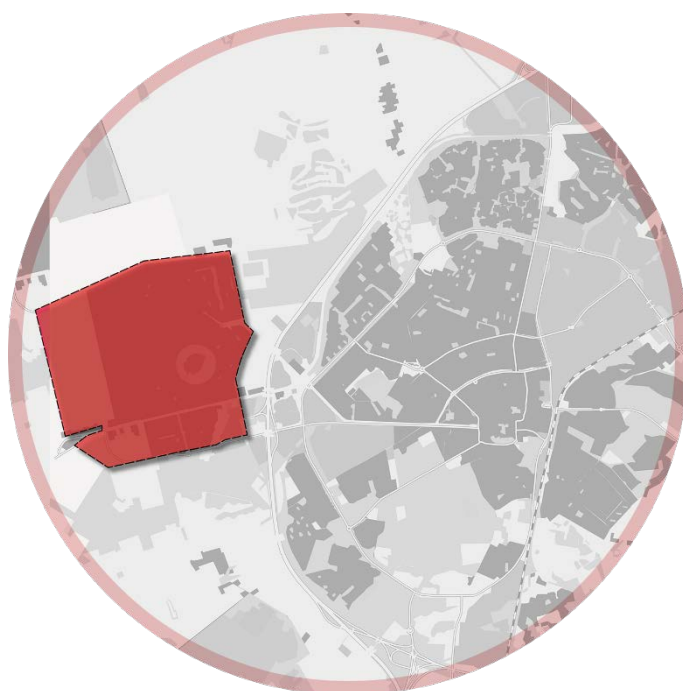




Bestaande opgave

De gemeente moet zorgdragen voor de verdere ontwikkeling van Assen en het voorzien in voldoende mogelijkheden voor huisvesting van haar huidige en toekomstige inwoners. Deze ontwikkeling vormt het logische vervolg op het gerealiseerde deel van Kloosterveen. In de raadsbrief van 1 oktober 2015 hebben wij geschetst hoe we het vervolg van deze ontwikkeling, mede in relatie tot Kloosterveen 3, zien. Om te kunnen anticiperen op de toegenomen woningvraag is het nodig om in 2017 (een deel van) Kloosterveen bouwrijp te hebben.

Doel is om zo snel mogelijk nieuwe woningbouwontwikkelingen in de volgende fase van Kloosterveen mogelijk te maken en hierbij ontwikkelaars te stimuleren tot ontwikkelen. Het opstellen van een structuurvisie voor Kloosterveen is momenteel in voorbereiding. Uitwerking vindt plaats in separate bestemmingsplannen voor kleinere gebieden met kortere scope. Op deze manier ontstaat maximale flexibiliteit zodat we goed kunnen inspelen op marktontwikkelingen.



Nieuwe uitgangspunten

- ✓ Afstemming tussen buitenstedelijke en binnenstedelijke programmering is nodig. Een goede variatie in woningaanbod is het uitgangspunt bij de afstemming. Bijna de helft (48%) van de nieuwbouwopgave wordt gepland in Kloosterveen.
- ✓ Kloosterveen wordt flexibel en stapsgewijs ontwikkeld. Gemeentelijke eigendommen worden actief ontwikkeld, bij eigendom door private ontwikkelaars is sprake van een faciliterend grondbeleid.
- ✓ Het ontwerp en de ontwikkeling van de woonwijk richten we in op energieneutraal wonen. Vanaf 2020 is een epc 0 verplicht. In het ontwerp van de wijk scheppen we de voorwaarden, zodat epc 0 goed behaald kan worden.
- ✓ Kloosterveen kan dienen als proeftuin voor projecten als bijvoorbeeld circulair bouwen, zelfbouwinitiatieven, regelvrije gebieden en nul op de meter woningen.
- ✓ Voor het nieuwe deel van Kloosterveen stellen we een structuurvisie op. Deze vormt de basis voor het bestemmingsplan. We nemen ons voor om jaarlijks ruim 100 woningen in Kloosterveen te realiseren.
- ✓ Kloosterveen willen we samen met ontwikkelaars en marktpartijen ontwikkelen. Dit betekent dat we in het proces rondom structuurvisie en bestemmingsplan ook samen optrekken



