

## **Bijdrage Dirk Jan Droogh (DTNP) Commissievergadering OGB Provincie Drenthe, 18 mei 2016**

Cityworks onderzocht een FOC van  $\pm 14$  à  $20.000 \text{ m}^2$  winkeloppervlak in Assen. Vastgoedpartijen en ondernemers in de binnenstad vroegen DTNP dit onderzoek te beoordelen. Ons rapport zit bij uw vergaderstukken. Op deze plek vat ik de belangrijkste conclusies voor u samen.

Cityworks berekende dat er  $23.000 \text{ m}^2$  marktruimte zou zijn voor uitbreiding van het winkelaanbod in mode en sport. In onze optiek is dit onjuist. Ik noem twee belangrijke redenen:

1. ten eerste is voor de regio Assen gerekend met een benodigde omzet per  $\text{m}^2$  die 18% onder het landelijke gemiddelde ligt. Dat zelfs het landelijke huidige gemiddelde onvoldoende is, blijkt alleen al uit het grote aantal faillissementen. FOC s realiseren bovendien juist hogere omzetten per  $\text{m}^2$ . Als we in de som van Cityworks alleen al rekenen met gemiddelde omzetten, is er geen  $23.000 \text{ m}^2$  marktruimte, maar blijkt er een winkeloverschot van meer dan  $20.000 \text{ m}^2$ .
2. ten tweede houdt Cityworks geen rekening met de dalende bestedingen in winkels, juist in de mode en sportbranche. Denk daarbij aan de vergrijzing en internetverkoop. Zelfs als gerekend wordt met de te lage omzet per  $\text{m}^2$  van Cityworks, zou slechts 8% afname van bestedingen in winkels al leiden tot  $0 \text{ m}^2$  marktruimte.

Dergelijke rekensommen zijn mooi, maar laten we gewoon eens om ons heen kijken:

In en om Assen staat  $220.000 \text{ m}^2$  winkelruimte leeg. Hiervan staat alleen al  $22.000 \text{ m}^2$  leeg in de binnenstad van Assen. Daarin is de opgelopen leegstand sinds het afronden van ons onderzoek in februari (zoals V&D) nog niet meegerekend.

Niet voor niets besteden gemeenten en provincie veel aandacht en geld aan leefbaarheid en een duurzame voorzieningenstructuur, attractieve centrumgebieden, duurzaam ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Het gaat daarbij niet om marktruimte of het tegengaan van concurrentie, maar om het creëren van een gezond investeringsklimaat voor marktpartijen door consistent beleid en een goede ruimtelijke ordening. Het vigerende detailhandelsbeleid van de gemeente Assen en van de provincie voorzien hierin. Het toevoegen van een nieuw recreatief winkelgebied aan de rand van Assen niet.

Ik hecht eraan te benadrukken dat de conclusies van ons onderzoek los staan van de belangen van onze opdrachtgevers. De huidige detailhandelsvisie van de gemeente Assen is in 2008 door DTNP opgesteld en in 2013 adviseerden wij u, Provincie Drenthe, over de te verwachten effecten van internet voor winkelgebieden en de meerwaarde van consistent ruimtelijke detailhandelsbeleid. Steeds weer is onze conclusie dat de behoefte aan winkelmeters afneemt en bundeling van marktinitiatieven in compacte centra cruciaal is om bezoekersaantallen, passantenstromen en daarmee investeringen op peil te houden.

Alleen al de huidige beleidonzekerheid over een FOC leidt tot afwachten of andere prioriteiten bij marktpartijen en daarmee tot onnodige aantasting van het toch al kwetsbare vestigingsklimaat in Assen en andere centrumgebieden in Drenthe. Opnieuw adviseren wij de gemeente Assen en de provincie Drenthe consistent te zijn in hun beleid en geen medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een nieuw recreatief winkelgebied aan de rand van Assen. Eventuele marktpotenties zijn uitstekend inpasbaar in de binnenstad.