



Statenfractie Drenthe

Assen, 26 mei 2015

Betreft: agendering van brief GS d.d. 29-01-2015 over voornemen vestiging Factory Outlet Center (FOC) nabij Assen

Onderbouwing agendapunt voor Commissievergadering OGB d.d. 10 juni 2015

Motivatie voor agendering

In de brief d.d. 29-01-2015 over de mogelijke vestiging van een FOC buiten de binnenstad van Assen stelt GS dat:

- In 2014 is de Actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld. Daarin staat een aantal beleidsuitgangspunten voor de detailhandelsstructuur in Drenthe. Uitgangspunt is versterking van de positie van de binnensteden en geen zogeheten weidewinkel- ontwikkelingen toe te staan. Dit heeft ook zijn vertaling gekregen in de algemene regels van de Provinciale omgevingsverordening, waarvoor nu een wijzigingsprocedure loopt en waarover de Staten in de nieuwe bestuursperiode besluiten. Wij hebben beoordeeld of de Omgevingsvisie ruimte biedt om mee te kunnen werken aan de vestiging van een FOC. Hoewel een FOC een geheel ander concept is dan wat gangbaar onder het begrip 'weidewinkel' wordt verstaan, is duidelijk dat de Omgevingsvisie geen houvast biedt voor een FOC dat zich buiten de binnenstad vestigt. Onze conclusie is dat het daarom noodzakelijk is om de Omgevingsvisie en – verordening aan te passen om beleidsmatig de ruimte te creëren en medewerking te kunnen geven aan de mogelijke vestiging. Hiervoor wordt een eigenstandige procedure opgestart. Een wijzigingsvoorstel wordt in de loop van 2015 aan uw Staten voorgelegd.

Het nieuws dat er mogelijk een FOC bij Assen gerealiseerd gaat worden, waarbij het college van B&W van Assen en GS van Drenthe een positieve grondhouding laten zien, heeft voor veel reuring gezorgd binnen de Retail sector van Drenthe. Niet alleen ondernemers uit Assen maar ook uit andere plaatsen in Drenthe en zelfs daarbuiten hebben nadrukkelijk aangegeven tegen de vestiging van een FOC in Drenthe zijn. De gemeente Assen doet op dit moment een onderzoek naar de mogelijke vestiging van een FOC nabij het TT-circuit.

In Assen is gebleken dat er een overaanbod in de Retail sector is van rond de 10.000m² winkelvloer. Meerdere panden in de binnenstad van Assen, maar ook in omliggende dorpen en steden staan leeg. Met de komst van het FOC zal er extra aanbod van > 10.000m² worden gerealiseerd. Minister Kamp heeft dit jaar met een 40-tal steden in Nederland afspraken gemaakt over het ontwikkelen van een Retailagenda. In het coalitieprogramma van het huidige college wordt over het ontwikkelen van een ' Masterplan Retail Drenthe' gesproken.

Visie CDA-Statenfractie Drenthe

De Retail sector zit in een tijdsframe waar innovatie en vraaggericht ondernemerschap van groot belang is. De wensen van de consument verandert continue. De verkoop via internet is niet meer weg te denken, door de crisis is er eerder sprake van prijsverlaging dan prijsverhoging terwijl de vastgoedprijzen/huurprijzen van de winkelpanden niet zijn gedaald. Leegstand van winkelpanden neemt iedere dag toe waardoor verpaupering van de binnensteden mogelijk zal optreden. Duidelijk is dat er sprake is aan een onbalans tussen vraag- en aanbod op het gebied van Retail in Drenthe. Met de komst van >10.000 m² extra winkelruimte neemt het overaanbod fors toe. Een overheid moet een sector waar sprake is van overaanbod niet verzwaren met een dusdanig forse toename waardoor het overaanbod enorm toeneemt.

Naar de mening van de CDA-fractie is GS veel te voorbarig om nu al met acties te komen om de omgevingsvisie aan te passen om de realisatie van een FOC mogelijk te maken. Gezien de stand van zaken binnen de Retail sector vindt het CDA dat, voordat we ja/nee, zeggen tegen aanpassing van Omgevingsvisie/verordening in het kader van de vestiging van een FOC, er samen met de sector een Masterplan Retail Drenthe ontwikkeld moet worden waarbij een FOC in Drenthe nadrukkelijk meegenomen moet worden. Doel van het masterplan moet zijn: Een toekomstbestendige Retail sector in Drenthe.

Vraag aan andere fracties.

1. Bent u het met de CDA-fractie eens dat eerst een Masterplan Retail Drenthe ontwikkeld moet worden door GS in samenspraak met de sector voordat GS een aanpassing van de Omgevingsvisie voorstelt.

Vraag aan GS

1. Bent u het met de CDA-fractie eens dat een Masterplan Retail Drenthe ontwikkeld moet worden, waarbij de discussie over een FOC in Drenthe een plek moet krijgen, voordat u wijzigingen in de Omgevingsvisie voorstelt aan PS.

Namens de CDA-Statenfractie,

Henk Reinders

Aan:
de voorzitter en leden van
Provinciale Staten van Drenthe

Assen, 29 januari 2015
Ons kenmerk 5/2.1/2015000400
Behandeld door de heer H.W.A. van der Meer (0592) 36 58 02
Onderwerp: Voornemen vestiging Factory Outlet Center bij Assen

Geachte voorzitter/leden,

Afgelopen november zijn wij door de gemeente Assen, samen met de initiatiefnemer, benaderd over de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Center (FOC) in Assen. In een FOC worden merkkleding, schoenen en sieraden aangeboden tegen gereduceerde prijzen. Het gaat vaak om voorraden die uit winkels worden teruggenomen, omdat bijvoorbeeld nieuwe collecties worden geïntroduceerd.

Daarbij heeft de gemeente aangegeven dat de initiatiefnemer een duidelijke voorkeur heeft voor een locatie in de westelijke stadsrand, de zogeheten Toeristisch Recreatieve Zone (westelijk van de A28).

Wij hebben aangegeven met een open houding naar het verzoek te willen kijken en de stappen te volgen zoals vastgelegd met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De Ladder is een wettelijk verplicht motiveringsvereiste dat op deze ontwikkeling zeker van toepassing is en ook is opgenomen in de Omgevingsvisie en –verordening. De eerste trede gaat ervan uit dat de regionale behoefte voor een initiatief wordt aangetoond. In de tweede trede wordt gekeken of het initiatief een plek kan krijgen in bestaand bebouwd gebied om onnodig ruimtebeslag daarbuiten te voorkomen. De derde trede heeft betrekking op de ruimtelijke inpassing.

Met de gemeente Assen hebben we gezamenlijk adviesbureau Ecorys gevraagd een nadere, feitelijke onderbouwing te geven van het initiatief conform de eerste trede van de Ladder. In Europa zijn er ca. dertig FOC's, in Nederland momenteel drie (Roermond, Lelystad en Roosendaal). Daarbij heeft Ecorys ook gekeken naar de studie die voor een FOC langs de A7 in de provincie Groningen is gedaan en verder hun eigen kennis en ervaring ingebracht. Hoewel nog verder onderzoek en onderbouwing moet worden aangeleverd, zien wij in het Ecorys-rapport voldoende indicatie om de



eerste trede van de Ladder in het proces te kunnen onderbouwen. Het rapport van Ecorys treft u als bijlage aan.

De gemeente Assen heeft op basis van de specifieke locatie-eisen van een FOC de mogelijkheden verkend of vestiging binnen de bestaande stad een reële optie is. Hoewel de binnenstad van Assen zeker plekken met ontwikkelingsruimte kent, zijn deze niet van voldoende omvang of tegen aanvaarbare grondkosten beschikbaar te krijgen. Bovendien is een kenmerk van een FOC dat bezoekersstromen zich in pieken aandienen en dat stelt hoge eisen aan een vlotte afwikkeling van verkeersstromen. Er dient in ruime mate parkeergelegenheid te zijn op maaiveld. Hoewel wij graag zien dat de binnenstad van Assen stimulansen krijgt voor herontwikkeling, zien wij ook de beperkingen voor het FOC. Om die reden kunnen wij erin meegaan dat de zuidwestelijke stadsrand meer geschikt is. Vestiging van een FOC aldaar kan mogelijk ook positieve effecten hebben op ontwikkelingen in het TT-gebied. Naast de mogelijkheden binnen de Toeristisch Recreatieve Zone, houden wij ook de optie open dat het FOC zich zou kunnen vestigen op het Werklandschap Assen-Zuid.

