



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Assen, monitor prestatieafspraken 2022

Evaluatie Binnenstadfonds provincie Drenthe



colofon

projectnaam
**Assen, monitor
prestatieafspraken 2022**

datum
29 november 2022

projectnummer
P05750

opdrachtgever
Provincie Drenthe

BRO
projectleider
RvL

projectteam
TO

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Context	5
1.3	Omgevingsvisie Assen Centrum	5
1.4	Aanpak en prestatieafspraken	5
1.5	Afbakening centrumgebied	6
2	Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur	7
2.1	Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?	8
2.2	Leegstand	8
2.3	Verplaatsers	11
2.4	Uitstraling winkelpanden	11
2.5	Reductie en transformatie winkelruimte	12
2.6	Retail Risk Index (RRI)	14
2.7	Benchmark	15
3	Kwaliteitsimpuls openbaar gebied	16
3.1	Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?	17
4	Conclusies en aanbevelingen	18
4.1	Conclusies	19
4.2	Aanbevelingen	19

1 Inleiding

Toelichting op de aanleiding, belang en doel van deze monitor. Daarnaast inzicht in de belangrijkste ambities en doelen voor het centrum van Assen. Deze (specifieke) ambities en doelen vormen ook de basis van de analyse en evaluatie.



1.1 Aanleiding en doel

De Provincie Drenthe heeft het Binnenstadfonds in het leven geroepen ter versterking van de Drentse binnensteden. De Provinciale en Gedeputeerde Staten hebben Decisio en BRO gevraagd om het Binnenstadfonds te evalueren. Het doel van deze evaluatie is enerzijds inzicht te krijgen in de voortgang en status van de prestatieafspraken en anderzijds de effecten van de projecten en acties te meten. Dit rapport bevat niet alleen relevante informatie voor de provincie, maar juist ook voor alle betrokken partijen bij het centrum van Assen.

1.2 Context

Monitoring en evaluatie is een essentieel onderdeel van de beleidscyclus. De HEMA- en RoBeCo-steden in Drenthe hebben allen eigen beleid met daarin ambities, doelen en acties voor het centrumgebied geformuleerd. Dit dateert in veel gevallen uit of rond 2017. In deze periode is ook het provinciale Binnenstadfonds opgericht. Hoewel elke stad andere accenten zet voor het eigen centrumgebied, is er ook veel overlap. In deze monitor staan de prestatieafspraken tussen de gemeente en de provincie centraal.

1.3 Omgevingsvisie Assen Centrum

In 2017 heeft de provincie Drenthe aan de gemeente Assen een subsidie van **€ 3,0 mln.** uit het Binnenstadfonds beschikbaar gesteld. De subsidie-regeling loopt tot 31 december 2022. In 2017 is door de gemeenteraad de Binnenstadvisie Assen opgesteld.

De afgelopen jaren zijn de voorkeuren van consumenten heel snel veranderd. Voor binnensteden is de opkomst van internet winkelen daarin heel bepalend. Er is een nieuw verkoopkanaal ontstaan, waardoor de consument voor veel aankopen niet meer alleen afhankelijk is van het winkel-aanbod in de binnenstad. We zijn bovendien meer gaan werken en besteden onze vrijetijd anders dan voorheen. Het gevolg is dat de omzetten in binnensteden afnemen, winkels hun deuren sluiten en leegstand ontstaat in winkelstraten. Ook in Assen. Deze ontwikkeling is niet te stuiten. Assen

wil – samen met alle betrokkenen – de binnenstad transformeren om aan te sluiten bij deze nieuwe realiteit. We zullen samen gas moeten geven.

Met dat in het achterhoofd heeft Assen in 2017 de vorige Binnenstadvisie opgesteld. Deze visie is samen met ondernemers, vastgoedeigenaren, culturele instellingen en de gemeente opgesteld. Assen wil bouwen aan een compacte, aantrekkelijke en goed georganiseerde binnenstad. En dat hebben is de afgelopen jaren ook gedaan.

Nu komt Assen in de volgende fase van de ontwikkeling van de binnenstad. De basis is gelegd en de blik is gericht op de toekomst. De leegstand is onverminderd hoog en nieuwe thema's – zoals mobiliteit en wonen – dienen zich aan. Assen een heldere visie op de toekomst van de binnenstad van Assen vastgesteld in een nieuwe Binnenstadvisie.

1.4 Aanpak en prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn specifiek geanalyseerd op voortgang. Ook is rekening gehouden met aanverwante ambities en doelen uit de Binnenstadvisie. Hiervoor zijn diverse (gecombineerde) bronnen ingezet, hebben meerdere individuele gesprekken plaatsgevonden en is correspondentie tussen de gemeente en provincie bestudeerd (voortgangsrapportages). De prestatieafspraken tussen de provincie Drenthe en de gemeente Assen in relatie tot het Binnenstadfonds luiden als volgt.

1. Versterking ruimtelijke economische winkelstructuur in het centrum van Assen resulterend in een leegstandpercentage dat in 2021 onder het landelijk gemiddelde ligt doormiddel van;
 - a. Realisatie warme entrees als verbinding tussen koopmansplein en het omliggend kernwinkelgebied;
 - b. Stimuleringsfonds verplaatsing en transformatie wvo in het transformatiegebied naar het kernwinkelgebied;
 - c. Stimuleringsfonds planontwikkeling gericht op herontwikkeling, functiewijziging en verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van leegstand winkelvastgoed;

- d. Stimuleringsfonds gevelverbetering gericht op verbetering van uitstraling winkelpanden.
2. Het toekomstbestendig maken van het kernwinkelgebied door een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied, specifiek:
 - a. Opwaardering inrichtingsniveau openbare ruimte Nieuwe Huisen, Oudestraat, Gedempte Singel en Rolderstraat;
 - b. Opwaardering inrichtingsruimte omgeving Koopmansplein naar aanleiding van realisatie warme entrees
 - c. Opwaardering inrichtingsniveau woon-werk straten centrumgebied.

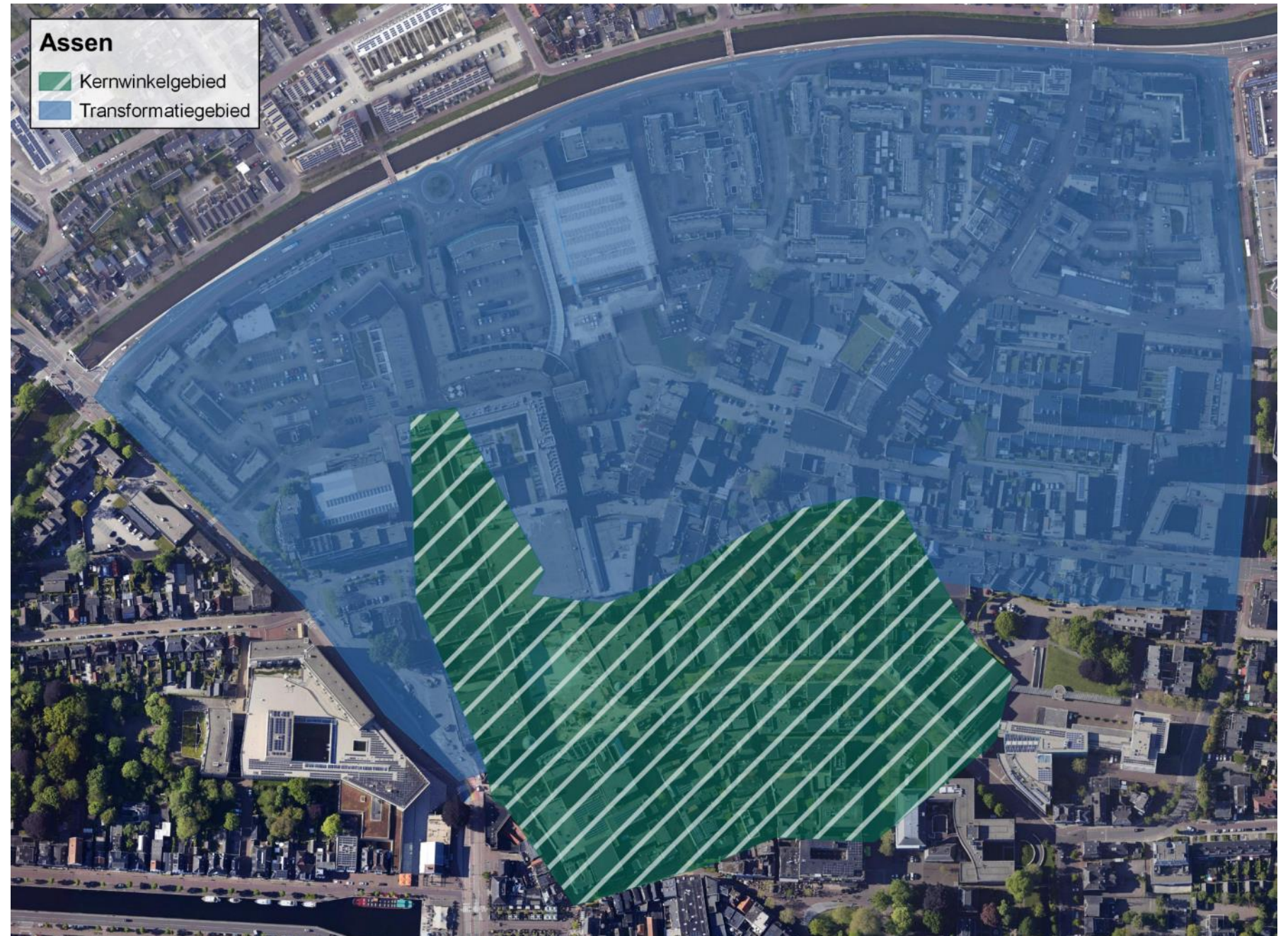
Financiële aspecten

De gemeente Assen deed in februari 2017 een subsidieaanvraag. De toekenning van € 3,0 mln. was gericht op een viertal subsidieregelingen. Al het geld vanuit de provincie is gebruikt voor het transformeren, verplaatsen en het verbeteren van de gevels in het centrum van Assen. De gemeente heeft zelf een vergelijkbaar bedrag geïnvesteerd op de openbare ruimte aan te pakken.