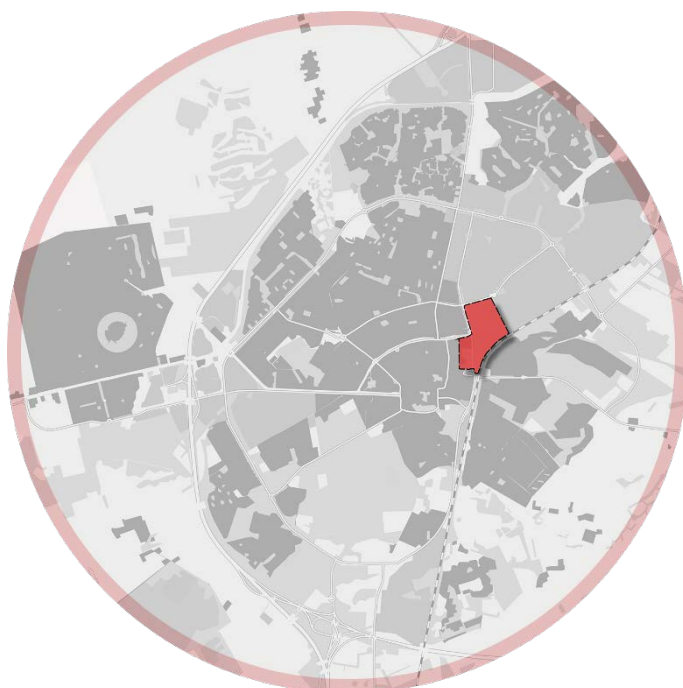
Havenkwartier inclusief Veemarktterrein



Bestaande opgave

De ambities zijn verwoord in het Masterplan Havenkwartier uit 2012. Hierin is aangegeven dat we het gebied ontwikkelen als stedelijke woonwijk met tussen de 900 en 1200 woningen en goed aangesloten op de bestaande stad. De ontwikkeling moet gefaseerd, flexibel en op maat plaatsvinden. Er is dus een ontwikkelstrategie nodig die op flexibiliteit en onzekerheid inspeelt en de lange termijn en het geheel omvat. Het nieuwe stadsdeel wordt niet in één keer ontwikkeld en ook niet door één partij. De uiteindelijke ontwikkeling zal een

samenspel zijn van ontwikkelaars, eigenaren en gemeente. Transformatie van het bedrijventerrein zal in nader te bepalen kleine fasen en zelfs kavelgewijs plaats kunnen vinden vanuit de marktvraag. Na elke ontwikkelfase moet het gebied als 'af' kunnen worden beschouwd. Het is immers onzeker wanneer of zelfs of de volgende fase aan bod komt. Dit betekent dat er geen vast eindbeeld is.



Nieuwe uitgangspunten

- ✓ Hoofdambitie 1.100 woningen wordt flexibel en afhankelijk van initiatieven uit de markt. We zetten primair in op het behouden en versterken van de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en de ontwikkelpotentie van het gebied.
- ✓ Hiervoor formuleren we als gemeente de randvoorwaarden om de potentie van het gebied te kunnen benutten. We werken aan een proactieve uitnodigings-/ontwikkelingsstrategie met een passieve grondpolitiek.
- ✓ De in het Havenkwartier geplande aantal woningen zijn uitwisselbaar met beschikbaar komende ont-

wikkellocaties in en rond de binnenstad. Aan passende verzoeken voor het Havenkwartier van particulieren of marktpartijen werken we mee. Van de zijde van de gemeente investeren we in principe niet of weinig.