In 2014 is de Actualisatie van de Omgevingsvisie vastgesteld. Daarin staat een aantal beleidsuitgangspunten voor de detailhandelsstructuur in Drenthe. Uitgangspunt is versterking van de positie van de binnensteden en geen zogeheten weidewinkelontwikkelingen toe te staan. Dit heeft ook zijn vertaling gekregen in de algemene regels van de Provinciale omgevingsverordening, waarvoor nu een wijzigingsprocedure loopt en waarover de Staten in de nieuwe bestuursperiode besluiten.

Wij hebben beoordeeld of de Omgevingsvisie ruimte biedt om mee te kunnen werken aan de vestiging van een FOC. Hoewel een FOC een geheel ander concept is dan wat gangbaar onder het begrip 'weidewinkel' wordt verstaan, is duidelijk dat de Omgevingsvisie geen houvast biedt voor een FOC dat zich buiten de binnenstad vestigt. Onze conclusie is dat het daarom noodzakelijk is om de Omgevingsvisie en – verordening aan te passen om beleidsmatig de ruimte te creëren en medewerking te kunnen geven aan de mogelijke vestiging. Hiervoor wordt een eigenstandige procedure opgestart. Een wijzigingsvoorstel wordt in de loop van 2015 aan uw Staten voorgelegd.

De doorlooptijd hiervan zal enkele maanden beslaan conform regelgeving.

Wij gaan ervan uit dat u hiermee voldoende bent geïnformeerd over het voornemen om een FOC in Assen te vestigen, hoe onze betrokkenheid daarbij is en op welke wijze uw Staten daarbij betrokken zullen zijn.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,

, secretaris

coll.

, voorzitter

Bijlage: Rapport Ecorys

FOC Assen

Inschatting ruimtelijk-economische effecten

Opdrachtgever: Gemeente Assen en Provincie Drenthe

Rotterdam, 28 januari 2015



FOC Assen

Inschatting ruimtelijk-economische effecten

Opdrachtgever: Gemeente Assen en Provincie Drenthe

Michel Briene
Wilbert Kroesen

Rotterdam, 28 januari 2015

Over Ecorys

Met ons werk willen we een zinvolle bijdrage leveren aan maatschappelijke thema's. Wij bieden wereldwijd onderzoek, advies en projectmanagement en zijn gespecialiseerd in economische, maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkeling. We richten ons met name op complexe markt-, beleids- en managementvraagstukken en bieden opdrachtgevers in de publieke, private en not-for-profitsectoren een uniek perspectief en hoogwaardige oplossingen. We zijn trots op onze 85-jarige bedrijfsgeschiedenis. Onze belangrijkste werkgebieden zijn: economie en concurrentiekracht; regio's, steden en vastgoed; energie en water; transport en mobiliteit; sociaal beleid, bestuur, onderwijs, en gezondheidszorg. Wij hechten grote waarde aan onze onafhankelijkheid, integriteit en samenwerkingspartners. Ecorys-medewerkers zijn betrokken experts met ruime ervaring in de academische wereld en adviespraktijk, die hun kennis en best practices binnen het bedrijf en met internationale samenwerkingspartners delen.

Ecorys Nederland voert een actief MVO-beleid en heeft een ISO14001-certificaat, de internationale standaard voor milieumanagementsystemen. Onze doelen op het gebied van duurzame bedrijfsvoering zijn vertaald in ons bedrijfsbeleid en in praktische maatregelen gericht op mensen, milieu en opbrengst. Zo gebruiken we 100% groene stroom, kopen we onze CO₂-uitstoot af, stimuleren we het ov-gebruik onder onze medewerkers, en printen we onze documenten op FSC- of PEFC-gecertificeerd papier. Door deze acties is onze CO₂-voetafdruk sinds 2007 met ca. 80% afgenomen.

ECORYS Nederland B.V.
Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam

Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com
K.v.K. nr. 24316726

W www.ecorys.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vraagstelling	5
1.3	Werkwijze	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Raming omzetclaim	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Afbakening verzorgingsgebied en aantal inwoners	7
2.3	Omzetclaim	9
2.3.1	Aantal en herkomst bezoekers	9
2.3.2	Raming omzetclaim per branche	11
3	Synergie en verdringing	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Synergie FOC en overige toeristische voorzieningen	13
3.3	Effecten op bestaand winkelaanbod	15
3.4	Uitkomsten in breder perspectief	16
4	Werkgelegenheid	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Tijdelijke werkgelegenheid	18
4.3	Structurele bruto werkgelegenheid	18
4.3.1	Type werkgelegenheid	18
4.3.2	Raming directe werkgelegenheid	19
4.4	Structurele netto werkgelegenheid	20
5	Conclusies	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In Assen zijn er plannen voor de realisatie van een Factory Outlet Center (FOC). Na het niet doorgaan van de plannen in Zuidbroek in Noordoost-Groningen, is de initiatiefnemer voornemens om een FOC in Assen te realiseren.

Om bestuurlijk een goede afweging te kunnen maken is het wenselijk om inzicht te verkrijgen in de ruimtelijk-economische consequenties van de komst van het FOC naar Assen. De provincie Drenthe en de gemeente Assen hebben Ecorys gevraagd om de ruimtelijk-economische consequenties van zo'n FOC in Assen in beeld te brengen, voor zover dat nu al mogelijk is.

1.2 Vraagstelling

Door de opdrachtgever is gevraagd om in de analyse de volgende vragen/ aspecten mee te nemen:

- a) Een korte en bondige validatie van het eerder door DTNP opgestelde rapport over de haalbaarheid en de effecten van een FOC in Zuidbroek naar de ruimtelijke context van de regio Assen.
- b) De adviseur van de initiatiefnemer (Webscon) heeft een analyse gemaakt van het DTNP rapport naar de lokale en regionale setting in Assen. De opdrachtgever wil een kritische beoordeling van deze analyse en verwacht dat Ecorys deze analyse (wanneer mogelijk) als input voor haar validatie gebruikt.
- c) Het advies van Ecorys moet de opdrachtgever helpen grip te krijgen op de discussie die gaat ontstaan over de regionale vraag cf. stap 1 Ladder Duurzame Verstedelijking.
- d) Gevraagd wordt om in het advies indicaties te geven welke effecten op korte en lange termijn zijn te verwachten op winkelgebieden in de regio en Drentse steden aan de hand van een uitspraak/onderbouwing tot waar deze regionale impact reikt.

1.3 Werkwijze

Uitgevoerde werkzaamheden

Om de genoemde vragen te kunnen beantwoorden is voorzien in de volgende werkzaamheden:

- 1) *Analyse achtergronddocumenten*
Bij aanvang van de opdracht zijn de voorliggende documenten van DTNP en Webscon geanalyseerd. Daarbij is vooral gekeken naar de gevolgde methodiek en de gehanteerde parameters voor het bepalen van de ruimtelijk-economisch effecten.
- 2) *Doorvertaling resultaten naar Assen*
Om een doorvertaling te kunnen maken naar de situatie in Assen hebben wij diverse berekeningen uitgevoerd om de effecten van een FOC in Assen (indicatief) te kunnen bepalen. Daarbij hanteerden we op hoofdlijnen de eerder door DTNP voor het FOC-initiatief in Zuidbroek gehanteerde (en zo nodig aangescherpte) berekeningswijze voor het bepalen van de effecten op de bestaande winkelcentra en de effecten op de lokale en regionale economie. De door DTNP gebruikte parameters werden daarbij kritisch bekeken

en daar waar nodig aangepast aan de specifieke situatie in Assen en aan onze expertise over het functioneren van FOC's in Nederland.

