



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Coevorden, Monitor prestatieafspraken 2022

Evaluatie Binnenstadfonds provincie Drenthe



colofon

projectnaam
**Coevorden, Monitor
prestatieafspraken 2022**

datum
30 november 2022

projectnummer
P05750

opdrachtgever
Provincie Drenthe

BRO
projectleider
RvL

projectteam
TO

bron kافت
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	Toekomstvisie Centrum Coevorden	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	9
2.3	Verplaatsers	11
2.4	Uitstraling winkelpanden	11
2.5	Reductie en transformatie winkelruimte	13
2.6	Retail Risk Index (RRI)	15
2.7	Benchmark	16
3	Kwaliteitsimpuls openbaar gebied	17
3.1	Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?	18
4	Conclusies en aanbevelingen	19
4.1	Conclusies	20
4.2	Aanbevelingen	20

1 Inleiding

Toelichting op de aanleiding, belang en doel van deze monitor. Daarnaast inzicht in de belangrijkste ambities en doelen voor het centrum van Coevorden. 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 Coevorden.

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 ook veel overlap. In deze monitor staan de prestatieafspraken tussen de gemeente en de provincie centraal.

1.3 Toekomstvisie Centrum Coevorden

In 2017 heeft de provincie Drenthe aan de gemeente Coevorden een subsidie van **€ 1,5 mln.** beschikbaar gesteld vanuit het binnenstadfonds. De subsidieregeling loopt tot 31 december 2022. In 2017 is door de gemeenteraad de Toekomstvisie Centrum Coevorden vastgesteld.

De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in de binnenstad van Coevorden. Ondanks de investeringen wordt ook Coevorden geconfronteerd met trends en ontwikkelingen in de detailhandelssector. Winkelgebieden kampen met stagnatie en leegstand, de economische vitaliteit en attractiviteit

ervan staan onder druk. Dit geldt in het bijzonder voor middelgrote en kleinere centra. Coevorden ervaart deze trends met name met een afnemende dagelijkse binding en afname van het aantal bezoekers.

De uitdaging is om het centrum van Coevorden op een nieuwe meer diverse manier relevant te houden voor inwoners en overige doelgroepen waaronder met name toeristen. Dit kan de ontmoetingsfunctie van het centrum in volle breedte te benaderen. Hierbij is het van belang dat het proces van stagnatie, toenemende leegstand en dreigende verloedering te stoppen. Dit is een randvoorwaarde om het woon-, leef-, bezoek-, belevings- en investeringsklimaat in het centrum te behouden en te versterken. De ambitie van Coevorden is om het centrum tot een centrale ontmoetingsplek te creëren. Een levendig en voor de lokale bevolking relevant centrumgebied. Coevorden bouwt daarmee aan een uitnodigende binnenstad waar inwoners en bezoekers kunnen genieten van water, historie en gezelligheid. De bezoekers zijn hierbij zeer relevant. De stad wordt getransformeerd naar een echte bezoekersstad met een aantrekkelijk verblijfsklimaat.

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 Coevorden in relatie tot het Binnenstadfonds luiden als volgt.

1. Aanpak leegstand winkelvloeroppervlak in het centrum van Coevorden resulterend in een reductie van (indicatief) 36 'voordeuren' (detailhandel/diensten) in de periode tot en met 2019 door middel van:
 - (Her)positioneren van vastgoed in winkelstraten en de Markt (onder meer aan de hand van stimuleringsregelingen voor verplaatsing, transformatie)

- Ontwikkeling herbestemming vastgoed Weeshuisweide (stads-werkplaatsen)
2. Het toekomstbestendig maken van het centrum door een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied, specifiek:
 - Opwaardering inrichtingsniveau openbare ruimte samenhangend met (her)positionering winkelstraten, Markt en Weeshuisstraat.
 3. Proceskosten. Voorbereiding toekomstvisie, marketing/beleving, projectbegeleiding).

Financiële aspecten

De provinciale middelen zijn verdeeld over de drie prestatieafspraken. Ook is sprake van aanvullende financiering vanuit de gemeente en marktpartijen. Onderstaande tabel geeft het financiële overzicht.