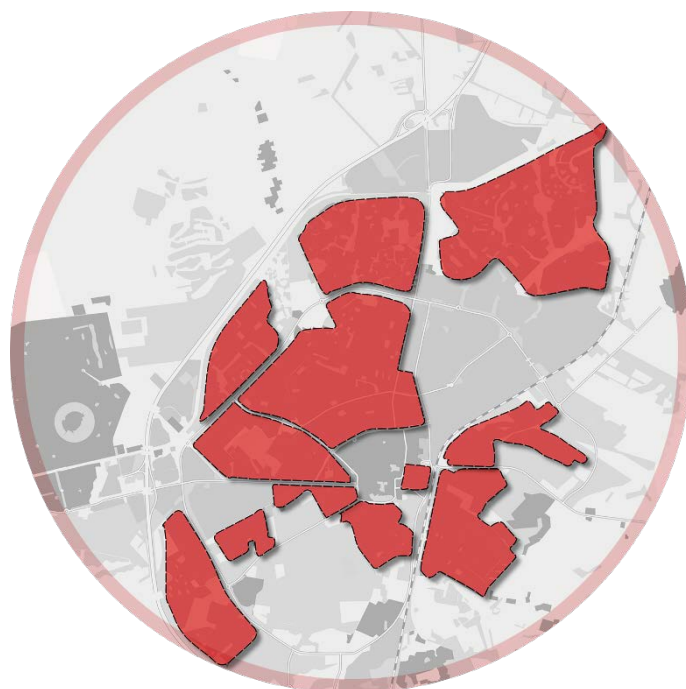
- ✓ Eigen panden zetten we in om leefbaarheid en aantrekkelijkheid te versterken. Hiervoor willen we ook ruimte bieden aan niet direct financieel haalbare initiatieven.
- ✓ Bovenstaande ambities en plannen werken we uit in een ontwikkelvisie waarin we ook ingaan op gemeentelijk vastgoed en het faciliteren van initiatieven van derden.



Bestaande opgave

Gemeente en corporatie Actium werken samen aan het verbeteren van de sociale en fysieke leefbaarheid in de stad. In 2015 hebben we hiervoor een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de periode tot 2019. Inmiddels zijn ook Vaart Welzijn en Rabobank aangesloten. Gemeente en Actium zetten samen jaarlijks € 500.000 in voor Mijn Buurt Assen. De samenwerking moet leiden tot duurzame verbetering van de leefbaarheid in de betreffende gebieden. We zoeken naar

zichtbare meerwaarde door koppeling van de planning van partijen en koppeling van fysieke en sociale opgaven. We willen dat bewoners meer verantwoordelijk zijn voor de leefbaarheid in hun omgeving. Onze inzet is (nu nog) geconcentreerd op Assen-Oost, Oude Molenbuurt en De Larijs. Op dit moment vindt vervolgonderzoek plaats naar mogelijke inzet in Peelo en Pittelo.



Nieuwe uitgangspunten

- ✓ Voor inbreiding is de Woonvisie het vertrekpunt. We sluiten aan bij kracht van de wijken.
- ✓ Van de nieuwbouwopgave is meer dan de helft (52%) gepland in de bestaande stad.
- ✓ Woonpark Diepstroeten is in uitvoering en wordt gefaseerd ontwikkeld met circa 40 woningen per jaar.
- ✓ Ontwikkeling van inbreidingslocaties moet een aantoonbare positieve bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van Assen of behoud van de leefbaarheid in de wijk. Gebieden die hier een grote bijdrage aan leveren krijgen prioriteit. Dat zijn in ieder geval plekken waar veel mensen (langs)komen (binnenstad, Veemarktterrein) of plekken met een probleem op het gebied van leefbaarheid/sociale veiligheid.

Vooraf brengen we de uitgangspunten voor ontwikkeling in beeld.