3) *Opstellen rapportage*

Op basis van de beide voorafgaande stappen hebben wij dit rapport opgesteld. In dit rapport worden meerdere indicaties gegeven van de effecten op korte termijn, direct na de opening van het FOC Assen in termen van omzet en werkgelegenheid. Voor de besluitvorming op dit moment lijken vooral de omzetverdringing en de daaruit volgende afname van werkgelegenheid bij de bestaande detailhandel en horeca in Assen en omgeving relevant.

Algemene opmerkingen vooraf

Voor een goede interpretatie en duiding van de uitkomsten in deze rapportage zijn de volgende algemene opmerkingen relevant:

- Alle financiële getallen in dit rapport zijn exclusief BTW.
- Met de afkorting 'm2 v.v.o.' wordt bedoeld het aantal m2 verhuurbare vloeroppervlakte. Er bestaat een beperkt verschil (circa 2,5 %) tussen het aantal m2 verhuurbare vloeroppervlakte en het aantal m2 bruto vloeroppervlakte.
- Gepresenteerde uitkomsten van de ramingen kunnen afwijken van de achterliggende waarden vanwege afrondingsverschillen.

1.4 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** wordt ingegaan op de reikwijdte van het verzorgingsgebied alsmede op de daarvan af te leiden omzetclaim: hoeveel omzet zal het FOC in Assen realiseren en waar komt die omzet vandaan? Maatgevend voor deze omzetclaim is de reistijd naar dit FOC.

In **hoofdstuk 3** wordt gekeken naar mogelijke synergie- en verdringingseffecten. Deze nadere analyse is nodig om het effect op de bestaande detailhandel in de directe omtrek te kunnen bepalen. Op basis van de "Ladder Duurzame Verstedelijking" worden de uitkomsten bestuurlijk-planologisch in breder perspectief geplaatst.

Uitgaande van de door Ecorys geraamde omzetclaim wordt in **hoofdstuk 4** gekeken naar de eventuele bijdrage van het FOC aan de lokale en regionale economie in termen van (bruto en netto) werkgelegenheid.

In het **hoofdstuk 5** worden de conclusies op een rij gezet.

2 Raming omzetclaim

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we in op de te verwachten omzetclaim voor het FOC in Assen. De initiatiefnemer is voornemens om dit FOC in twee fases te realiseren. In de eerste fase wordt circa 10.000 m² vloeroppervlakte gerealiseerd en op latere datum een tweede fase van circa 7.500 m² vloeroppervlakte. De initiatiefnemer gaat er van uit dat het project daarna haar definitieve omvang heeft bereikt. Dit rapport is gebaseerd op een FOC van circa 17.500 m².

Voor de vaststelling van de omzetclaim kijken we allereerst naar het potentiële verzorgingsgebied en het daaruit af te leiden inwonertal. Op basis van een inschatting van de verwachte bezoekersherkomst, de gemiddelde bezoekfrequentie (dit is mede afhankelijk van de mate waarin sprake zal zijn van concurrentie met bestaande FOC's) en een inschatting van de gemiddelde bestedingen per bezoeker, hebben wij de omzetclaim geraamd. Deze werkwijze is gebruikelijk voor dit type studies en is ook toegepast door DTNP voor het vaststellen van de omzetclaim voor een FOC in Zuidbroek.

De omzetclaim geeft aan welke omzet het FOC per jaar kan gaan realiseren door bezoekers te trekken uit haar verzorgingsgebied. Aan de hand van de omzetclaim kan worden afgeleid hoeveel omzet van de bestaande detailhandel in mode, schoenen en sport FOC Assen zal gaan overnemen (paragraaf 3.3) en hoeveel werkgelegenheid dit gaat kosten (paragraaf 4.3). Hierbij is de aantrekkingskracht van het FOC op bezoekers die binnen 30 autoreisminuten wonen van belang.

2.2 Afbakening verzorgingsgebied en aantal inwoners

Voor het ramen van de omzetclaim dient allereerst het potentiële verzorgingsgebied van een FOC in Assen te worden bepaald.

Afbakening verzorgingsgebied

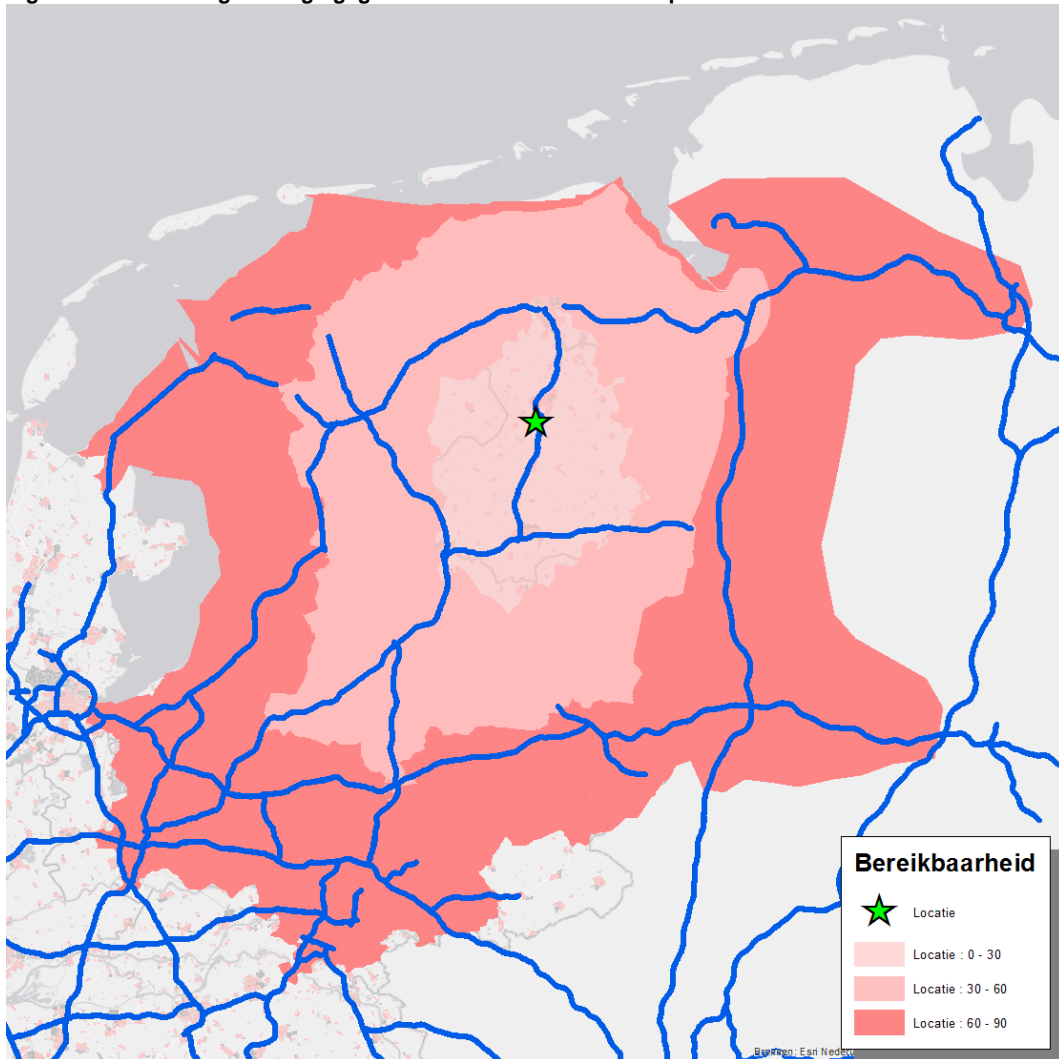
Om hierop zicht te krijgen is het potentiële verzorgingsgebied afgebakend in drie zones met behulp van het geografisch informatiesysteem 'Network analyzer' van ERRI op basis van de maximale reistijd (per auto in minuten) vanaf het woonadres naar het FOC Assen.

Voor deze analyse werd er van uitgegaan dat het FOC zal worden gerealiseerd op de TT-terreinen. Reistijden zijn daarom gemeten vanaf het middelpunt van de TT-terreinen. Voor de begrenzing van de zones is uitgegaan van een maximale reistijd per auto van respectievelijk 30 minuten, 60 minuten en 90 minuten.¹

Figuur 2.1 geeft het resultaat van deze GIS-analyse weer.