Afspraken	Totaal	Provincie	Gemeente	Derden
Ruimtelijke functionele structuur	€ 5.000.000	€ 2.000.000		€ 3.000.000
Kwaliteit openbaar gebied	€ 4.000.000	€ 1.000.000	€ 3.000.000	-
Totaal	€ 9.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000	€ 3.000.000

1.5 Afbakening centrumgebied

Het kernwinkelgebied is afgebakend en concentreert zich rond het koopmansplein en het Mercuriusplein. Daarbuiten (blauwe gebieden) wordt beleidsmatig ingezet op reductie van winkelmeters. Deze gebieden zijn afgebakend als transformatiegebied. Het transformatiegebied bevindt zich ten noorden van het kernwinkelgebied en concentreert zich met name rond enkele straten. Binnen deze straten wordt er actief ingezet op het transformeren van detailhandel naar andere functies.



Figuur 1: Afbakening centrumgebied

2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur

Er is in de toekomst minder winkelruimte nodig. Assen zet zich in voor een leegstandspercentage onder het landelijk gemiddelde. Hiermee hangt samen dat het winkelaanbod meer geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied (Koopmansplein), winkelruimte en leegstand in de aanloopgebieden wordt gereduceerd en de kwaliteit van het vastgoed in het kernwinkelgebied verbetert.

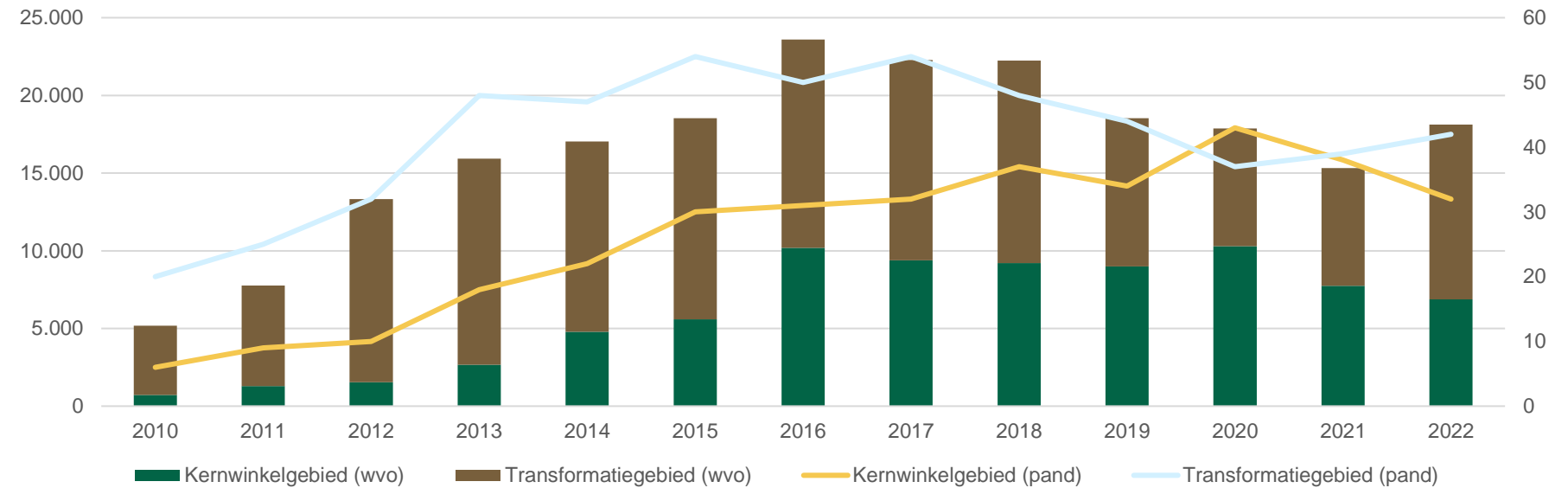


2.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Op basis van de gesprekken en voortgangsrapportages concluderen wij dat de gemeente Assen en alle andere stakeholders in het centrum van Assen forse stappen hebben gezet in de goede richting van het beleidsdoel. Dit uit zich met name in de volgende concrete acties en resultaten.

- Mede naar aanleiding van het Binnenstadfonds is de **Binnenstadvisie Assen** in 2021 vastgesteld en zijn hierin concrete doelen gesteld op basis van de prestatieafspraken.
- In 2018 zijn conform afspraak vier gemeentelijke subsidieregelingen in het leven geroepen, namelijk: een transformatiesubsidie, een gevelsubsidie, een verplaatsingsubsidie, en een planontwikkeling subsidie;
- Het **Koopmansplein** is in 2020 en 2021 volledig getransformeerd. In de oude situatie was het een kaal, stenig plein met weinig gebruiksmogelijkheden. Nu is het een sfeervol en levendig plein met groen, openbare zitplekken, terrassen, een speeleiland en een fontein.
- De herontwikkeling van het zuidelijke deel van **het Forum** is hier het eerste zichtbare bewijs van. De plannen voor Forum Zuid zijn een gevolg van de plannen voor het Koopmansplein.
- Er worden plannen gemaakt voor de herontwikkeling van het noordelijke deel van het Forum en de **voormalige V&D**. Als deze plannen doorgaan – de gemeente verwacht de afspraken met de ontwikkelaar hierover dit jaar vast te leggen – wordt ook hier de structurele leegstand binnen afzienbare tijd gereduceerd en wordt een substantieel aantal woningen in verschillende segmenten gerealiseerd.
- De verwachting is dat er de komende jaren nog meer ontwikkelingen rond het Koopmansplein gaan plaatsvinden, maar die zijn op dit moment nog niet actueel.
- De **gevelverbeteringsubsidie is vrij succesvol gebleken**. Van de andere subsidies is beperkt gebruik gemaakt. Dit komt met name doordat Assen **geen subsidies verstrekt voor transformaties naar wonen**. Hiervoor is volgens gemeente Assen – zonder financiële impuls van de overheid – een rendabele businesscase te maken. Hierdoor is het aantal transformatiesubsidies dat is verstrekt – en de directe private cofinanciering die daaruit voortvloeit – beperkt gebleven.

Ontwikkeling leegstand (pand & wvo) naar type winkelgebied



- In Assen is er een **vastgoedregisseur** aangesteld die het initiatief neemt om met vastgoedeigenaren in gesprek te gaan over de aanpak van hun panden. In gesprek wordt er aangeboden om een schetsontwerp voor de gevelverbetering te laten maken door een architect die daarvoor is aangetrokken. Er wordt positief gereageerd op deze aanpak, maar het heeft nog niet geleid tot een grote stroom subsidieaanvragen voor gevelverbeteringen.
- Voor het noordoostelijke deel van de binnenstad is een **nieuw bestemmingsplan** gemaakt. Dit gebied valt in de nieuwe Binnenstadvisie buiten het publiek hart. Het beleid voorziet hier een geleidelijke transformatie naar wonen. Het nieuwe bestemmingsplan is zo opgezet dat het gewenste ontwikkelingen mogelijk maakt en ongewenste ontwikkelingen – die in het oude bestemmingsplan nog wel waren toegestaan – tegen gaat. Bovendien stuurt het bijbehorende **beeldkwaliteitsplan** op de kwaliteit van de transformatie van dit deel van de binnenstad.

2.2 Leegstand

De leegstaande winkelpanden zijn in kaart gebracht van het gehele centrumgebied (kernwinkelgebied en transformatiegebied) op basis van Locatus gegevens. Als basisjaar is 2017 gekozen.