Afspraken	Totaal	Provincie	Gemeente	Derden
1. Ruimtelijk-functionele structuur	€ 2.755.000	€ 925.000	€ 880.000	€ 950.000
2. Kwaliteit openbaar gebied	€ 1.3750.000	€ 455.000	€ 920.000	-
3. Proces	€ 370.000	€ 120.000	€ 200.000	€ 50.000
Totaal	€ 4.500.000	€ 1.500.000	€ 2.000.000	€ 1.000.000

1.5 Afbakening centrumgebied

Het kernwinkelgebied is afgebakend en concentreert zich in de Friesestraat, de Bentheimerstraat en de Markt. Daarbuiten (blauwe gebieden) wordt beleidsmatig ingezet op reductie van winkelmeters. Deze gebieden zijn afgebakend als aanloopgebied. Het transformatiegebied concentreert zich met name rondom het kasteel, de Sallandsestraat, Kerkstraat en de Oosterstaat.



Figuur 1: Afbakening centrumgebied

2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur

Er is in de toekomst minder winkelruimte nodig. Coevorden heeft als beoogd doel het leegstaande winkelvloeroppervlak in het centrum van Coevorden te reduceren met (indicatief) 36 voordeuren. Hiermee hangt samen dat het winkelaanbod meer geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied (Friesestraat en Bentheimerstraat), winkelruimte en leegstand in de transformatiegebieden wordt gereduceerd en de kwaliteit van het vastgoed in het kernwinkelgebied verbetert.