¹ DTNP (bijlagenrapport p. 6) gebruikte voor het vaststellen van de autoreistijdzones voor FOC Zuidbroek de Nationale Bereikbaarheidskaart van Goudappel Coffeng (<http://www.bereikbaarheidskaart.nl>). Toepassing van deze kaart op FOC Assen leidt tot een beeld dat vergelijkbaar is met de voor deze studie uitgevoerde GIS-analyse. De GIS-analyse van Ecorys stelde inwoneraantallen vast in de autoreistijdzones vanaf één punt. Bij de bereikbaarheidskaart tikt men een postcode in (9405) waarop de kaart het inwoneraantal in 2008 per zone vaststelt voor ochtendspits en daluren. Niet bekend is vanaf welk punt en op welk postcodeniveau het inwoneraantal wordt gemeten. Zie voor geografische afbakening van postcodegebied 9405: <https://www.google.nl/maps/place/9405+Assen/@52.9657405,6.5255931,13z/data=!3m1!4b1!4m2!3m1!1s0x47c824b1b1c95375:0xf6179d594bfd5f0a>.

Figuur 2.1 Afbakening verzorgingsgebied in 3 zones reisminuten per auto



Bron: GIS-analyse Ecorys

Inwonertal per autoreistijdzone

De met behulp van GIS afgebakende reistijdzones zijn gekoppeld aan actuele inwoneraantallen. Voor de bepaling van het inwoneraantal binnen de reistijdzones in Nederland werd door ons gebruik gemaakt van gegevens van het CBS op een 4 cijferig postcodeniveau. Dit relatief lage schaalniveau levert een nauwkeurige indicatie op van het aantal inwoners per reistijdzone.

Voor de bepaling van het inwoneraantal in het Duitse deel van het verzorgingsgebied werd door ons navraag gedaan bij de diverse landkreisen en gemeenten, in zoverre delen van het territorium van deze landkreisen en gemeenten al dan niet vielen binnen de reistijdzones (figuur 2.1).

In tabel 2.1 worden de resultaten gepresenteerd.

Tabel 2.1 Inwonertal per reistijdzone

Reistijd in autominuten	Aantal inwoners		Totaal aantal inwoners
	Nederland	Duitsland	
< 30 minuten	492.000	0	492.000
30-60 minuten	1.858.000	42.000	1.900.000
60-90 minuten	3.853.000	1.619.000	5.472.000
Totaal inwoners	6.203.000	1.661.000	7.864.000

In vergelijking met het inwonertal van het potentiële verzorgingsgebied van een FOC in Zuidbroek (in totaal: 4,4 miljoen inwoners) kent het potentiële verzorgingsgebied van een FOC in Assen meer inwoners (in totaal: 7,9 miljoen inwoners) omdat gebieden met weinig of geen inwoners, zoals het Waddengebied, nu buiten het verzorgingsgebied vallen en het verzorgingsgebied van FOC Assen dieper doordringt in ons land en (zuidoostelijk) in het Duitse achterland dan een FOC in Zuidbroek.

Het inwonertal in de zone tot 30 autominuten reistijd rondom Assen is daarentegen lager (492.000 inwoners) in vergelijking met Zuidbroek (621.000 inwoners), omdat grote delen van de gemeente Groningen voor de meeste automobilisten net buiten deze 30 minuten zone liggen.

2.3 Omzetclaim

In deze paragraaf wordt geraamd welke omzet een FOC van circa 17.500 m² in Assen per jaar kan gaan realiseren. Zoals aangegeven wil de ontwikkelaar FOC Assen in twee fases realiseren. In de volgende berekening wordt echter uitgegaan van de omzetclaim van de eindsituatie (17.500 m²). Als uiteindelijk besloten wordt om de tweede fase niet te realiseren, zal de omzetclaim kleiner zijn.

2.3.1 Aantal en herkomst bezoekers

Hoeveel bezoekers zal dit FOC elk jaar gaan aantrekken?

Aantal bezoekers per jaar

In haar rapport over een FOC in Zuidbroek raamt DTNP (bijlages, p. 10) het jaarlijks aantal bezoekers van dit FOC aan de hand van de gemiddelde bezoekfrequentie van bezoekers van de drie FOC's van ons land die binnen 30 autoreisminuten wonen (1,54 keer per jaar) en die tussen 30-60 autoreisminuten wonen (minimaal 0,14 keer per jaar, maximaal 0,23 keer per jaar). Met behulp van deze methode werd het aantal bezoekers van een FOC in Assen geraamd (tabel 2.2).

Tabel 2.2 Raming minimaal en maximaal aantal bezoekers per jaar FOC Assen

	Bezoekfrequentie	Bezoekers FOC Assen per jaar
0-30 autoreisminuten	1,54 x per jaar	757.000
30-60 autoreisminuten minimum	0,14 x per jaar	258.000
30-60 autoreisminuten maximum	0,23 x per jaar	430.000
> 60 autoreisminuten	(+ 30%)	435.000 a) 509.000 b)
Minimaal aantal bezoekers		1.451.000
Maximaal aantal bezoekers		1.696.000

a) De opslag is als volgt berekend: $((757.000+258.000)/70)*30 = 435.000$

b) De opslag is als volgt berekend: $((757.000+430.000)/70)*30 = 509.000$

Benadrukt wordt dat bij deze methode het aantal bezoekers dat van verder dan 60 autoreisminuten komt niet afhankelijk is van het aantal inwoners binnen 60-90 autoreisminuten, maar van een opslag. Voor dit laatste deel van de bezoekers rekent DTNP (bijlagenrapport, p. 8) met twee opslagen: bij de minimumvariant (minder bezoekers) gaat het bureau er van uit dat 30% van de bezoekers verder dan 60 autoreisminuten woont en bij de maximumvariant (meer bezoekers) slechts 10 % bij de bezoekers. Deze veronderstelling wordt niet gemotiveerd. Wij hebben bij de raming van het toekomstig aantal bezoekers van FOC Assen van verder dan 60 minuten reistijd gerekend met het gegeven dat gemiddeld genomen over het jaar heen ongeveer 30% van de

bezoekers van Nederlandse FOC's van verder dan 60 autoreisminuten pleegt te komen, inclusief de bezoekers van verder dan 90 autoreisminuten.²

Het minimaal en maximaal aantal bezoekers dat in FOC Assen (aanname: 17.500 m2) mag worden verwacht, komt neer op 83 tot 97 bezoekers per m² per jaar. Daarmee komt het bezoekersaantal per m2 van FOC Assen uit tussen de 80 bezoekers per m2 van FOC Roosendaal (12.500 m2) en 110 bezoekers per m2 van FOC Lelystad (18.000 m2). FOC Roermond (35.000 m2) kent bijna 130 bezoekers per m2 per jaar, waaronder zeer veel Duitsers.

Herkomst van de bezoekers

In tabel 2.3 worden de beide ramingen van het jaarlijks aantal bezoekers dat elk jaar verwacht mag worden in FOC Assen (tabel 2.2) procentueel verdeeld over de drie reistijdzones.