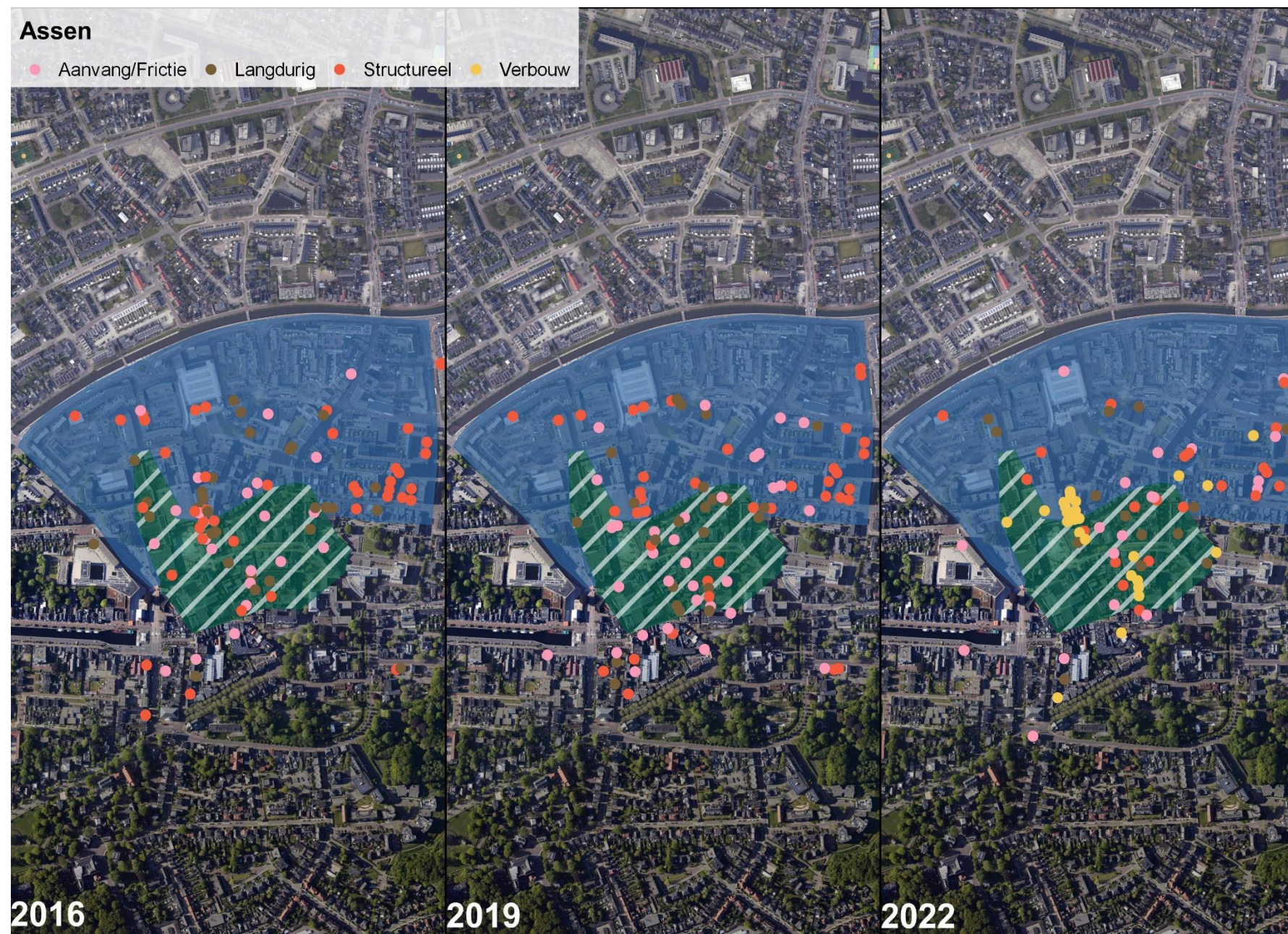
- In 2017 stonden er in het centrum 86 panden leeg. Hiervan stonden 32 panden leeg in het kernwinkelgebied en 54 in het transformatiegebied. Het leegstandspercentage lag daarmee op 21%.
- In 2022 is het aantal **leegstaande panden afgenomen**. In het kernwinkelgebied is het aantal leegstaande panden gelijk gebleven, maar sinds 2020 neemt de leegstand wel weer af. In het transformatiegebied is het aantal leegstaande panden afgenomen met 12 panden. Het leegstandspercentage in 2022 was 22%.
- Het aantal vierkante meter leegstand is afgenomen sinds 2017. In het kernwinkelgebied ligt de afname op circa 1.600 m² wvo. In het transformatiegebied ligt de afname op circa 2.500 m² wvo.

- In de ontwikkeling van de leegstand valt op dat het aandeel **structu-
rele leegstand in het kernwinkelgebied** de laatste jaren is **afgeno-
men**. Ook is de leegstand ten zuiden van het kernwinkelgebied (net
buiten het centrum) aanzienlijk afgenomen.
- Assen kent anno 2022 bovendien relatief veel **verbouw-leegstand**.
Dit betreft leegstand waar momenteel verbouwd wordt, met zicht op
invulling of transformatie. Deze verbouw-leegstand concentreert zich
met name in het **Forum** om getransformeerd te worden naar wonen.
Ook in de **Singelpassage** worden veel panden verbouwd.
- De verbouw-leegstand in het centrum als geheel bedraagt circa 5.300
m² wvo van de totaal 18.000 m² wvo. Dit is daarmee bijna 30% van
het totaal. Indien deze meters worden heringevoerd of worden getrans-
formeerd naar wonen neemt de leegstand in het centrum van Assen
aanzienlijk af. Het leegstandspercentage zou dan uitkomen op

Herinvulling winkelvloeroppervlak

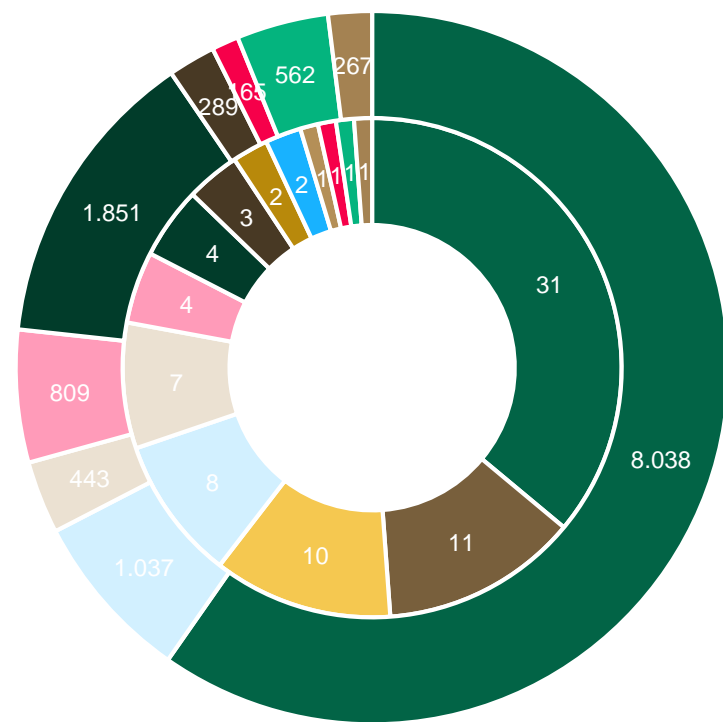
Daarnaast is er gekeken wat de invulling van de leegstaande panden uit
2017 anno 2022 (peildatum juli 2022) is.

- Een groot deel van de leegstaande panden uit 2017 is weer heringe-
vuld in 2022, met diverse functies. Van de 86 panden die leeg stonden
in 2017 staan er anno 2022 nog 31 leeg.
- Een aantal panden kende volgens Locatus geen publieksgerichte
functie meer in 2022, echter werd er wel in de BAG aangegeven dat
10 van deze panden een woonfunctie kent. Naar verwachting is de
leegstand getransformeerd naar wonen.
- Als er gekeken wordt naar de herinvulling van de leegstaande panden
in vierkante meters wvo is er te zien dat het grootste gedeelte nog
steeds leegstaat.