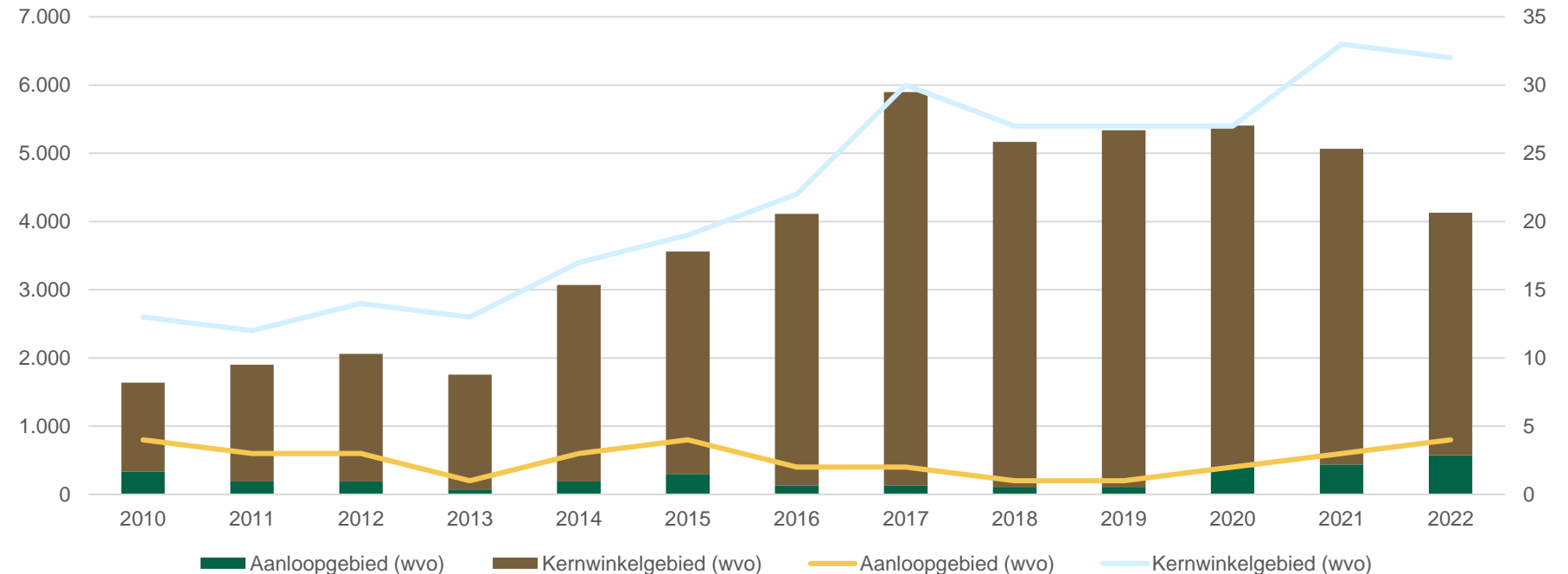


2.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Op basis van de gesprekken en voortgangsrapportages concluderen wij dat de gemeente Coevorden en alle andere stakeholders in het centrum **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 **Toekomstvisie Centrum Coevorden** in 2017 vastgesteld en zijn hierin concrete doelen gesteld op basis van de prestatieafspraken. Het ambitieniveau in Coevorden ligt zeer hoog. Dit is mede te verklaren door de positieve druk vanuit de provincie via het Binnenstadfonds.
- Sinds begin 2018 tot september 2020 liep het **project Privaat Vastgoed Coevorden**, als onderdeel van het Programma Binnenstad Coevorden. Kernactiviteit van het project was het opstellen en uitvoeren van een viertal subsidieregelingen; Stimuleringssubsidie, Transformatiesubsidie, Gevelsubsidie, Tijdelijke invulling subsidie. Inmiddels is een tweede fase op basis van middelen vanuit de HRK PLUS 2021 gestart.
- Vanuit de **cultuur- en maatschappelijke sector** en het programma binnenstad zijn er een aantal panden in 2019 en 2020 ingevuld door zeer betrokken Coevordenaren. Dit is vooral gebeurd aan de **Friesestraat** noord. De combinatie van een leegstand pand tijdelijk invullen met iets bijzonders, het terugkeren van de auto in dit deel van de Friesestraat en de intensieve persoonlijke benadering vanuit het programma binnenstad heeft er inmiddels toe geleid dat een behoorlijk deel van de leegstaande panden definitief ingevuld zijn.
- De gemeente heeft het pand op de Sallandsestraat 8 – 12 gekocht. De gebouwen gingen ook wel door het leven als **'het gat'**. Inmiddels is de grond verkocht en vergunning verleend. Het wordt getransformeerd naar 9 appartementen.

Ontwikkeling leegstand (pand & wvo) naar type winkelgebied



- Er is in Coevorden **zeer goed gebruikt gemaakt** van de **subsidiering**, zeker ook in relatie tot andere centra in Drenthe.
 - 19 keer stimulerings-/verplaatsingssubsidie
 - 9 keer transformatiesubsidie
 - 29 keer gevelsubsidie
 - 9 keer planontwikkelingssubsidie
- Een aantal ondernemers zijn **verplaatst** vanuit het aanloopgebied naar het kernwinkelgebied (o.a. Pets Place). Ook zijn relatief veel verplaatsingen (met subsidie) bereikt van buiten het centrum naar het kernwinkelgebied. Daarnaast hebben er verschillende **transformaties** plaatsgevonden van winkels naar wonen en is de openbare ruimte aangepakt. Uit gesprekken blijkt dat de verschillende specifieke subsidies absoluut hebben bijgedragen aan de verplaatsingen.

Er is zelfs gesteld dat zonder de subsidies de kans groot was dat geen ondernemer uiteindelijk de stap zou hebben gezet om te verplaatsen. Uit gesprekken blijkt ook dat ondernemers die verplaatst zijn ook forse omzetstijgingen ervaren.

- De **communicatie** met de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe wordt vanuit meerdere perspectieven als zeer positief ervaren. De goede relaties worden veelal genoemd als (deels) verklaring van de successen. Het is ook een voorwaarde voor de toekomst.

2.2 Leegstand

Definitie

De leegstand is in kaart gebracht van het gehele centrumgebied op basis van Locatus gegevens (December 2021). Dit betreft leegstand van publieksfuncties, dus naast winkels ook horeca en diensten.

Ontwikkeling leegstand

- In het centrum van Coevorden liep de leegstand sinds 2014 fors op, met een piek in 2017 tot circa 5.900 m² wvo. Het betrof 32 voordeuren. Sinds 2017 is de leegstand afgenomen qua winkelvloeroppervlak (ca. 4.100 m²), echter zijn het aantal leegstaande voordeuren gestegen, respectievelijk 4 voordeuren.
- In Coevorden is er sprake van een afname van het aantal leegstaande vierkante meters winkelvloeroppervlak, maar een toename van het aantal leegstaande voordeuren. Dit heeft met o.a. name te maken met de invulling van een groot leegstaand pand door Hema in Winkelcentrum Gansehof.
- Zoals blijkt uit de kaart concentreert de leegstand zich met name in **Winkelcentrum Gansehof** en in het noordelijk deel van de **Friesestraat**. Ook staan er nog diverse panden leeg aan de **Bentheimerstraat**. Dit is kortdurende leegstand (aanvang/frictie).



Figuur 2: Ontwikkeling leegstand centrum Coevorden

Herontwikkeling/her invulling leegstand

De leegstaande winkelpanden zijn in kaart gebracht van het gehele centrumgebied (kernwinkelgebied en aanloopgebieden) op basis van Locatus gegevens. Als basisjaar is 2017 gekozen. Er is gekeken naar de herinvulling van de leegstaande panden in 2017 anno 2022.