Tabel 2.3 Raming minimaal en maximaal aantal bezoekers per jaar FOC Assen

	Herkomst minimaal aantal bezoekers	Herkomst maximaal aantal bezoekers
0-30 autoreisminuten	52%	45%
30-60 autoreisminuten	18%	25%
> 60 autoreisminuten	30%	30%
Totaal aantal bezoekers per jaar	100%	100%

In tabel 2.4 wordt de verdeling van tabel 2.3 vergeleken met de procentuele verdeling van het aantal bezoekers per reistijdzone van de FOC's in Lelystad en Roermond. De trekkracht verder dan 90 minuten is klein en wordt toegerekend aan het deel van de bezoekers dat van verder dan 60 autoreisminuten komt (30%). In het geval van FOC Assen zal het met name om verblijfstoeristen in Drenthe gaan.³

Tabel 2.4 Verdeling bezoekersherkomst reistijdzones FOC Assen i.v.m. FOC Lelystad en Roermond

Reistijd in autominuten	FOC Assen	FOC Lelystad	FOC Roermond
< 30 minuten	45-52%	35%	45%
30-60 minuten	18-25%	35-55%	25-45%
60-90 minuten	27,5-30%	25-30%	25-30%
> 90 minuten	< 2,5%	n.b.	n.b.
Totaal bezoekers	100%	100%	100%

Bron: zie voetnoot 1 en DTNP-rapport , p. 25

Omdat de FOC's in Lelystad en Ochtrup (ten oosten van Enschede) voor veel inwoners van de zuidelijke flank van het verzorgingsgebied van FOC Assen dichterbij liggen, verwachten wij dat de aantrekkingskracht van FOC Assen binnen 30-60 autominuten aan de zuidelijke flank relatief kleiner zal zijn dan die van FOC Lelystad en FOC Roermond. Het aandeel van de bezoekers die binnen 30 autoreisminuten wonen wordt daarmee automatisch groter. Voor de latere berekeningen in dit rapport van de mate van omzetverdringing en de daaruit volgende afname van bestaande werkgelegenheid, zijn de percentages van het minimaal en maximaal verwacht aantal bezoekers binnen 30 autoreisminuten van belang (respectievelijk: 52 en 45%).

² Zie bijvoorbeeld: H. van Tellingen, R. van Velzen en P. Rodenburg: "Outletcentra: waarom iets verbieden wat een succes is?" in ' Shopping Centre Nieuws' 2014 nummer 4, pagina 48-51 .

³ Aan de hand van de nota 'Vrijetijdseconomie in Drenthe Feiten en Cijfers 2014' kan geraamd worden dat circa 58 % van de circa 7,7 miljoen verblijfstoeristen in Drenthe per jaar op verder dan 60 minuten van hun overnachtingsplaats in Drenthe woont.

2.3.2 Raming omzetclaim per branche

Voor het bepalen van de omzetclaim is een inschatting gemaakt van de relatieve verdeling van het beschikbare metrage over de branches, voor zover relevant voor FOC's (tabel 2.5).

Tabel 2.5 Afleiding gemiddelde verdeling branchering FOC's Nederland

	FOC Roermond	FOC Lelystad	FOC Roosendaal	Gemiddeld FOC's NL
Mode	68%	70%	77%	70%
Schoenen	9%	9%	8%	9%
Sport	14%	10%	6%	11%
Overig detailhandel	6%	7%	5%	6%
Horeca	4%	4%	5%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Locatus 2014 en BRO-rapport FOC Bleizo (2011, bijlage 4)

Deze verdeling is gekoppeld aan het aantal m² vloeroppervlakte dat voor FOC Assen wordt voorzien (tabel 2.6).

Tabel 2.6 Verdeling vloeroppervlakte branches FOC Assen

	Gemiddeld FOC's Nederland	Vloeroppervlakte FOC Assen
Mode	70%	12.320 m ²
Schoenen	9%	1.500 m ²
Sport	11%	1.850 m ²
Overig detailhandel	6%	1.000 m ²
Horeca	4%	700 m ²
Totaal	100%	17.500 m ²

Voor het bepalen van de omzetclaim is vervolgens een inschatting gemaakt van de omzet per m2 per FOC-detailhandelsbranche (tabel 2.7).

Tabel 2.7 Verwachte omzet per branche per m2 per jaar FOC Assen

	Minimum	Maximum
Mode	€ 3.225	€ 4.325
Schoenen	€ 3.225	€ 4.325
Sport	€ 1.575	€ 2.100
Overig detailhandel	€ 3.675	€ 4.925
Totaal detailhandel	€ 2.925	€ 3.925

De bedragen in tabel 2.7 zijn gebaseerd op de door DTNP geconstateerde bandbreedte van gemiddeld € 3.000,- tot € 4.000,- omzet per m2 per jaar voor de detailhandel in de FOC's in ons land (rapport, p. 27, tweede kolom onderaan). Vervolgens is het verschil in omzet per m2 tussen de vier FOC-detailhandelsbranches bepaald door de verdeling van de m2 over deze branches (tabel 2.6) te wegen voor de gemiddelde omzet per m2 die het HBD voor deze soorten detailhandel heeft gerapporteerd (HBD 2013).

Vermenigvuldiging van het beschikbare metrage per branche (tabel 2.6) met de omzet per m2 per jaar (tabel 2.7) geeft een beeld van de totale omzetclaim, exclusief horeca (tabel 2.8).

Tabel 2.8 Omzetclaim detailhandel per branche per jaar FOC Assen (exclusief horeca)

	Minimum	Maximum
Mode	€ 39.853.000	€ 53.362.000
Schoenen	€ 4.852.000	€ 6.497.000
Sport	€ 2.910.000	€ 3.896.000
Overig detailhandel	€ 3.680.000	€ 4.928.000
Horeca		
Omzetclaim detailhandel	€ 51.295.000	€ 68.683.000

De detailhandelsomzet van FOC Assen zal tussen € 51,3 en € 68,7 miljoen per jaar uitkomen.

Voor de horeca is vervolgens een separate benadering gevolgd. In tabel 2.9 wordt het gemiddelde bestedingsbedrag van de Nederlander in de daghoreca toegepast (RABO Cijfers & Trends 13-1-2015). DTNP ging voor FOC Zuidbroek uit van € 7,11 horecabesteding per bezoeker. Dit laatste bedrag is gelijk aan het gemiddelde bestedingsbedrag van een bezoeker aan McDonald's. Circa 33-40% van de bezoekers van FOC's benutten de horeca van het FOC. DTNP ging er voor FOC Zuidbroek van uit dat alle bezoekers de horeca van het FOC zullen benutten.

Tabel 2.9 Omzetclaim horeca per jaar FOC Assen

	Minimum	Maximum
Aantal bezoekers per jaar	1.450.000	1.696.000
Gemiddelde horecabesteding per bezoeker van horeca FOC a)	€ 10,00	€ 10,00
Gemiddeld percentage bezoekers FOC dat horeca bezoekt	33%	40%
Horeca-omzet per jaar	€ 4.787.000	€ 6.784.000

a) Bron: RABO Cijfers & Trends 13-1- 2015)

Optelling van de omzetclaims voor detailhandel en horeca levert de totale omzetclaim van FOC Assen op (tabel 2.10). De horeca gaat ongeveer 10 % van de totale omzet van het FOC realiseren. Dit laatste percentage is zeer aannemelijk.

Tabel 2.10 Totale omzetclaim per jaar FOC Assen, inclusief horeca

	Minimum	Maximum
Mode	€ 39.853.000	€ 53.362.000
Schoenen	€ 4.852.000	€ 6.497.000
Sport	€ 2.910.000	€ 3.896.000
Overig detailhandel	€ 3.680.000	€ 4.928.000
Horeca	€ 4.787.000	€ 6.784.000
Omzetclaim FOC Assen	€ 56.082.000	€ 75.467.000

In paragraaf 3.3 wordt aan de hand van de omzetclaims voor mode, schoenen en sport de mate van omzetverdringing van de gevestigde detailhandel binnen 30 autoreisminuten rond het FOC Assen bepaald.

In paragraaf 4.3 wordt aan de hand van de omzetclaims in tabel 2.12 ook de bruto en netto werkgelegenheid bepaald die door FOC Assen zal worden opgeroepen.

3 Synergie en verdringing

3.1 Inleiding

In het rapport van DTNP over het FOC Zuidbroek (hoofdstuk 4) wordt specifiek ingegaan op de synergie tussen het nieuwe FOC en de, in de directe omtrek gelegen, toeristische voorzieningen. In paragraaf 3.2 wordt aan de hand van deze benadering ingegaan op deze synergie: zal er combinatiebezoek ontstaan tussen het FOC en in de directe omgeving van dit FOC gelegen grootschalige publieksvoorzieningen?

Paragraaf 3.3 behandelt welke mate van omzetverdringing van de bestaande detailhandelsbestuur verwacht mag worden, indien het FOC Assen wordt gerealiseerd in de veronderstelde omvang. Hoofdstuk 5 van het rapport van DTNP is aan dit onderwerp gewijd. In deze paragraaf wordt tevens ingegaan in hoeverre de berekende mate van omzetverdringing als ernstig moet worden gezien.