Figuur 2: Ontwikkeling leegstand centrum Assen

Herinvulling leegstand 2017 (pand & wvo)



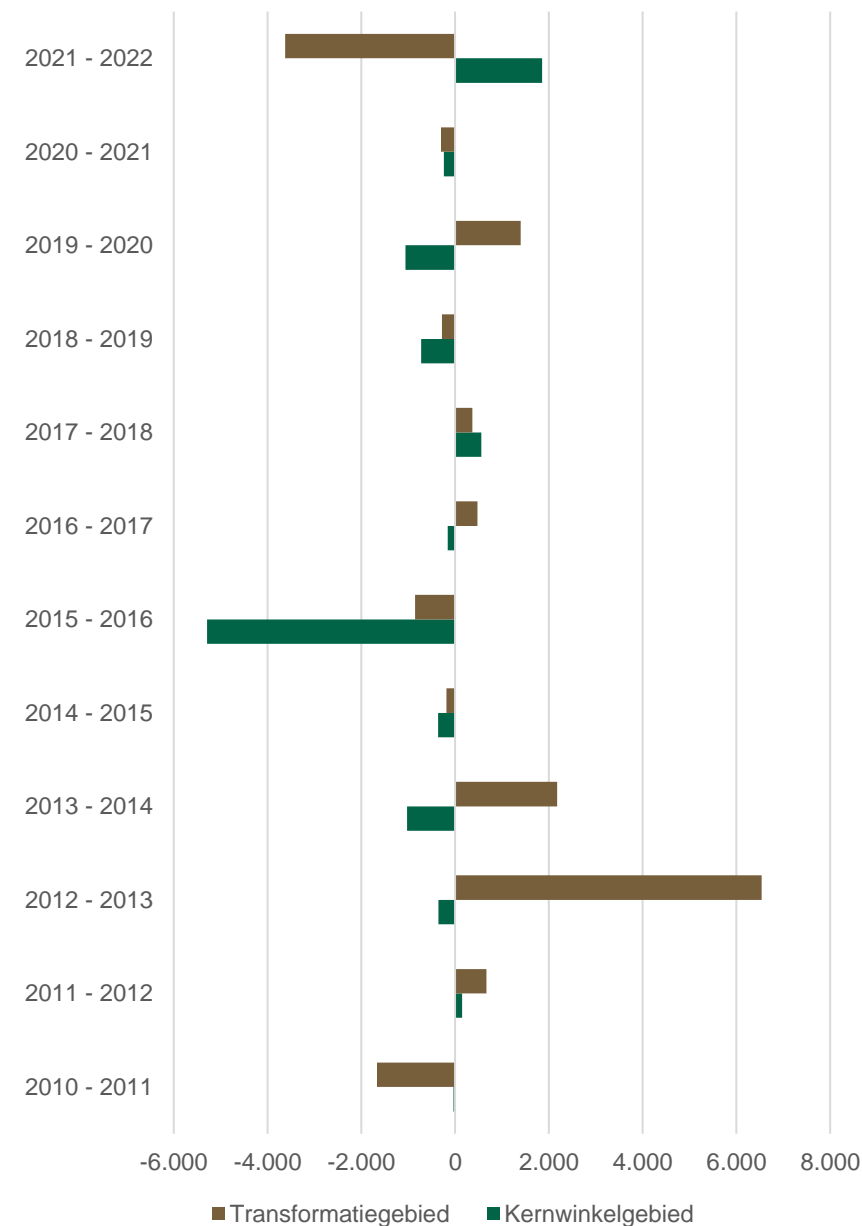
- Leegstand
- Winkelfunctie
- Woonfunctie
- Horeca
- Diensten
- In/Om Huis
- Dagelijks
- Mode & Luxe
- Bijeenkomstfunctie
- Onbekend
- Kantoorfunctie
- Cultuur & Ontspanning
- Detailh Overig
- Vrije Tijd

Dynamiek detailhandel

Het staafdiagram laat de dynamiek zien van de detailhandel in het centrum van Assen, verdeeld naar type gebied. De staven laten het verschil zien met het jaar ervoor. De dynamiek in Assen is vooral zichtbaar in specifieke jaren.

- In het jaar 2021 – 2022 is een afname in het transformatiegebied waar te nemen. Dit komt met name door een grote Jumbo die haar deuren heeft gesloten.
- In het jaar 2012 – 2013 is er ook een grote piek waar te nemen. In deze periode opende een Mediamarkt, een Jumbo (deze sloot in 2022) en een Lidl.
- In het jaar 2015 – 2016 is er een sterke afname waar te nemen in het kernwinkelgebied. Het betreft het vertrek van V&D.
- Concluderend is de **dynamiek** in Assen **relatief beperkt**. Er komen per saldo niet veel nieuwe winkels bij, maar er gaan er ook niet veel weg. Met uitzondering van enkele (landelijke) faillissementen die wel veel impact hebben gehad.

Dynamiek detailhandelsaanbod (wvo)



2.3 Verplaatsers

- Ten tijde van het Binnenstadfonds hebben er relatief weinig ondernemingen gebruik gemaakt van een verplaatsingssubsidie. Het aantal ondernemers dat gebruik heeft gemaakt van de verplaatsingssubsidie is achtergebleven. Dit heeft mogelijk te maken gehad met de eigendomssituatie van panden, huurcontracten, de financiële situatie van ondernemers/eigenaren en de coronacrisis. Met name kleinere partijen hebben gebruikt gemaakt van de subsidie. Grotere partijen waren niet geïnteresseerd.

2.4 Uitstraling winkelpanden

- De gevelverbeteringssubsidie is relatief vaak gebruikt en heeft successen opgeleverd. Het algehele aanzicht van de aangepakte panden is op onderdelen versterkt. Dit geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van het centrumgebied.
- De gemeente is actief met pand eigenaren gaan praten. Met name eigenaren van een pand die in potentie zeer geschikt waren zijn benaderd door de gemeente. Dit heeft geleid tot diverse gevelverbeteringen in de binnenstad van Assen.

2.5 Reductie en transformatie winkelruimte

De gemeente Assen zet in op een compacter centrum doormiddel van verplaatsingen van het aanloopgebied naar het kernwinkelgebied. Achterblijvende leegstaande vastgoed worden idealiter getransformeerd naar alternatieve passende functie, zoals wonen of cultuur. Per jaar is het aantal vierkante meter winkelruimte op basis van Locatus per deelgebied berekend om de voortgang van deze doelstelling te meten. Hieruit blijkt het volgende.

- Het aantal **vierkante meters winkelruimte in het kernwinkelgebied** van Assen is sinds 2017 redelijk **stabiel**. Het aantal winkelpanden is afgenomen van 138 winkelpanden in 2017 naar 118 winkelpanden in 2022. Het aantal vierkante meters detailhandel en het aantal winkels het transformatiegebied is afgenomen in dezelfde periode.
- Opgemerkt moet worden dat in Locatus (in de data) een technische fout zat. Waar de winkels in warenhuis Van der Veen voor 2021 nog werden geregistreerd als individuele zaken, is dit na 2021 onder één noemer gezet (Van der Veen). Ook is hieraan een forse toename van

de winkelruimte gekoppeld. Uit nadere gesprekken met Locatus en de gemeente is gebleken dat de feitelijke situatie niet aanzienlijk is gewijzigd. Hierdoor is gekozen om wat betreft de winkels aan het Koopmansplein voor 2022 dezelfde aantallen en meters te hanteren als daarvoor. BRO heeft de aanbodcijfers daardoor bewerkt.

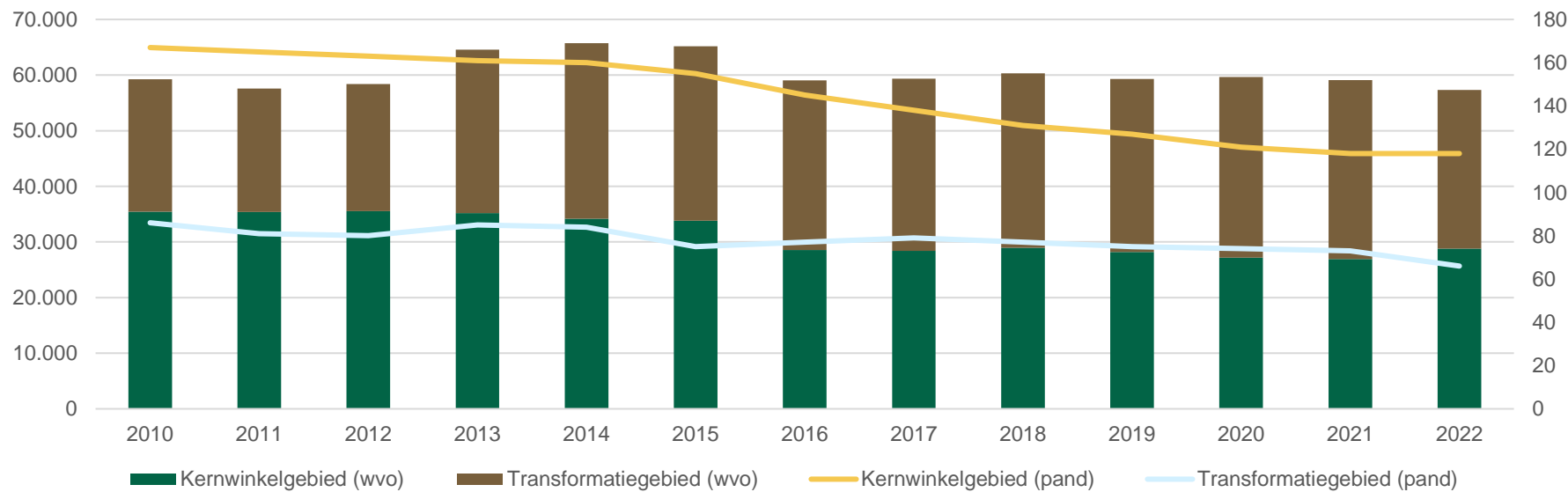
Werkgelegenheid

De ontwikkeling van de deelgebieden is in beeld gebracht met LISA-data. Het betreft de volledige werkgelegenheid. Hieruit blijkt het volgende:

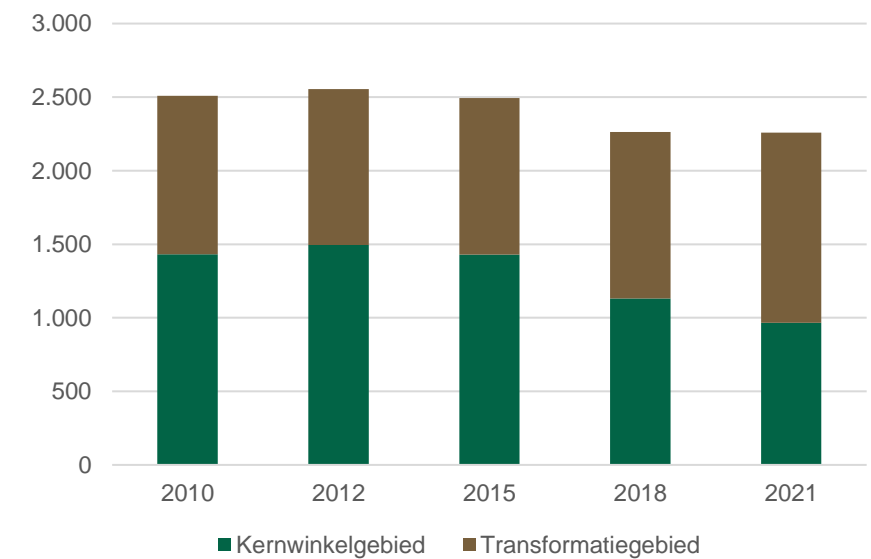
- Het **aantal banen** in het kernwinkelgebied van Assen is de afgelopen jaren **gedaald**. Met name tussen de jaren 2015 en 2021 is het aantal banen sterk afgenomen. Dit heeft met name te maken met het vertrekken van enkele grote spelers (V&D).
- In het menggebied is het aantal banen gestegen sinds 2010. Dit heeft met name te maken met een aantal grotere spelers die zijn gevestigd in Assen (Mediamarkt).

- Over het algemeen is het aantal banen in de binnenstad van Assen gedaald met ca. 250 banen.

Ontwikkeling detailhandelsaanbod (pand & wvo) naar type winkelgebied



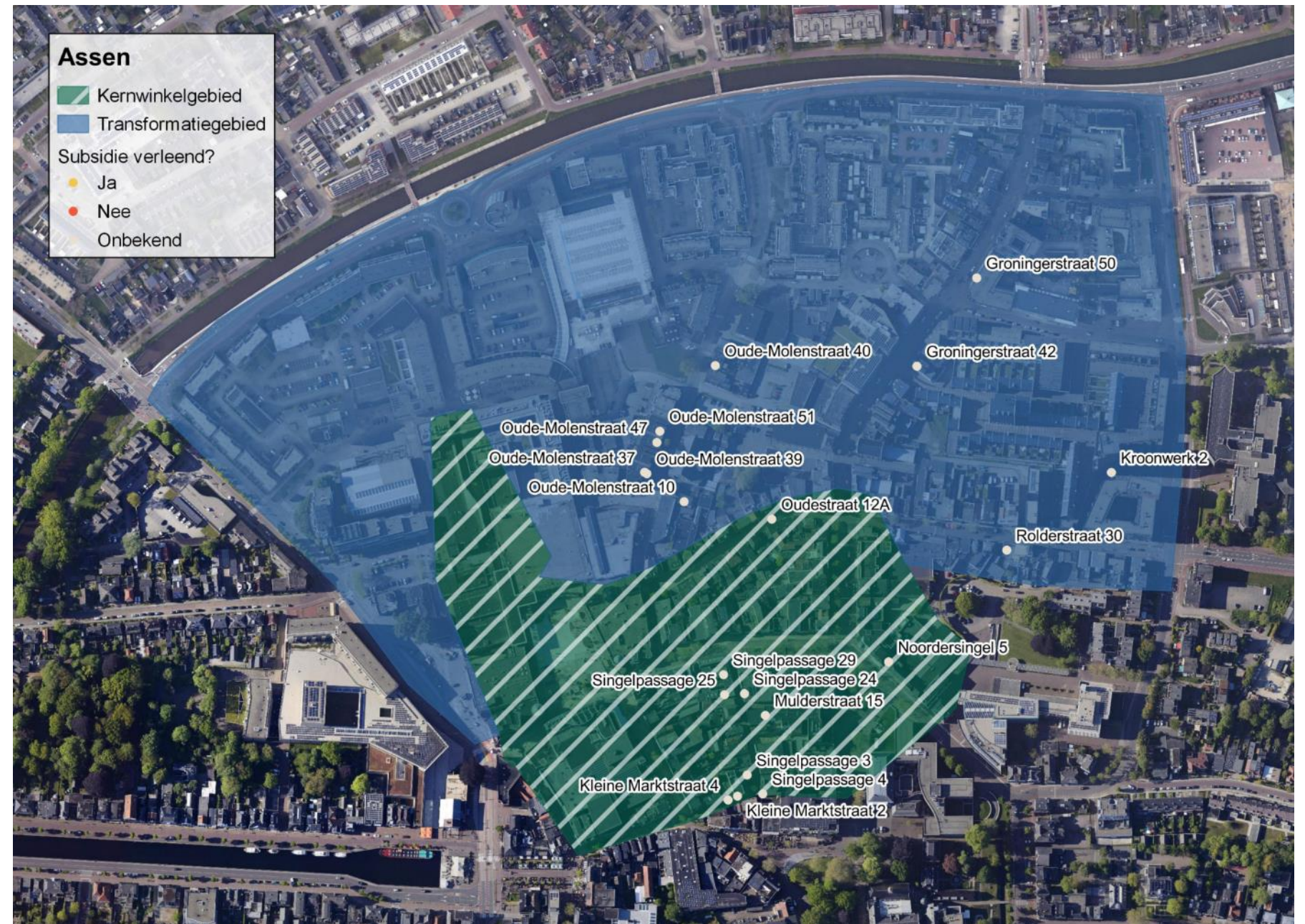
Ontwikkeling aantal banen



Transformatie winkelruimte

In Locatus is er gekeken naar panden waar in het verleden (2017 – heden) een winkelfunctie zat waar dit hedendaags (2022) niet meer het geval is. Vervolgens is er gekeken naar de BAG (basis bestand adressen en gebouwen). De BAG kent aan ieder pand een gebruiksdoel toe. Het gebruiksdoel refereert aan het gebruik van het pand en hiermee kunnen verschillende functies van elkaar worden onderscheiden. Op deze manier kunnen transformaties naar andere functies inzichtelijk worden gemaakt.

- In het centrum van Assen hebben diverse transformaties plaatsgevonden, met name in de Singelpassage. Buiten het kernwinkelgebied is er getransformeerd naar wonen (zonder subsidie) en andere functies, met name in de Oude-Molenstraat. De transformaties bevinden zich zowel in het kernwinkelgebied als het transformatiegebied van Assen.
- De gemeente Assen verleende geen transformatiesubsidie van detailhandel naar wonen. Volgens de gemeente was een transformatie financieel haalbaar zonder subsidie van de gemeente. Ondanks het gebrek aan subsidie hebben er toch transformaties plaatsgevonden in de binnenstad. Bij enkele transformaties die niet financieel rendabel waren heeft de gemeente wel bijgedragen, echter niet vanuit het Binnenstadfonds maar vanuit het kader gebiedsontwikkeling.
- In totaal konden er 23 transformaties worden gevonden in de data. Dit zijn echter niet alle transformaties. Op het moment wordt het Forum herontwikkeld tot wonen, deze transformaties zijn echter nog niet zichtbaar in de data.
- Uit gesprekken met enkele vastgoedeigenaren/ontwikkelaars is gebleken dat diverse transformaties niet hebben plaatsgevonden, omdat er geen subsidie werd verleend. Verder wordt aangegeven dat de gemeente (te) strenge kwaliteitseisen stelt en zich weinig flexibel opstelt in transformatieprocessen. Dit zorgt in combinatie met stijgende bouwen risicokosten voor het feit dat ontwikkelaars/eigenaren minder geïnteresseerd raken in binnenstedelijke transformatie in Assen.