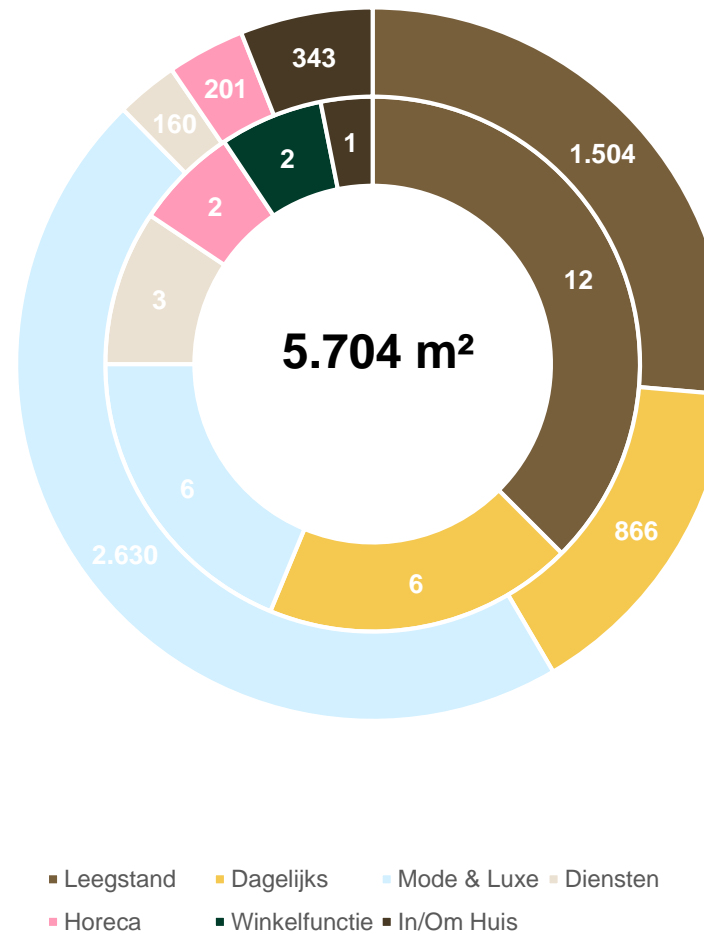
- Het grootste gedeelte van de panden is inmiddels heringevuld, met name winkels in de dagelijkse- en modische sector.
- Een tweetal panden kende volgens Locatus geen publieksgericht functie meer in 2022, echter werd er wel in de BAG aangegeven dat deze panden een winkelfunctie kenden.
- Voor het overige gedeelte is de leegstand ingevuld met een divers aanbod van detailhandel, horeca en dienstverlening.

Dynamiek detailhandel

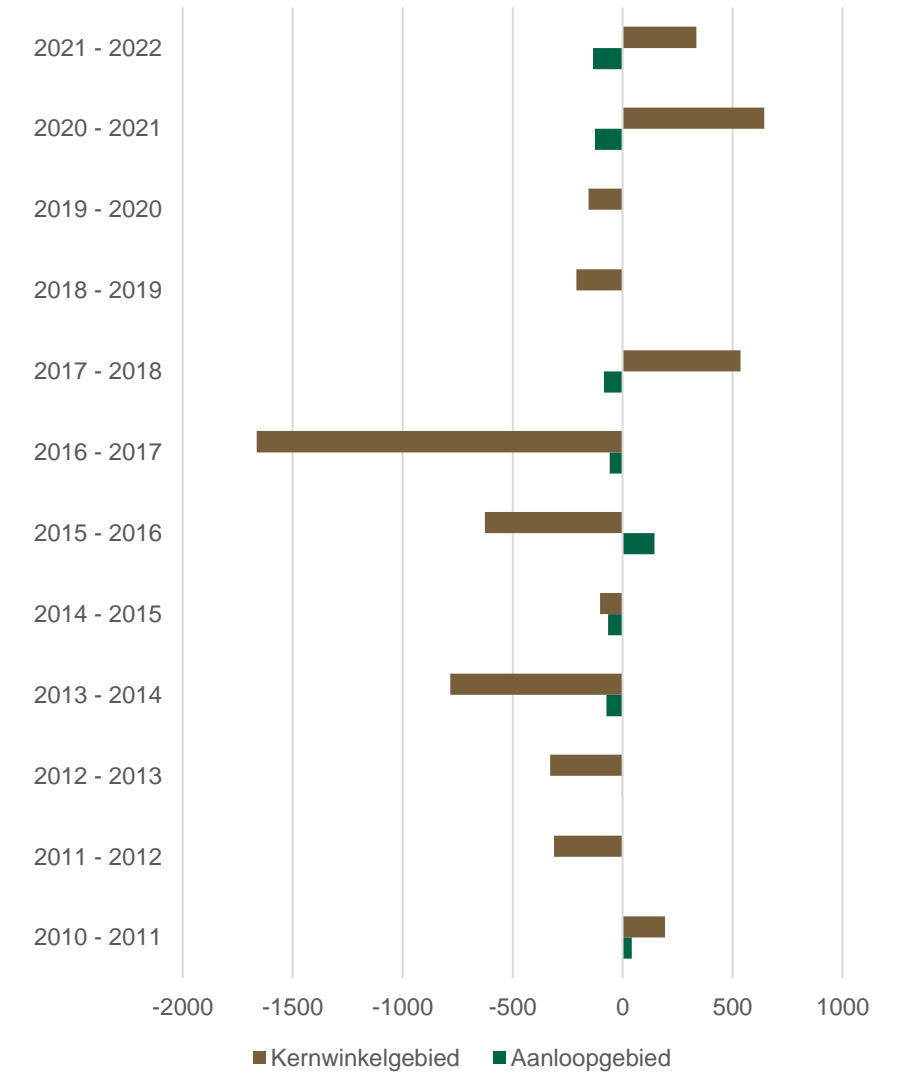
Het staafdiagram laat de dynamiek zien van de detailhandel in het centrum van Coevorden, verdeeld naar type gebied. Met name het kernwinkelgebied kent veel dynamiek, vooral voor 2017 is er veel afname zichtbaar. Na 2017 is er een duidelijke trendbreuk zichtbaar. Het aantal vierkante meters detailhandel stabiliseert en neemt zelfs lichtelijk toe.