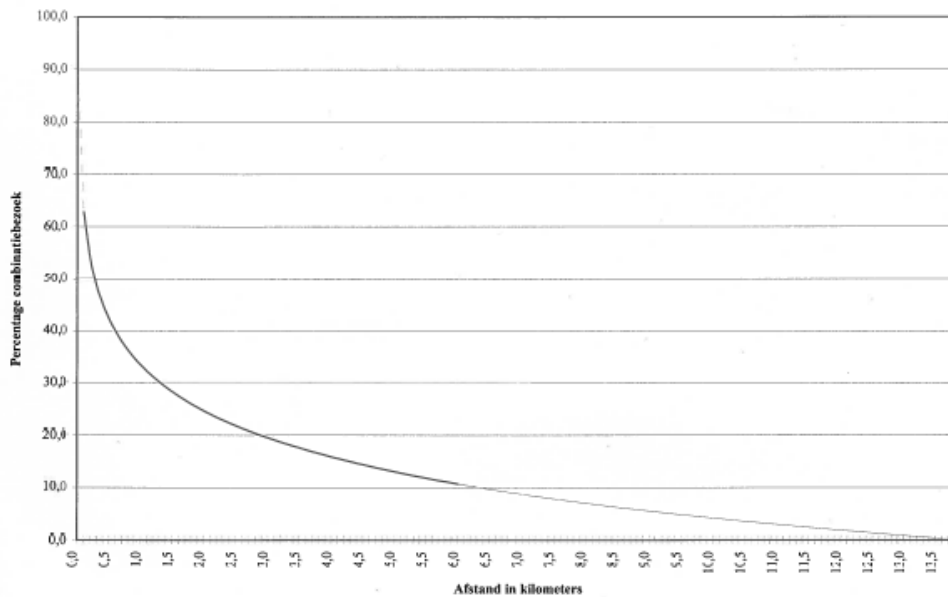
Op basis van de Ladder Duurzame Verstedelijking worden de uitkomsten in paragraaf 3.4 in breder bestuurlijk-planologisch perspectief geplaatst.

3.2 Synergie FOC en overige toeristische voorzieningen

Synergie tussen grootschalige publieksvoorzieningen (waaronder binnensteden) kan het beste worden gemeten in termen van combinatieverzoek tussen deze voorzieningen. De mate van combinatiebezoek (welk percentage van de bezoekers van een grootschalige publieksvoorziening zal tijdens dezelfde bezoekdag een andere toeristische voorziening in de nabijheid bezoeken ?) is in ons land afhankelijk van de volgende factoren:

- a) De optelsom van de heen- en terugreis van de toerist/bezoeker in reistijd (bij FOC's is dit zo'n 75-80 minuten heen en terug, dus circa 2,5 uur) zal ongeveer gelijk moeten zijn aan de verblijfsduur in de toeristische bestemming. De gemiddelde bezoeker van een FOC van circa 17.500 m² verblijft ongeveer 1,5 uur. Dat impliceert dat de meeste bezoekers open staan voor een aanvullend bezoek in de omgeving dat circa 1 uur mag duren, inclusief wachttijd, het liefst op de weg naar de oprit naar de snelweg. Dit zal waarschijnlijk een laagdrempelig restaurant zijn (pannekoek, fast food, wereldkeuken).
- b) Met betrekking tot combinatiebezoek tussen grootschalige publieksvoorzieningen wordt regelmatig geconstateerd dat de mate van combinatiebezoek tussen deze voorzieningen exponentieel afneemt met de afstand: bij een korte afstand (bijvoorbeeld: 300-500 m) is de mate van combinatiebezoek groot (> 30 %) en naarmate de afstand toeneemt neemt de mate van combinatiebezoek af (figuur 3.1).

Figuur 3.1 Correlatie tussen percentage combinatiebezoek grootschalige publieksvoorzieningen en de afstand tussen deze grootschalige publieksvoorzieningen



Bron: Ecorys 2015

Dit is de reden dat in steden die kampen met een mager draaiende binnenstad of met toeristische voorzieningen met weinig bezoekers, de komst van een FOC wordt onthaald als een welkom recept voor een betere toekomst, bij voorkeur direct bij de binnenstad of een complex met toeristische voorzieningen.

Een FOC op het midden van het TT terrein ligt op circa 6,2 kilometer afstand van de Assense binnenstad. Bij deze afstand blijft het combinatiebezoek rond de 10% en treedt combinatiebezoek alleen op indien de bezoeker van tevoren op de hoogte is wat hij dan kan gaan doen in de Assense binnenstad. Bij 1,5-1,7 miljoen bezoekers per jaar aan FOC Assen zou het combinatiebezoek op grond van figuur 3.1 kunnen gaan neerkomen op potentieel 2.750 tot 3.250 nieuwe binnenstadbezoekers per week.

Omdat 45-50% van de bezoekers van FOC Assen binnen 30 autoreisminuten woont (tabel 2.2) en de inwoners van dit deel van het verzorgingsgebied de Assense binnenstad reeds regelmatig zullen bezoeken, kan het potentieel aantal extra binnenstadbezoekers op 1.500 tot 1.750 per week worden gesteld. Omdat dit combinatiebezoek aan de binnenstad dan plaatsvindt na een flink dagdeel intensief shoppen, mag niet zonder meer worden verwacht dat deze specifieke binnenstadbezoeker nog zin heeft om te gaan winkelen.

- c) Relatief veel tweeverdieners met meer tijd en geen kinderen en teenagers zijn gewoon om eerder van thuis weg te rijden en dan eerst, voordat het primaire bezoekdoel wordt bezocht (het FOC) een ander bezoekdoel op te zoeken. Voor dit 'aperitief' wordt ongeveer even veel tijd uitgetrokken als voor het FOC. Dit voorbereidende bezoekdoel kan bijvoorbeeld het Assens museum zijn (voor een bijzondere tentoonstelling) of een 'science center' over het TT circuit.

3.3 Effecten op bestaand winkelaanbod

Ecorys verwacht dat circa 52% van de minimum omzet en 45% van de maximale omzet van het FOC Assen zal worden uitgegeven door de bezoekers die binnen een straal van 30 minuten per auto rond dit toekomstig FOC wonen (tabel 2.3).

Omdat de bestedingen in een FOC met name betrekking hebben op mode, schoenen en sport (tabel 2.10) kan het niet anders dan dat dit deel van de omzet van het FOC Assen ten koste gaat van de omzet van de detailhandel in mode, schoenen en sport gevestigd binnen deze straal van 30 autominuten. Uitgangspunt van de volgende berekening van de mate van omzetverdringing zijn de omzetclaims in deze branches binnen deze straal (tabel 3.1).

Tabel 3.1 Omzetclaim detailhandel mode, schoenen en sport FOC Assen

	Minimum	Maximum
Mode	€ 39.853.000	€ 53.362.000
Schoenen	€ 4.852.000	€ 6.497.000
Sport	€ 2.910.000	€ 3.896.000
Omzetclaim detailhandel FOC Assen	€ 47.615.000	€ 63.755.000

In tabel 3.2 is berekend welk deel van de in tabel 3.1 aangegeven omzetclaim voor de voor de raming van de mate van omzetverdringing relevante branches van de detailhandel van FOC Assen zal worden besteed door bezoekers die binnen 30 autoreisminuten wonen, zijnde 52% (minimum) of 45% (maximum) van de aangegeven jaaromzet.

Tabel 3.2 Omzetclaim detailhandel mode, schoenen en sport FOC Assen binnen 30 autoreisminuten

	Minimum	Maximum
Mode	€ 20.810.000	€ 23.834.000
Schoenen	€ 2.534.000	€ 2.901.000
Sport	€ 1.519.000	€ 1.740.000
Omzetclaim detailhandel FOC Assen < 30 min.	€ 24.863.000	€ 28.475.000

Om de mate van omzetverdringing van de detailhandel in mode, schoenen en sport gevestigd binnen 30 autoreisminuten rond FOC Assen te kunnen confronteren met de totale marktpotentie (= jaarlijkse koopkracht) van de inwoners van dit deel van het verzorgingsgebied van FOC Assen voor bestedingen in de totale detailhandel in mode, schoenen en sport, is in tabel 3.3 de marktpotentie van deze inwoners voor deze branches bepaald.