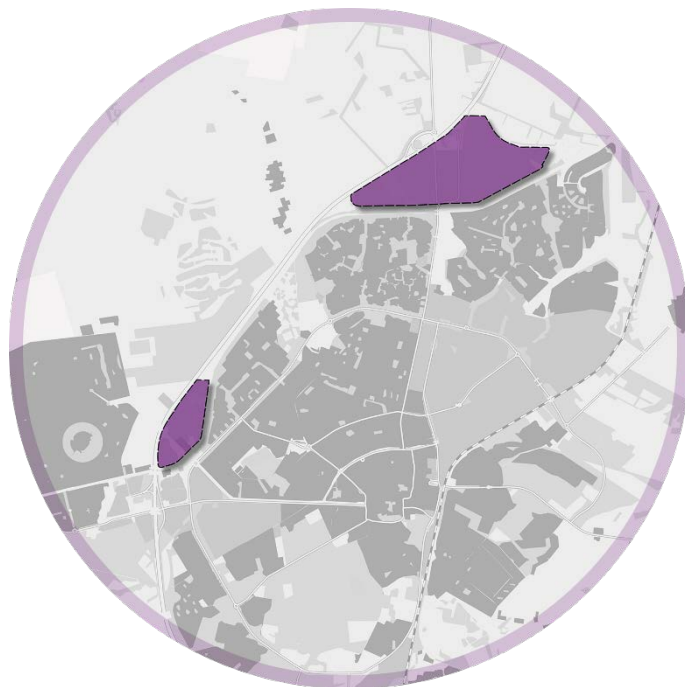
- ✓ Er is veel ontwikkelruimte in bestaande wijken: vernieuwing verouderd huurbezit, leegstaand vastgoed en gronden van de gemeente. Deze ruimte willen we inzetten voor meer differentiatie in de wijken.
- ✓ Om kwaliteitsverbeteringen in de bestaande woningvoorraad (renovatie, duurzaamheidsmaatregelen) mogelijk te maken, verkennen we de mogelijkheden om welstandseisen of lokale regelgeving en vergunningverlening te verruimen.
- ✓ Publieke ruimte in de wijken reserveren we voor toekomstige ruimtevraag die we nu nog onvoldoende in beeld hebben.



Bestaande opgave

In 2014 heeft het college in het collegeprogramma als ambitie benoemd dat ze het aanbod in Assen-Noord flexibeler wil laten aansluiten bij de marktvraag. Samen met Parkmanagement verkennen we de mogelijkheden om het aanbod flexibeler te laten aansluiten bij de marktvraag. Rekening houdend met de stedenbouwkundige randvoorwaarden bezien we per situatie of

een flexibelere invulling van onze kavels mogelijk is. Na evaluatie van dit traject kan deze aanpak ook voor andere bedrijventerreinen gaan gelden.



Nieuwe uitgangspunten

- ✓ De huisvesting van alle reguliere bedrijvigheid en wonen-werken willen we in eerste instantie concentreren op Messchenveld. In tweede instantie gaan we pas over tot ontwikkeling van Assen-Zuid voor deze doelgroepen.
- ✓ Tegelijkertijd vergroten we het onderscheid tussen beide terreinen. Assen-Zuid is wel direct geschikt voor grootschalige bedrijven (groter dan twee hectare), logistiek en transport en bedrijven met een zwaardere milieucategorie (tot 4.2).
- ✓ In verband met de lage vraag naar bedrijfsruimte zien wij geen urgentie om kantoor mogelijkheden op Messchenveld nu al via het bestemmingsplan te beperken. Dit is een financieel risico.
- ✓ Nieuw wonen-werken wordt in Assen gevestigd op bestaande locaties Messchenveld en Groene Dijk.
- ✓ We richten ons op reguliere bedrijven en wonen-werken. We vergroten de mogelijkheden hiervoor

door eventueel bestemmingsplangrenzen aan te passen of percelen te verleggen. Hierbij kijken we onder andere naar eigen regelgeving.

- ✓ We onderzoeken de mogelijkheden voor vormen van duurzame energie (zoals windmolens) aan de noordkant van Assen langs de A28.
- ✓ Als pilot ontwikkelen we samen met Parkmanagement voor het bedrijventerrein Messchenveld een traject om het aanbod flexibeler te laten aansluiten bij de marktvraag.
- ✓ Voor Messchenveld en Peelerpark ligt het komende jaar de nadruk op het goed in de markt zetten van onze kavels met portfoliomanagement en het continueren van onze acquisitie.
- ✓ De 'Pionierskorting' voor woon-werk kavels in Groene Dijk zullen we in 2017 voortzetten.



Bestaande opgave

Basis voor de aanpak in Assen-Zuid is het bestemmingsplan uit 2011. Het gaat om ontwikkeling van een gebied van zestig hectare met bedrijfskavels in een groene setting met behoud van bestaand groen. Het gebied wordt gefaseerd en vraaggericht ontwikkeld. Ieder deelgebied kan hierbij als afgerond geheel functioneren. De gebiedsontwikkeling volgt op investering in de infrastructuur (FlorijnAs en de nieuwe afrit Assen-Zuid van de A28). Op dit moment is een nieuw bestemmingsplan

nodig. Er is behoefte aan grotere kavels dan die in het huidige plan kunnen worden aangeboden. Daarnaast is de geplande inprikker vanaf de N33 komen te vervallen, evenals het station Assen-Zuid. De verdubbelde N33 loopt volgens een ander tracé, waardoor het plangebied gewijzigd is.