- In het jaar 2016 – 2017 is er veel **detailhandel verdwenen**. Het betreft een drietal grotere panden en een aantal kleinere panden waar (tijdelijk) geen detailhandel meer in zat. Het betreft o.a. het pand aan de Friesestraat 63 (571 m²). Het pand is inmiddels weer ingevuld met **Blokker**. Daarnaast kwam het pand aan de Friesestraat 51 (485 m²) ook leeg te staan in dat jaar. Dit pand is inmiddels ook weer ingevuld met **Voordeelwinkel**.

Invulling leegstand 2017



Dynamiek detailhandel (wvo)



2.3 Verplaatsters

- Het **Stimuleringsfonds** in Coevorden is gebruikt om leegstaande panden in het kernwinkelgebied door nieuwe of bestaande (uitbreidende) ondernemers te betrekken. Er hebben veel verplaatsingen plaatsgevonden vanuit buiten de binnenstad naar het kernwinkelgebied. In vergelijking tot andere centra in Drenthe heeft Coevorden opvallend veel ondernemers naar het kernwinkelgebied weten te verplaatsen. Dit kan waarschijnlijk primair worden verklaard door de sterke inzet op **acquisitie** in combinatie met de subsidies. Ook is de **proactieve houding** van de gemeente en het centrummanagement essentieel geweest.
- Het leegstandsprobleem concentreerde zich met name in winkelcentrum 'De 'Gansehof'. De gemeente en het centrummanagement hebben de gesprekken geïntensifieerd met de eigenaar, met als doel tot een oplossing te komen voor de leegstand in de 'Gansehof'. Dit heeft geleid tot de komst van o.a. een Xenos (343 m² wvo), de verplaatsing van de Pets place (186 m² wvo) en een Okay Fashion (201 m² wvo). Daarnaast heeft de Hema een leegstaand pand betrokken van 1.295 m² wvo. Het achterblijvende pand (735 m² wvo) is betrokken door een Basicfit. Concluderend is er ca. 2.000 m² wvo in de 'Gansehof' weer heringevuld. Dit is mede mogelijk gemaakt door de provinciale subsidie.

2.4 Uitstraling winkelpanden

- De **gevelverbeteringssubsidie** is relatief vaak gebruikt (29 keer). Dit heeft veel successen opgeleverd. Het algehele aanzicht van o.a. de **Friesestraat** is op onderdelen versterkt. Dit geeft een positieve impuls aan de **kwaliteit** van het centrumgebied.
- De subsidie gold in tegenstelling tot de andere subsidies niet alleen voor de afgebakende gebieden, maar voor de hele binnenstad. Daarnaast speelde de **eenvoud** en **gemak** van de subsidie een grote rol in het succes en gebruik. De drempel voor ondernemers en eigenaren was laag. Iedereen kent elkaar. De lijntjes zijn kort.