Tabel 3.3 Omzetpotentie detailhandel mode, schoenen en sport binnen 30 autoreisminuten

	Minimum	Maximum
Inwoners < 30 reisminuten	492.000	492.000
Besteding per inwoner per jaar in detailhandel	€ 680	€ 680
Afwijking inkomen < 30 min	-10,0 %	-10,0%
Besteding per inwoner na correctie inkomen	€ 646	€ 646
Omzetpotentie inwoners < 30 min. voor detailhandel in mode, schoenen en sport	€ 317,5 miljoen	€ 317,5 miljoen

Tabel 3.3 rekent uit welk bedrag de inwoners van deze woongebieden elk jaar besteden in de detailhandel in mode, schoenen en sport. Deze tussenstap is nodig om uit te kunnen rekenen welk percentage van de omzet door de binnen 30 reisinuten thans gevestigde detailhandel in mode, schoenen en sport zal worden ingeleverd indien het FOC Assen opent met een totale oppervlakte van circa 17.500 m² (tabel 3.4).

DTNP heeft in haar rapport over de effecten van het FOC Zuidbroek voor de mate van omzetverdringing van de in Noordoost-Groningen gevestigde detailhandel in mode, schoenen en sport dezelfde methode toegepast.

Tabel 3.4 Omzetverdringing detailhandel mode, schoenen en sport binnen 30 autoreisinuten

	Minimum	Maximum
Omzetpotentie < 30 min.	€ 317,5 miljoen	€ 317,5 miljoen
Omzetclaim FOC in mode, schoenen, sport < 30 min.	€ 24,8 miljoen	€ 28,5 miljoen
Omzetpotentie min omzetclaim FOC Assen	€ 292,7 miljoen	€ 289,1 miljoen
Koopkrachtbinding	90%	95%
Gebonden omzetpotentie mode, schoenen en sport	€ 285,8 miljoen	€ 301,7 miljoen
Idem, min FOC omzet mode, schoenen en sport	€ 260,9 miljoen	€ 273,2 miljoen
Vershil gebonden omzet mode, schoenen en sport	€- 24,9 miljoen	€- 28,5 miljoen
Afname gebonden omzet mode, schoenen en sport	- 8,7%	- 9,4%

Wij ramen dat deze omzetverdringing voor FOC Assen uit zal komen tussen € 25 en € 28,5 miljoen per jaar. Dit komt neer op een afname van 8,7 tot 9,4% van de jaarlijkse omzet van de detailhandel in mode, schoenen en sport gevestigd binnen 30 autominuten van FOC Assen.

Duurzame ontwrichting moet bedrijfseconomisch (niet: juridisch) worden gezien als een zodanige afname van de omzet bij een deel van de gevestigde deel van de detailhandel dat de continuering van een significant deel van de detailhandel in gevaar komt indien een bepaalde ontwikkeling zich voordoet. Of bij de beide genoemde percentages duurzame ontwrichting ontstaat moet nog worden vastgesteld.

3.4 Uitkomsten in breder perspectief

In de aan ons gestelde opdracht wordt aangegeven dat Ecorys' advies moet helpen grip te krijgen op de regionale vraag cf. stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

In de publicatie "Handreiking ladder voor duurzame verstedelijking in Drenthe" heeft STEC (2013) een werkwijze voorgesteld voor de beoordeling van de mate van bestuurlijk-planologische wenselijkheid en economische haalbaarheid van grootschaligere toevoegingen aan het lokale en regionale winkelaanbod.

Volgens deze handreiking moet in trede 1 de regionale behoefte aan het nieuwe winkelproject worden vastgesteld aan de hand van een confrontatie van vraag en aanbod (STEC 2013, p. 15-16). Daarbij kan worden onderzocht – omdat er immers de komende jaren eerder sprake zal blijven van

overschot dan van tekort op de winkelmarkt - in hoeverre de mate van omzetverdringing van het bestaande detailhandelsaanbod en het verder oplopen van de leegstand van winkelaanbod opweegt tegen het aantrekken van meer en ander publiek van elders en het bieden van meer keuzemogelijkheden aan de lokale en regionale consument.

Het kan niet anders dan dat bij de latere toetsing van het initiatief van FOC Assen aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking de argumenten aantrekkingskracht van nieuw publiek en bieden van meer keuzemogelijkheden aan de lokale en regionale consument onderbouwd zullen moeten worden. Een onderbouwing op basis van de methode die STEC schetst in de tabel op pagina 15 kan niet van toepassing zijn op dit initiatief.

De toetsing van het initiatief aan trede 2 zal het karakter gaan krijgen van het overwegen van enkele andere locaties binnen het verzorgingsgebied van Assen en omgeving, bijvoorbeeld aan de hand van een multicriteria-analyse: bereikbaarheid, ruimtebeslag in relatie tot de beoogde schaal van het initiatief, beschikbaarheid op korte termijn, belasting verkeersnetwerk, flexibiliteit voor de toekomst, grondkosten etc. De conclusie zal waarschijnlijk worden dat het heel moeilijk wordt om een andere even sterk voor een FOC direct geschikte locatie in Assen en omgeving te vinden.

De toetsing aan trede 3 (er wordt gebouwd buiten bestaand stedelijk gebied) heeft betrekking op de overweging of de beoogde locatie voor TT circuit Assen voldoende multimodaal ontsloten is of kan worden met het oog op het functioneren van het FOC. Deze uitwerking zal geen struikelblok zijn.

4 Werkgelegenheid

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk presenteren wij de uitkomsten van de werkgelegenheidsraming voor FOC Assen. Omwille van de vergelijking met FOC Zuidbroek sluiten we aan bij de eerder door DTNP gebruikte methode, kengetallen over productiewaarde per fte en multipliers.

Wij maken daarbij een onderscheid in tijdelijke werkgelegenheid die ontstaat vanwege de bouw van het FOC en structurele werkgelegenheid die ontstaat na openstelling van het FOC. Voor de structurele werkgelegenheid is gekeken naar het bruto effect (zonder rekening te houden met verdringing) en het netto effect (waarbij wel rekening is gehouden met verdringing).

4.2 Tijdelijke werkgelegenheid

De bouw van het FOC zorgt voor tijdelijke werkgelegenheid. Uitgaande van een investering van zo'n € 1.450,- per m² v.v.o. (exclusief BTW) en circa 17.500 m² v.v.o. kan uitgegaan worden van een investeringssom van in totaal € 25,3 miljoen. Tabel 4.1 rekent de directe tijdelijke werkgelegenheid in fte's uit, weer aansluitend bij de door DTNP gebruikte methode.

Tabel 4.1 Tijdelijke werkgelegenheid bouw FOC Assen (17.500 m²)

	Investering FOC Assen	Omzet per fte bouw	Aantal arbeids- plaatsen bouw
Aantal arbeidsplaatsen hoofdaannemers	€ 25,3 miljoen	€ 288.000,- (bruto)	88
Netto-omzet per fte (hoofdaannemers min onderaannemers)		€ 184.000,- (netto)	
Omzet per fte van hoofdaannemers naar onderaannemers	€ 9,1 miljoen	€ 104.000,- (netto)	49
Totaal directe arbeidsplaatsen bouw			137
Verhouding directe – indirecte arbeidsplaatsen bouw			1 : 1
Aantal indirecte arbeidsplaatsen bouw			137
Tijdelijke werkgelegenheid in arbeidsjaren			274

De bouw van FOC Assen (17.500 m²) zal (afgerond) circa 275 tijdelijke arbeidsplaatsen oproepen.

4.3 Structurele bruto werkgelegenheid

4.3.1 Type werkgelegenheid

DTNP maakt voor de structurele werkgelegenheid een onderscheid in:

- Primaire werkgelegenheid: medewerkers in winkels en horeca (verkopers, e.d.);
- Secundaire werkgelegenheid: beveiliging, bevoorrading, schoonmaak, etc.;
- Tertiaire werkgelegenheid: deze ontstaat door extra consumptie door werkenden;

Deze indeling komt overeen met de vaker bij werkgelegenheidseffectanalyses gebruikte indeling in directe, indirecte en geïnduceerde werkgelegenheid.