Nieuwe uitgangspunten

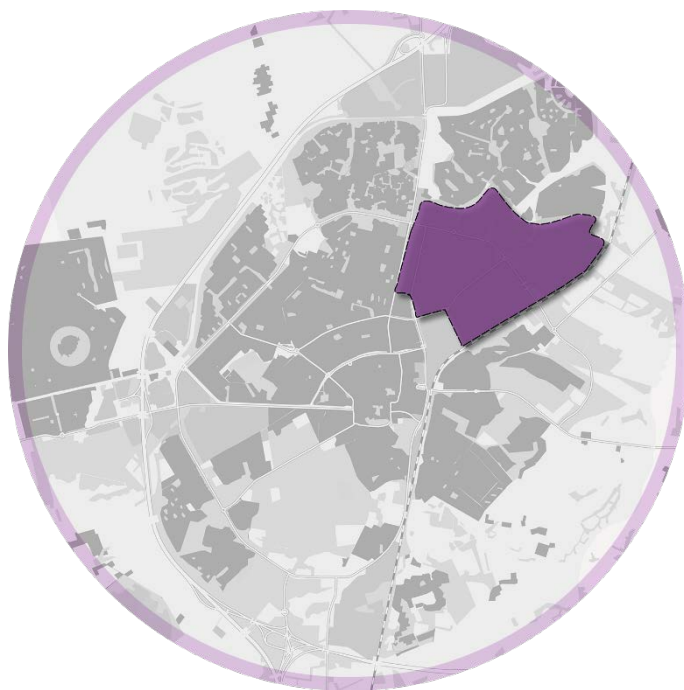
- ✓ Assen-Zuid ontwikkelt zich organisch en vraaggericht.
- ✓ We willen het werklandschap stapsgewijs ontwikkelen langs nieuw infrastructuur ten westen van Graswijk. Op deze manier is er op elk moment sprake van een afgerond geheel.
- ✓ De westelijke infrastructuur wordt direct bestemd en gerealiseerd nadat tenminste één initiatiefnemer van enige omvang een ontwikkelovereenkomst heeft getekend.
- ✓ Uitwerkingsplannen zullen flexibel van opzet zijn. Daarmee spelen we in op de daadwerkelijke marktvraag
- ✓ Assen-Zuid biedt geen mogelijkheden voor zelfstandige kantorenontwikkelingen of (vooralnog) kavels voor wonen-werken.
- ✓ Assen-Zuid II (ten zuiden van de afrit A28) wordt vooralsnog niet gerealiseerd.
- ✓ We vergroten het onderscheid tussen Assen-Zuid en Messchenveld. Assen-Zuid is wel direct geschikt voor grootschalige bedrijven (groter dan twee hectare), logistiek en transport en bedrijven met een zwaardere milieucategorie (tot 4.2). Messchenveld is geschikt voor alle reguliere bedrijvigheid en wonen/werken.
- ✓ Assen-Zuid blijft een energieleverend werklandschap. Het bestaande groen blijft zo veel mogelijk behouden.
- ✓ De overcapaciteit ten oosten van Graswijk benutten we tijdelijk voor (duurzame) energieopwekking.
- ✓ We passen de Milieu Effect Rapportage aan op de flexibele ontwikkelingsstrategie.



Bestaande opgave

In 2011 is het revitaliseringsplan voor het Stadsbedrijvenpark vastgesteld. De ambitie is om het Stadsbedrijvenpark economisch, duurzaam en ruimtelijk toekomstbestendig te maken. Het te revitaliseren deel van het Stadsbedrijvenpark wordt zo ontwikkeld dat het voldoet aan de eisen die ondernemers en gemeente aan een modern bedrijventerrein stellen. Door het verbeteren van de data infrastructuur, vergroten van de duurzaamheid en het toepassen van innovatieve maatregelen wordt het terrein aantrekkelijker voor kennisgeoriënteerde bedrijvigheid. Daarnaast willen we ruimtelijke samenhang creëren tussen woonwijk Marsdijk, het Havenkwartier, het Stadsbedrijvenpark en binnenstad.