Figuur 3: Transformaties centrum Assen

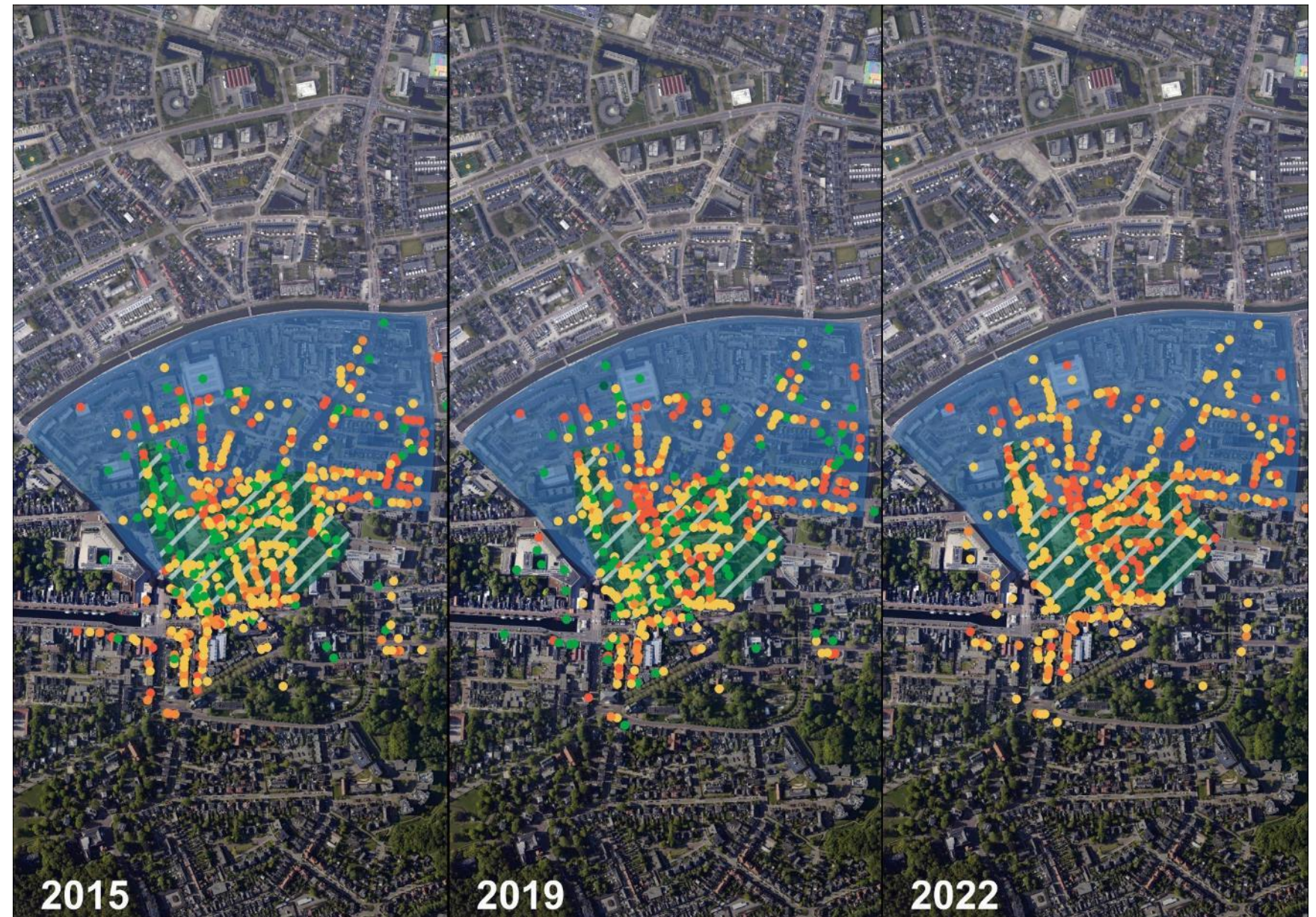
2.6 Retail Risk Index (RRI)

De Retail Risk Index brengt het risicoprofiel van winkels en winkelgebieden in Nederland in kaart. Dit gebeurt aan de hand van vier indicatoren: branche, pand, straat en vraag-aanbod. Het resultaat van de RRI wordt uitgedrukt doormiddel het stoplichtmodel. Hierbij kent donkergroen de minste risico en donkerrood het grootste risico. Deze kleuren komen voort uit de volgende getallen. Onder de 70 is er sprake van een klein risico. Tussen de 70 en de 110 is er sprake van een groter risico. Hoe groter het getal hoe groter het risico. Vanaf boven de 130 is er sprake van een groot risico.

- In Assen is er een duidelijke shift zichtbaar als het gaat om een **verhoogd risico op leegstand**. In de tabel wordt de gemiddelde RRI per type winkelgebied weergegeven. Het kernwinkelgebied kende al een relatief hoog risico op leegstand en neemt toe. In het transformatiegebied was het risico al hoger en neemt dit toe. Met name het verhoogde risico in het kernwinkelgebied is een belangrijk signaal.
- Opgemerkt moet worden dat **leegstand ook nieuwe leegstand aantrekt**. De plekken waar al jaren sprake is van hardnekkige leegstand, zoals in het Forum en de Singelpassage, kleuren door deze structurele aard (nog) roder. Der verwachting is dat dit verbetert zodra de transformaties hier worden gerealiseerd.
- De RRI toont vooral de **urgentie** en omvang van de opgave om leegstand terug te dringen, detailhandel te saneren, te transformeren en te blijven streven naar een compact kernwinkelgebied.

Tabel 1: Gemiddelde RRI score naar type winkelgebied

	2015	2019	2022
Kernwinkelgebied	100	105	116
Transformatiegebied	110	111	117



Figuur 4: Ontwikkeling RRI centrum Assen

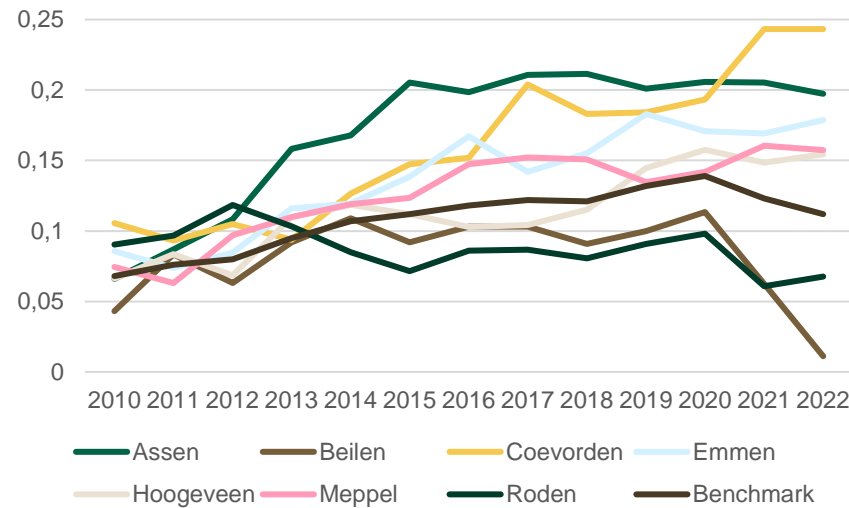
2.7 Benchmark

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het leegstandspercentage, het aantal vierkante meter detailhandel en de functiemenging vergeleken met de andere steden die gebruik hebben gemaakt van het binnenstadfonds. Bij de functiemenging wordt er gekeken naar het Nederlands gemiddelde.

Leegstand

- Het leegstandspercentage van Assen ligt al jaren fors hoger dan andere centra in Drenthe. Wel blijft het leegstandspercentage sinds 2015 redelijk stabiel. Het laatste jaar is een beperkte daling waar te nemen van het aantal leegstaande panden in verhouding tot het aanbod. Met een leegstandspercentage van circa 20% ligt de leegstand nog lang niet onder het landelijk gemiddelde, zoals beleidsmatig beoogd wordt.

Ontwikkeling leegstandspercentage



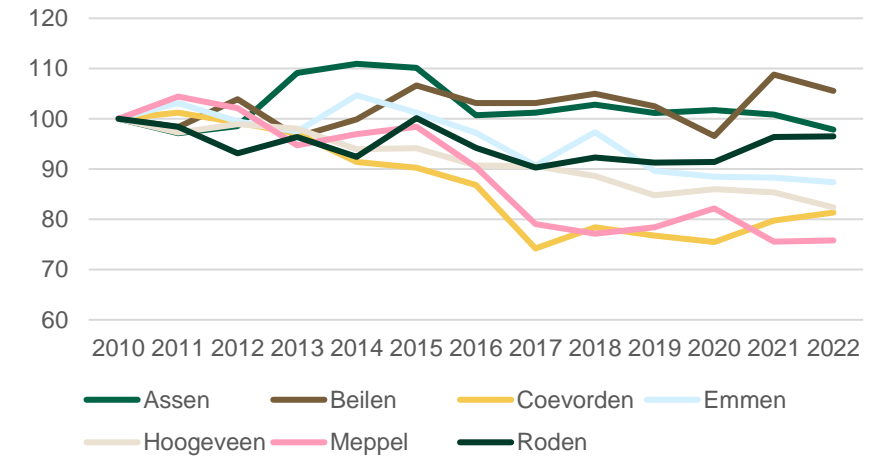
Winkelvloeroppervlak detailhandel

- Een van de kerndoelen van het Binnenstadfonds is het reduceren van vierkante meter detailhandel in de binnensteden. Aan de grafiek af te leiden is dit in de meeste steden gelukt.
- De reductie van winkelruimte lijkt de laatste jaren op gang te komen. De winkelruimte neemt sinds 2020 gestaag af. Ook liggen er nog diverse transformaties op de rol, wat in de toekomst mogelijk een verdere afname van de winkelruimte betekent.