4.3.2 Raming directe werkgelegenheid

Uitgangspunt voor de bepaling van de directe (primaire) werkgelegenheid is de eerder geraamde omzetclaim per detailhandelsbranche. De primaire werkgelegenheid kan vervolgens worden gevonden door de totale omzet per branche te delen door de gemiddelde omzet per fte in het betreffende deelsegment. Onderstaande tabel toont het resultaat. De minimum en maximum werkgelegenheid voor het detailhandelssegment bedraagt (afgerond) respectievelijk circa 300 en 400 fte's.

Tabel 4.2 Raming directe (bruto) werkgelegenheid detailhandel

		Detail- handel mode	Detail- handel schoenen	Detail- handel sport	Overige detailhandel	Totaal detailhandel
M2 v.v.o. detailhandel		12320	1500	1850	1000	16670
Aandeel binnen m2 v.v.o. FOC Assen		74%	9%	11%	6%	100%
Omzet detailhandel	Min	€ 39,9 mln	€ 4,9 mln	€ 2,9 mln	€ 3,7 mln	€ 51,3 mln
	Max	€ 53,4 mln	€ 6,5 mln	€ 3,9 mln	€ 4,9 mln	€ 68,7 mln
Gemiddelde jaarmzet per fte		€ 166.000	€ 150.000	€ 223.000	€ 226.000	
Werkgelegenheid detailhandel	Min	240	32	13	16	301
	Max	321	43	17	22	403

Voor de horeca is een separate benadering gevolgd. Onderstaande tabel toont de uitkomsten:

Tabel 4.3 Raming directe (bruto) werkgelegenheid horeca

	Horeca (minimum)	Horeca (maximum)
Aantal bezoekers per jaar	1.451.000	1.696.000
Gemiddelde horecabesteding per bezoeker van horeca FOC	€ 10,00	€ 10,00
Gemiddeld percentage bezoekers FOC dat horeca bezoekt	33%	40%
Totale horecaomzet	€ 4,8 miljoen	€ 6,8 miljoen
Gemiddelde jaarmzet per fte	€ 104.000	€ 104.000
Werkgelegenheid horeca (fte)	46	65

Raming totale (bruto) structurele werkgelegenheid

De totale werkgelegenheid bij toeleverende bedrijven en de geïnduceerde werkgelegenheid kan worden bepaald op basis van de directe werkgelegenheid en werkgelegenheidsmultipliers voor de betreffende segmenten. Optelling levert vervolgens de totale structurele werkgelegenheid op (tabel 4.4, tabel 4.4). Ook voor deze ramingen sloten wij aan bij de door DTNP gebruikte multipliers.

Tabel 4.4 Totale (bruto) werkgelegenheid, minimumvariant (fte's, afgerond)

	Direct (primair)	Indirect (sec.+tert.)	Totaal structureel
Detailhandel	302	45	347
Horeca	46	7	53
Nieuwe structurele werkgelegenheid	348	52	400

Tabel 4.5 Totale (bruto) werkgelegenheid, maximumvariant (fte's, afgerond)

	Direct (primair)	Indirect (sec.+tert.)	Totaal structureel
Detailhandel	404	61	465
Horeca	65	10	75
Nieuwe structurele werkgelegenheid	469	71	540

Het FOC Assen (circa 17.500 m2) schept structureel tussen de 400 en 540 fte's aan bruto werkgelegenheid.

4.4 Structurele netto werkgelegenheid

Voor de bepaling van de netto werkgelegenheid dient rekening te worden gehouden met de omzetverdringing. Voor de provincie Drenthe is deze verdringing gelijk aan het aantal banen dat elders binnen de 30 autoreistijdzone verloren gaat vanwege verschuivingen in de omzet van de thans gevestigde detailhandel.

In tabel 4.6 wordt deze raming gepresenteerd, uitgaande van de nieuwe (bruto) structurele werkgelegenheid (tabel 4.4 en tabel 4.5) en het aantal banen dat verloren gaat binnen het gebied dat begrensd wordt door de 30 autominuten grens.

Tabel 4.6 Raming netto werkgelegenheid voor de provincie Drenthe

	Minimum	Maximum
Verschil gebonden omzet mode/schoenen en sport	€ -24,9 miljoen	€ -28,5 miljoen
Gemiddelde omzet per f.t.e. mode/schoenen en sport	€ 169.000	€ 169.000
Verlies directe werkgelegenheid in f.t.e.'s	-147	-168
Multipliers indirecte werkgelegenheid	1,15	1,3
Afname totale werkgelegenheid door omzetverdringing < 30 autominuten	-169	-219
Bruto werkgelegenheid FOC Assen	400	540
Netto werkgelegenheid FOC Assen (fte's)	231	321

De tabel laat zien dat door de komst van het FOC Assen (afgerond) 230 tot 320 fte's netto zullen worden toegevoegd aan de arbeidsmarkt van de provincie Drenthe, afgezien van circa 275 tijdelijke arbeidsplaatsen in de bouw.

5 Conclusies

a) *Aanname: realisatie 17.500 m2 v.v.o. in één keer*

De initiatiefnemer is voornemens om FOC Assen in twee fases te realiseren. In de eerste fase wordt circa 10.000 m2 vloeroppervlakte gerealiseerd en op latere datum een tweede fase van circa 7.500 m2 vloeroppervlakte. De initiatiefnemer gaat er van uit dat het project daarna haar definitieve omvang heeft bereikt. De gepresenteerde ramingen in dit rapport zijn gebaseerd op een FOC van circa 17.500 m2.

b) *Omzet per jaar FOC Assen meer dan FOC Zuidbroek*

De omzetclaim voor FOC Assen (minimaal €56,1 miljoen, maximaal €75,5 miljoen) ligt hoger dan die van de eerder voorgestelde locatie in Zuidbroek (minimaal €55,0 miljoen en maximaal €71,5 miljoen). Dit komt omdat er in de beide verzorgingsgebieden sprake is van andere bevolkingsdichtheiden en van een andere fysiek-geografische situatie (Waddenzee). Hierdoor reikt de actieradius van FOC Assen zuid- en zuidoostwaarts verder dan dat van FOC Zuidbroek en is het aantal inwoners van het deel van het verzorgingsgebied van FOC Assen binnen 30 autoreisminuten (492.000 inwoners), bij een GIS-analyse op 4 cijferig postcode-niveau, kleiner dan dat van FOC Zuidbroek (621.000 inwoners).

c) *Synergie en omzetverdringing*

Een FOC op het midden van het TT terrein ligt op circa 6,2 kilometer afstand van de Assense binnenstad. Bij deze afstand kan het combinatiebezoek met de binnenstad 2.750 tot 3.250 nieuwe binnenstadbezoekers per week gaan opleveren.

De realisatie van een FOC Assen van 17.500 m2 zorgt voor 8,7 tot 9,4% afname van de omzet van de detailhandel in mode, schoenen en sport die is gevestigd binnen 30 autoreisminuten. In hoeverre deze percentages aan omzetafname tot duurzame ontwrichting zullen leiden, moet nog worden vastgesteld.

d) *Netto bijdrage werkgelegenheid: 230-320 fte's structureel en 275 fte's tijdelijk*

De tijdelijke werkgelegenheid die samenhangt met de bouw van het FOC ramen wij op 275 fte's. Het structurele netto-effect op de werkgelegenheid van FOC Assen (circa 230-320 fte's) is kleiner dan dat van de eerder voorgestelde locatie Zuidbroek (310-330 fte's). Dat komt met name vanwege de hoge omzetprognose van DTNP voor de horeca in FOC Zuidbroek (i.c. 100-115 fte's).



Postbus 4175
3006 AD Rotterdam
Nederland

Watermanweg 44
3067 GG Rotterdam
Nederland

T 010 453 88 00
F 010 453 07 68
E netherlands@ecorys.com

W www.ecorys.nl

Sound analysis, inspiring ideas