In 2016 kan definitief de balans worden opgemaakt van de revitalisering. De uitkomsten van de evaluatie zijn input voor een vervolgplan voor de uitvoering. In dit plan willen we proberen zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de ondernemers, maar ook recht te doen aan de doelstellingen van het revitaliseringsplan.



Nieuwe uitgangspunten

- ✓ Bedrijfsverplaatsingen uit het Stadsbedrijvenpark kunnen op alle terreinen in Assen terecht.
- ✓ Het Stadsbedrijvenpark is – naast nieuwbouw in Messchenveld en Assen Zuid – een volwaardige locatie voor bedrijfsverplaatsing of nieuwvestiging. De gemeente is faciliterend op het gebied van planvorming.
- ✓ We staan open voor transformatie van leegstaande solitaire kantooreenheden of bedrijfsgebouwen in

de stad (niet gevestigd op een kantoorgebied of bedrijventerrein) naar andere functies, mits het geen hinder oplevert voor de omgeving.

- ✓ We willen de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van werklocaties samen met parkmanagement gaan monitoren.
- ✓ We brengen het effect van de revitalisering van het stadsbedrijvenpark in beeld via een eindrapportage.

☉ Toeristisch recreatieve zone (TRZ)



Bestaande opgave

Voor de Toeristisch recreatieve zone is de Structuurvisie FlorijnAs uit 2011 het kader. Hier bieden we extra ruimte aan toeristisch recreatieve bedrijvigheid rond het TT circuit en TT World en de Baggelhuizerplas. Er wordt ingezet op een groei naar anderhalf tot twee miljoen bezoekers per jaar (2030). In dit gebied speelt daarnaast de ontwikkeling van het TT-circuit in relatie tot de geluidhinder een rol. De visie op het gebied gaat uit van de ontwikkeling van het TT-circuit, vermindering van de geluidhinder en vergroting van de kwaliteit van het gebied. De visie dient als kader voor de verdere uitwerking van mogelijke maatregelen in het gebied.

De gemeente zal het gebied niet voor eigen rekening en risico in ontwikkeling brengen. Via uitnodigingsplanologie wordt het gebied gefaseerd gerealiseerd. Met initiatieven voor onder meer een FOC en IJbaan is het gebied volop in de belangstelling.

Het college heeft bij de behandeling van de actualisatie van de structuurvisie aangegeven dat we niet planmatig op basis van een uitgewerkte visie bedrijven voor de TRZ gaat werven. In plaats daarvan willen we nieuwe initiatieven zoveel mogelijk begeleiden en faciliteren. Uitgangspunt is dat de ontwikkelende partij de kosten voor zijn rekening neemt.



Nieuwe uitgangspunten

- ✓ Basis voor nieuwe initiatieven is de globale ambitie uit de Structuurvisie FlorijnAs.
- ✓ Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is dat deze meerwaarde moeten bieden op het aanbod in de rest van de stad.
- ✓ Het bestemmingsplan De Haar-West is kader voor de huidige situatie.
- ✓ Uitwerking gebeurt samen met de initiatiefnemer. Onderzoekslasten liggen bij initiatiefnemer.
- ✓ Voor elk initiatief doorlopen we een aparte ruimtelijke procedure.
- ✓ Bij uitwerking van initiatieven waken we voor sub-optimale oplossingen in beeldkwaliteit, parkeren en waterberging.
- ✓ We onderzoeken de mogelijkheden voor vormen van duurzame energie zoals windmolens nabij het TT-circuit of langs de A28.