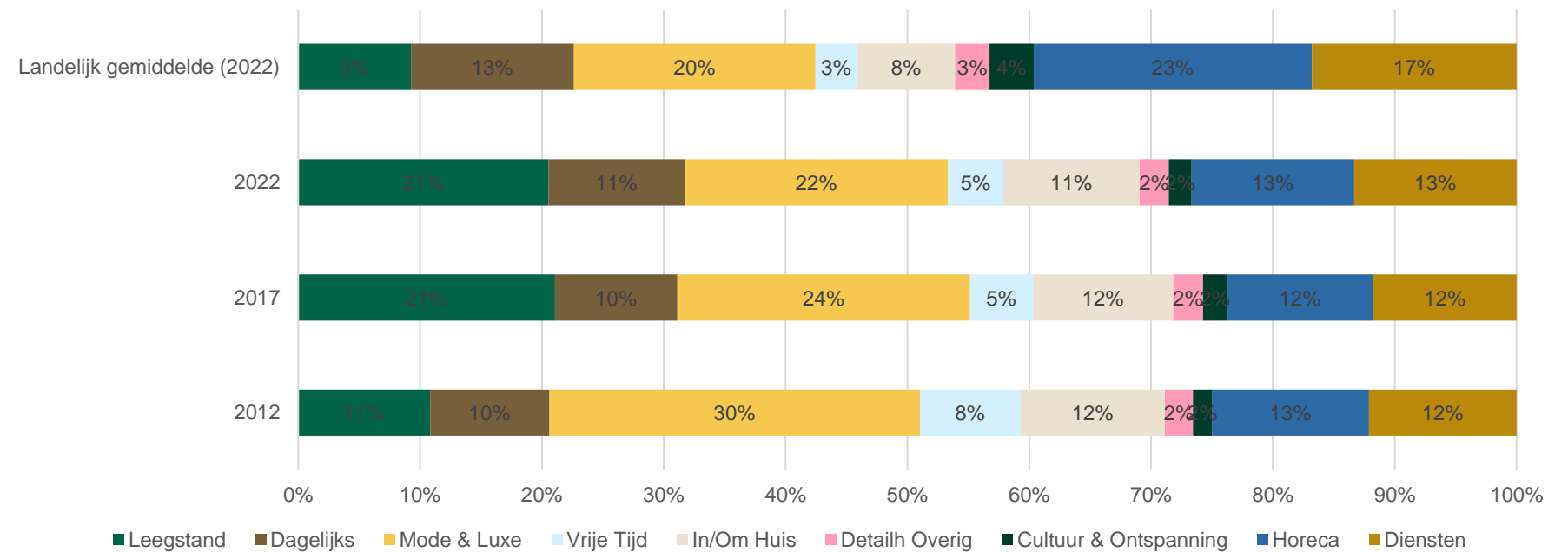
Functiemenging

- Assen wijkt met name af van het landelijke gemiddelde op het gebied van leegstand en horeca. Het aandeel horeca is beperkt vergeleken met het landelijk gemiddelde. Het aandeel mode & luxe is de afgelopen jaren sterk gedaald tot rond het landelijk gemiddelde.

Ontwikkeling winkelvloeroppervlak detailhandel



Functiemenging centrum Assen



3 Kwaliteitsimpuls openbaar gebied

Afgeleide van een toekomstbestendig kernwinkelgebied is een algehele opwaardering van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied voorzien.



3.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Naast het reduceren van het winkelvloeroppervlak, de leegstand en het stimuleren van verplaatsingen en herontwikkelingen is het Binnenstadfonds ook ingezet om de herinrichting van de openbare ruimte van de Hoofdstraat te vernieuwen. Tot nu toe zijn de volgende stappen gezet.

- In het kernwinkelgebied is het **Koopmansplein** in 2020 en 2021 volledig getransformeerd. In de oude situatie was het een kaal, stenig plein met weinig gebruiksmogelijkheden. De nieuwe inrichting van het Koopmansplein zet de maatstaf voor de kwaliteit die de gemeente Assen in de hele binnenstad wil realiseren. Het plein kent ook een belangrijke functie die je op het eerste oog niet ziet. De binnenstad van Assen kampt bij zogenaamde piekbuien regelmatig met wateroverlast. Het Koopmansplein is daarom aangelegd als een kommetje. Het hart van het plein is het laagste punt, waardoor er – als het moet – veel water op het plein kan blijven staan zonder dat het de winkels rond het plein inloopt.
- Na het herontwikkelen van het Koopmansplein worden ook de omliggende winkelstraten aangepakt. Het gaat om de **Gedempte Singel**, de **Kruisstraat**, **Marktstraat**, **Weiersloop** en de **Oudestraat**. Landschapsbureau Okra heeft voor deze straten een voorlopig ontwerp gemaakt in dezelfde stijl en met dezelfde uitgangspunten als het Koopmansplein. Er is veel aandacht besteed aan het verbeteren van de **verblijfskwaliteit** en de toegankelijkheid van deze straten. Terrassen, openbare zitplekken en fiets parkeerplekken worden afgewisseld met wadi's en groen. Net als het Koopmansplein wordt ook in de winkelstraten een deel van de **wateropgave** aangepakt. De gemeente beoogt in het najaar van 2023 te beginnen aan de werkzaamheden. Dit geeft de ondernemers tijd om bij te komen van de hectische afgelopen jaren.
- In 2018 en 2019 zijn enkele kleine ingrepen in de openbare ruimte gedaan. De scheidingsmuurtjes in de Rolder- en Oudestraat zijn verwijderd. Daarnaast is er betere **verlichting** aangebracht.

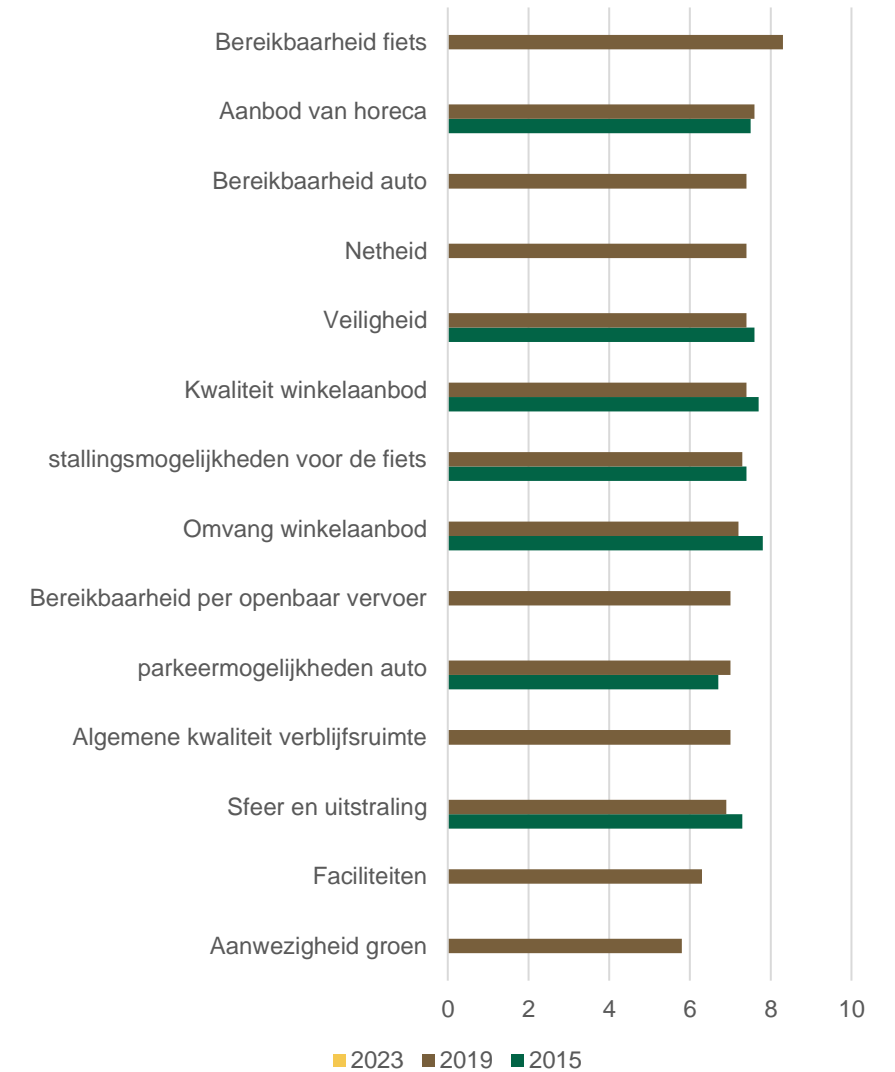
- De **wegbewijzing** is aangepakt in het centrum. Dit is samengedaan met o.a. Vaart in Assen. De gemeente heeft bezoekers van de binnenstad gevraagd naar hun wensen en de uitkomsten hiervan vertaald in twee proefborden. Daaruit is een keuze gemaakt en deze borden zijn inmiddels overal in de stad te vinden.
- **De Menning** is een van de belangrijke entrees van de binnenstad. De parkeergarage Stadhuis is ontsloten via de Menning en de Noordersingel. Het gebied heeft een sterke relatie met het stadhuis en de warenmarkt. De gemeente wil dit gebied een flinke upgrade geven door de bedrijfsruimten te **transformeren naar wonen**, de entree sterk te vergroenen en hoogwaardige overgangen tussen de publieke en private ruimte te maken. De gemeente heeft de afspraken hierover vastgelegd in anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars. De verbouw van de pizzeria start naar verwachting dit najaar. De aanleg van de plantvakken kan worden uitgevoerd als die nieuwbouw is opgeleverd. Het hele project wordt waarschijnlijk begin 2024 afgerond.