Figuur 3: Verplaatsingen Coevorden

- Uit gesprekken blijkt dat zonder deze subsidies waarschijnlijk veel ontwikkelingen niet zouden hebben plaatsgevonden. Bovendien creëert het **spin-off** doordat andere vastgoedeigenaren en ondernemers verleid worden ook te investeren in de kwaliteit van het vastgoed. Hiernaast zijn ook enkele voorbeelden (foto's) weergegeven.

Gevel oude situatie



*Gevel na realisatie
gevelverbetering
(met subsidie)*



2.5 Reductie en transformatie winkelruimte

De gemeente Coevorden zet in op een reductie van indicatief '36 voordeuren' detailhandel/dienstverlening. Deze voordeuren worden idealiter getransformeerd naar een alternatieve passende functie, zoals wonen of cultuur. Per jaar is het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak detailhandel op basis van Locatus per deelgebied berekend om de voortgang van deze doelstelling te meten. Hieruit blijkt het volgende:

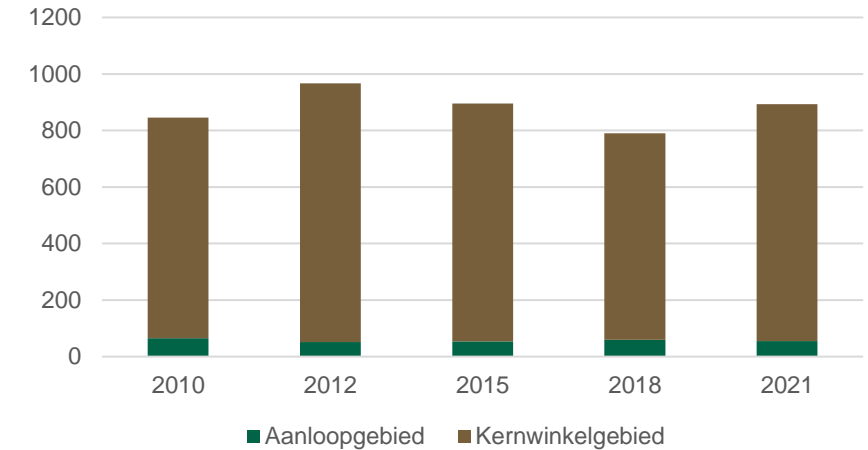
- Het aantal vierkante meters detailhandel in het totale centrumgebied van Coevorden is sinds 2017 met circa 1.000 m² toegenomen. Het aantal voordeuren daalde met 7.
- In het aanloopgebied is het aantal vierkante meters detailhandel en het aantal voordeuren sinds 2017 redelijk stabiel gebleven.

Ontwikkeling werkgelegenheid

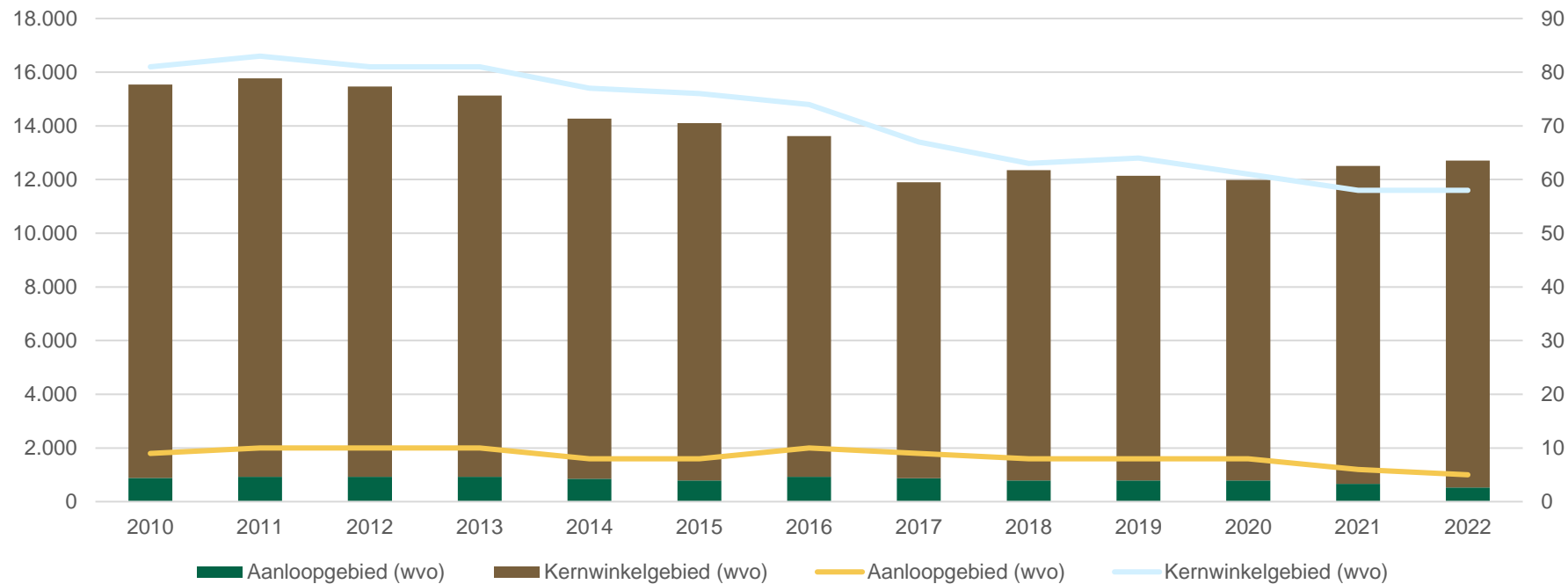
De ontwikkeling van de deelgebieden is in beeld gebracht met LISA-data. Het betreft de volledige werkgelegenheid. Hieruit blijkt het volgende:

- Het aantal banen in het kernwinkelgebied van Coevorden is sinds 2010 lichtelijk gestegen, dit heeft wel grotendeels te maken met de komst van de gemeente in het winkelgebied in 2012. In het aanloopgebied is het aantal banen afgenomen.

Ontwikkeling aantal banen



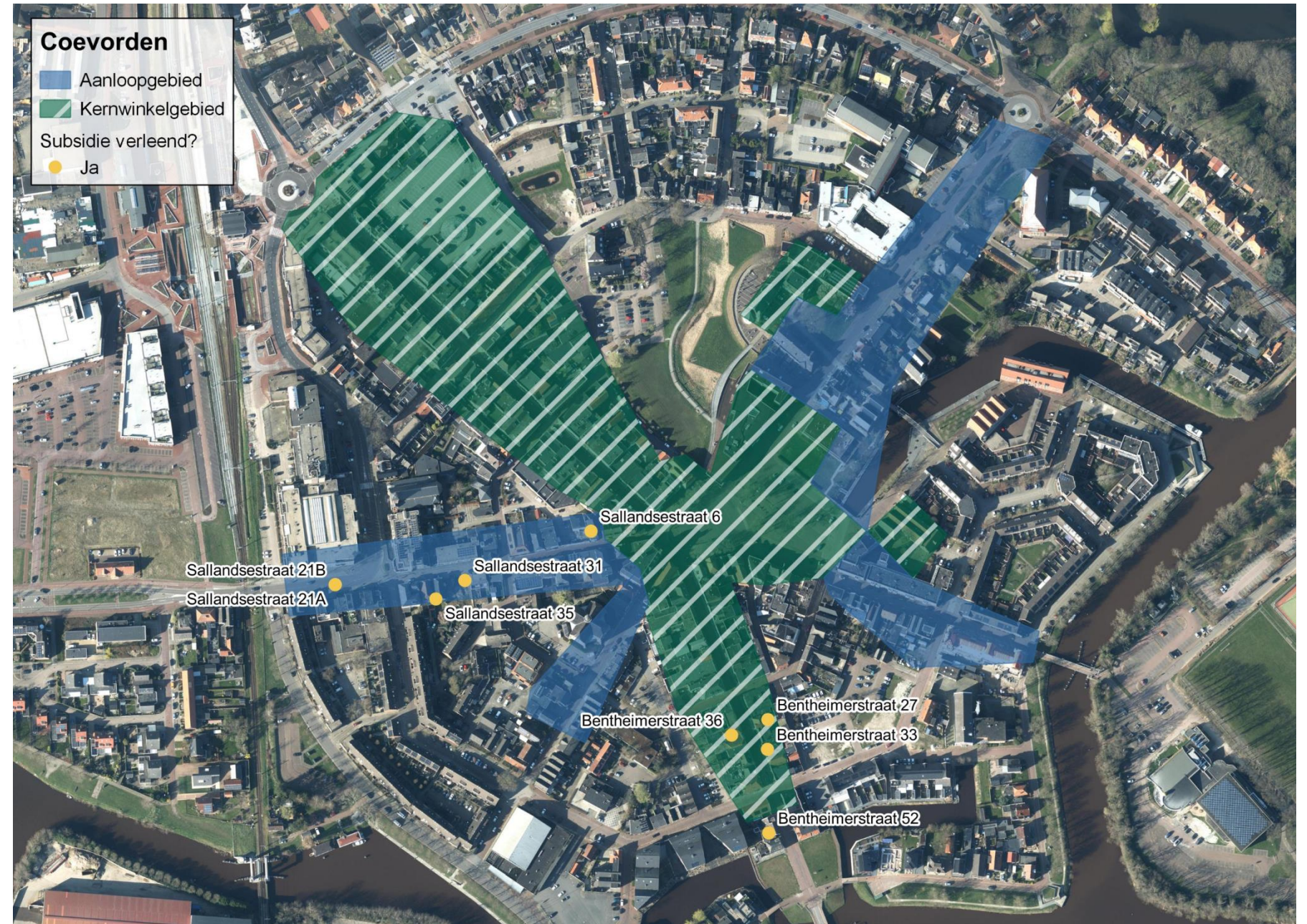
Ontwikkeling detailhandelsaanbod (pand & wvo) naar type winkelgebied