Bestaande opgave

Op 8 maart 2012 is de visie aantrekkelijke binnenstad vastgesteld. Hierin wordt ingezet op kwaliteitsverbetering. Ondernemers die met nieuwe horeca en winkels iets toevoegen aan de stedelijke beleving en de identiteit van de Asser binnenstad krijgen volop de ruimte. Het nieuwe werken vraagt om flexibele, meer kleinschalige kantoorlocaties in en rond de binnenstad. On-nodige regels worden afgeschaft waardoor flexibiliteit en dynamiek volop de ruimte krijgen. Voor het aantrekkelijker maken van de binnenstad als uitgaans- en vrije-tijdsgebied is een divers en herkenbaar aanbod nodig. Wij kiezen voor concentratie op een beperkt aantal

plekken (Cultureel kwartier, Markt en Kerkstraat, Marktstraat en Brinktrechter, Koopmansplein).

In 2016 continueren we de programmatische aanpak en bouwen de samenwerking met de stakeholders in de binnenstad verder uit. We stellen samen met ondernemers en vastgoedeigenaren een gezamenlijke agenda op. We bieden daarnaast ruimte aan marktinitiatieven met vernieuwende concepten.



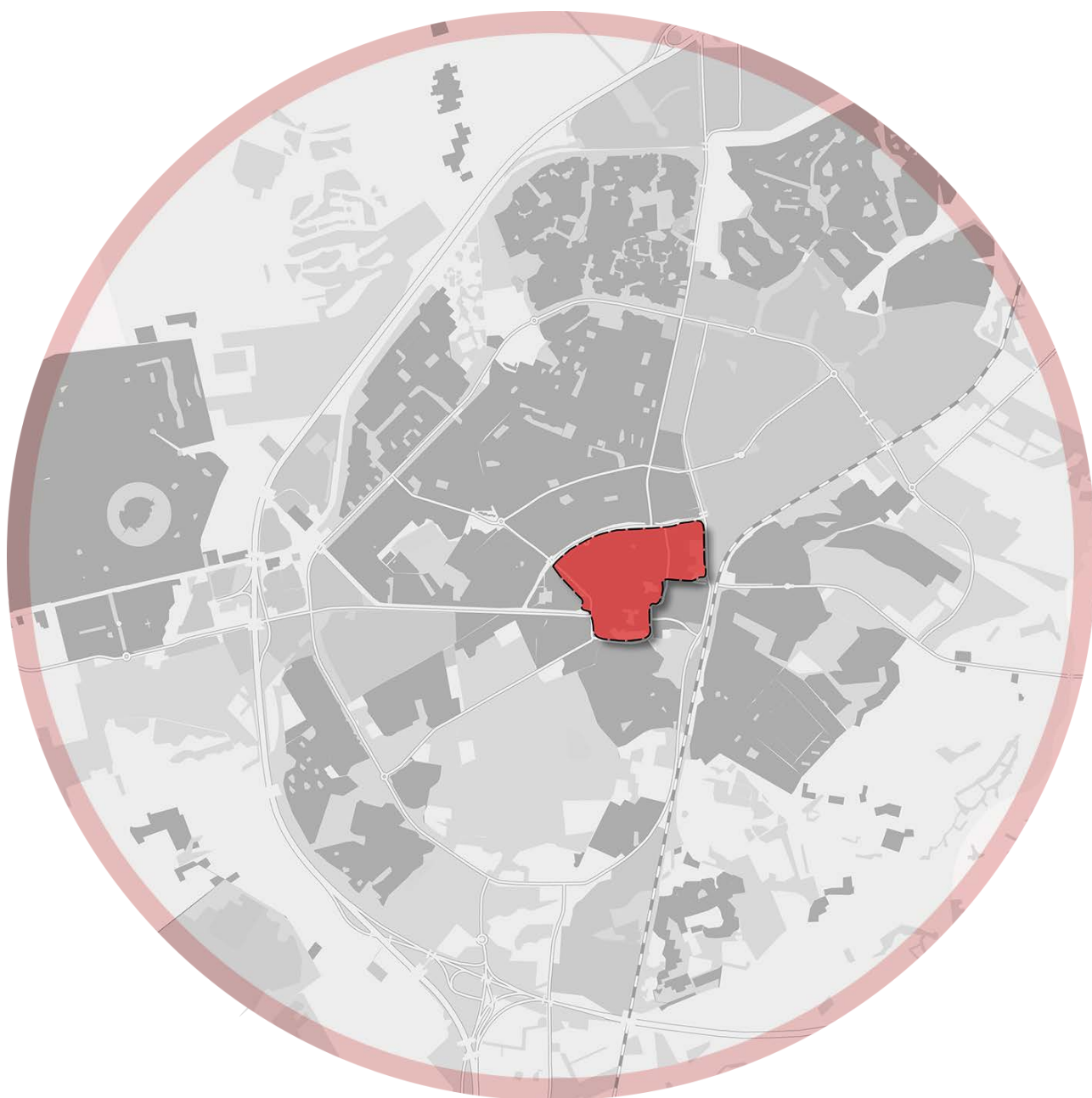
Nieuwe uitgangspunten

- ✓ In de binnenstad concentreren we alle functies die publiek trekken en reuring opleveren.
- ✓ Hiervoor benoemen we in de binnenstad twee gebieden: een concentratiegebied met daarin een kernwinkelgebied. We bepalen gezamenlijk met betrokken partijen de grenzen van beide gebieden.
- ✓ In het (buitenste) concentratiegebied concentreren we alle publiekstrekende functies. Het gaat dan om functies waarvoor mensen de binnenstad bezoeken, zoals (bestaande) detailhandel, horeca en evenementen. Daarnaast gaat het ook om zaken als onderwijs, zorg en sport, B&B's, kleinschalige kantoren en woningen. We staan daarbij open voor nieuwe concepten en combinaties. In dit gebied faciliteren we publiekstrekende functies op de begane grond. We staan tijdelijke functies toe in leegstaande panden of plekken. Hiermee vergroten we de flexibiliteit en ontwikkelruimte in het gebied en maken we de onderlinge uitwisselbaarheid van deze activiteiten makkelijker.