Waardering centrum Assen

Het Koopstromenonderzoek is een grootschalig onderzoek naar waar de consument zijn dagelijkse, recreatieve en doelgerichte aankopen doet. Ook wordt er in dit onderzoek gevraagd naar de waardering van bezoekers en inwoners van de winkelcentra. Dit is ook in Assen gedaan in 2015 en in 2019. In 2023 staat het volgende koopstromenonderzoek op de rol. De ontwikkeling van de waardering is in de grafiek hiernaast in beeld gebracht. De volgende zaken vallen op:

- Het rapportcijfer voor de omvang van het winkelaanbod is gedaald. Dit is echter ook logisch aangezien hier beleidsmatig op wordt ingezet. De kwaliteit is echter ook gedaald, wat niet wenselijk is.
- Sfeer en uitstraling is in de periode 2015 tot 2019 gedaald. Naar verwachting zal de waardering in 2023 zijn toegenomen met alle voortgang die is geboekt in de binnenstad qua openbare ruimte.

Ontwikkeling waardering centrum Assen



4 Conclusies en aanbevelingen

Een beknopte samenvatting van de belangrijkste conclusies, aangevuld met enkele aanbevelingen.



4.1 Conclusies

- De gemeente Assen had voor het centrum van Assen het prestatiedoel een leegstandspercentage onder het landelijk gemiddelde. Het landelijk leegstandspercentage ligt rond de 10% voor centrumgebieden. De binnenstad van Assen heeft een leegstandspercentage van 20% in 2022 van het aantal panden en 21% van het aantal m² vwo. Met de inzet van de laatste jaren zal binnen afzienbare tijd sprake zijn van een daling van de leegstand. Dit kan worden verklaard door meerdere ontwikkelingen. Wel blijft de opgave en urgentie groot.
 - De transformatie van de leegstaande winkelmeters in **het Forum** naar wonen wordt concreet. Ook is er naast het Forum relatief veel leegstand in verbouwing en zicht op invulling/transformatie, met name ook in de **Singelpassage**.
 - Als alle verbouwmeters zouden zijn ingevuld/getransformeerd, neemt de leegstand af. De leegstandsomvang bedraagt dan ruim 15% van de totale omvang van het publieksgerichte voorzieningenaanbod in het centrum van Assen. Daarmee komt het **leegstandspercentage meer richting het landelijk gemiddelde**.
- Opgemerkt moet worden dat het saneren van leegstand een **lange adem** kent. Zeker grootschalige transformaties van winkelcentra, zoals het Forum kosten tijd en proces. Hierin heeft Assen goede stappen gezet, met binnen afzienbare tijd zicht op concreet resultaat.
- Van de **transformatiesubsidie** en de **verplaatsingssubsidie** is zeer **beperkt** gebruik gemaakt. Zeker in vergelijking met andere centra in Drenthe. Assen verleende **geen subsidie voor transformatie naar wonen**. Volgens de gemeente was hier zonder bijdrage van de gemeente een rendabele business case te maken. Er zijn weinig verplaatsingssubsidies verleend. Dit komt met name door de financiële onzekerheid de afgelopen jaren. Er waren met name kleinere partijen geïnteresseerd. Daarnaast verplaatsen met name bedrijven zich binnen het kernwinkelgebied. Hierdoor is er per saldo geen optimale winst geboekt met deze subsidie.
- Uit gesprekken met enkele eigenaren/ontwikkelaars bleek dat de **samenwerking** met de gemeente **soms stroef** verliep. De gemeente

Assen stelt hoge kwaliteitseisen met betrekking tot transformatie en houdt beperkt rekening met de financiële haalbaarheid van ontwikkelaars/eigenaren. Dit is mogelijk mede van invloed geweest op de beperkte subsidieverlening.

- Van de **gevelsubsidie** is vaker gebruik gemaakt. De gemeente heeft met name gestuurd op deze subsidie door actief en gericht te gaan praten met pandeigenaren. Dit heeft specifieke resultaten opgeleverd.
- De gemeente Assen heeft eerst een algemene regeling gehad. Die is uitgebreid en goed gecommuniceerd. Na een eerste stroom aanvragen kwamen hier na verloop van tijd (mede door Corona) geen aanvragen meer op binnen. Toen is de regeling aangepast en is overgestapt op de meer **actieve benadering**. Die was niet perse gericht op het binnenhalen van veel aanvragen, maar op het oplossen van de grootste knelpunten. Dat kost logischerwijs meer tijd, maar dit is gezien de concentratie van opgaven **effectiever**.
- Specifiek wordt de **rol van de provincie** veelal beoordeeld als **zeer positief**. De provincie stelde zich positief op bij herallocatie middelen, denkt proactief mee om te komen tot oplossingen en zorgt met het Binnenstadfonds voor positieve druk om tot actie te komen.
- De gemeente Assen heeft relatief **veel middelen** geïnvesteerd in de **openbare ruimte**, dit kwam ook met name doordat er minder gebruik is gemaakt van de transformatie- en verplaatsingssubsidie. De meeste resultaten komen daardoor tot uiting bij de herinrichting van het **Koopmansplein**. Uit gesprekken blijkt dat ondernemers zeer positief zijn over de herontwikkeling van de openbare ruimte. Het was ook een **katalysator** voor ondernemers en eigenaren aan dit plein.

4.2 Aanbevelingen

- In Assen hebben de subsidies minder goed uitpakket dan elders in Drenthe. Gezien de successen elders is de aanbeveling om gericht te kijken waar transformaties kunnen worden bereikt. Dit zou dan eventueel via de **gebiedsontwikkelingsaanpak** kunnen worden gesubsidieerd. Deze lijn heeft ook de voorkeur bij de gemeente. De **actieve, gerichte aanpak** lijkt gezien de opgaven in Assen ook effectiever voor

de toekomst dan een generieke algemene regeling (voor iedereen). Door stap voor stap gebieden aan te pakken in plaats van individuele pandjes verspreid over het centrumgebied aan te pakken, bereik je waarschijnlijk meer zichtbare resultaten.

- De **bouwkosten** zijn sinds de subsidieregeling flink gestegen. Bovendien is er veel economische onzekerheid voor ondernemers en vastgoedeigenaren. De hoge inflatie, energieprijzen, personeelstekorten en de nasleep van de Coronacrisis (terugbetalen belastingschulden), zorgen waarschijnlijk voor uitstel of uitblijven van investeringen. Dit geluid wordt ook opgevangen onder projectontwikkelaars. **Continuïteit van het beleid**, aandacht en financiële middelen is daardoor essentieel voor ondernemers en vastgoedeigenaren om blijven te investeren. Het argument dat binnenstedelijke transformatie naar wonen zonder subsidie financieel interessant is, is niet meer aan de orde.
- Verder is van belang dat de gemeente voldoende meedenkt met de ontwikkelaar. Transformatie is geen gemakkelijke opgave. Zeker niet in de huidige economische tijd. De gemeente en provincie zouden via **maatwerkoplossingen** meer begrip moeten tonen in de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van plannen. Tegelijkertijd begrijpen vastgoedeigenaren het belang van borgen van kwaliteit. Het blijft 'geven en nemen'.
- Transformatie van winkelruimte naar woonruimte is mede vanwege het de gestegen bouwkosten niet langer vanzelfsprekend financieel haalbaar. Integendeel. Dit maakt dat ontwikkelaars keuzes moeten maken en eerder kiezen voor de 'makkelijkere' projecten met minder (financiële) risico's. De gemeente en provincie zouden het **maximale plafond** in de transformatiesubsidie per ontwikkeling kunnen verhogen om deels tegemoet te komen in deze onrendabele top en onzekerheden.
- Een goed proces is voorwaarde voor verdere ontwikkeling. Goed contact, elkaar op de hoogte houden en korte lijntjes zijn belangrijk. Het vasthouden van de huidige **positieve energie** is belangrijk voor verdere uitvoering. Vanuit meerdere hoek wordt de communicatie als positief ervaren.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