- ✓ Binnen dit concentratiegebied benoemen we een apart gebied als kernwinkelgebied. Hierin concentreren we onze winkelvoorzieningen. Wanneer winkels in aanloopgebieden (dus gelegen in het buitenste concentratiegebied) verdwijnen of verhuizen dan bestemmen we deze detailhandelsruimte weg. In het kerngebied bestemmen we (naast detailhandel) alle bovengenoemde functies direct. Het toevoegen van woningen is in dit gebied mogelijk, maar niet op de begane grond.

- ✓ Ontwikkelingen die in bovenstaande lijn passen (maar niet in het bestemmingsplan) maken we met een (tijdelijke) ontheffing mogelijk. Op een later moment kunnen we dit aanpassen in het bestemmingsplan/omgevingsplan.
- ✓ We zetten wet- en regelgeving slim in om bovenstaande ontwikkelingen mogelijk te maken.

Detailhandelsontwikkelingen buiten de binnenstad:

- ✓ Bij ontwikkelingen elders in de stad (niet zijnde binnenstad) staan we open voor nieuwe concepten. Uitgangspunt voor deze nieuwe ontwikkelingen is dat ze meerwaarde moeten bieden op het aanbod in de rest van de stad.
- ✓ Nieuwe detailhandelsontwikkelingen concentreren we in onze bestaande winkelgebieden. Binnen deze gebieden zijn verschuivingen in functie mogelijk. Het gaat dan om de binnenstad, perifere detailhandel (zoals meubelzaken en autobedrijven) en wijkwinkelcentra.
 - Wijkwinkelcentra zijn in principe bedoeld voor dagelijkse voorzieningen. Wijkwinkelcentra kunnen veranderen van winkelvoorzieningen naar wijkvoorzieningen. Op dit moment is er geen ruimte voor uitbreiding.
 - Perifere detailhandelslocaties (PDV/ABC) zijn bedoeld voor themagerichte detailhandel met een minimum verkoopoppervlakte. Op dit moment is er geen ruimte voor uitbreiding.



Bijlagen



[1. Woningmarktonderzoek \(KAW, 2015\)](#)



[2. Gebiedsatlas wijken \(KAW, 2015\)](#)



[3. Samenvatting economische behoefte ramingen \(Grontmij, Bureau Louter, 2015\)](#)



[4. Behoefteramingen recreatie en toerisme \(Grontmij, 2015\)](#)



[5. Behoefteramingen bedrijventerreinen, kantoren, winkelruimte \(Bureau Louter, 2015\)](#)



[6. Een economische foto van Assen \(Bureau Louter, 2014\)](#)