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 Coevorden is het **transformeren** naar winkelvastgoed goed zichtbaar. Ten tijde van het Binnenstadfonds hebben er 9 transformaties plaatsgevonden. De transformaties hebben met name plaatsgevonden in de **Sallandsestraat** en de **Bentheimerstraat**.
- Van de 9 transformaties zijn er 7 getransformeerd naar wonen. Twee transformaties betreft een transformatie van detailhandel naar een ambacht, waaronder een chocolatier.



Figuur 4: Transformaties centrum Coevorden

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, met als vuistregel. Hoe groter het getal hoe groter het risico. Vanaf boven de 130 is er sprake van een groot risico.

- In Coevorden is het risico op leegstand de afgelopen jaren in beide type winkelgebieden toegenomen, met name tussen 2019 en 2022. Met name in **winkelcentrum Gansehof** is het risico op leegstand toegenomen. In het aanloopgebied is het risico ook toegenomen, echter minder sterk dan in het kernwinkelgebied.
- Het bovenstaande bevestigt vooral de blijvende **urgentie** om te streven naar een reductie van winkelruimte en een compact centrum. Het belang van andere niet-winkelfuncties neemt toe. Dit hangt veel samen met autonome trends.

Tabel 1: Gemiddelde RRI score naar type winkelgebied

	2015	2019	2022
Kernwinkelgebied	104	107	115
Aanloopgebied	108	107	110



Figuur 5: Retail Risk Index Coevorden

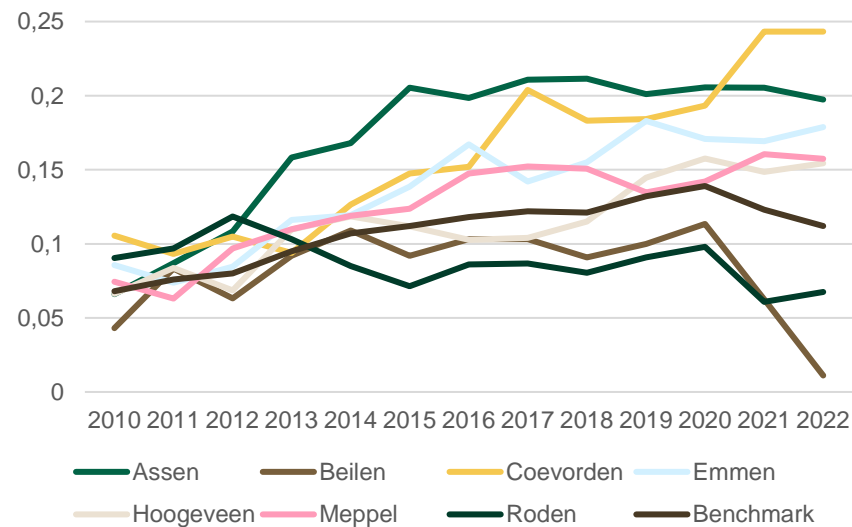
2.7 Benchmark

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

- In Coevorden stijgt het leegstandspercentage de laatste jaren erg hard, zeker in vergelijking met de andere Drentse steden. De piek in absolute leegstand ontstond in 2017. Hoewel de leegstand in absolute zin de laatste jaren weer afneemt, blijft het leegstandspercentage hoog. Dit heeft te maken met het feit dat ook de winkelruimte daalt. Het leegstandspercentage is immers het aandeel leegstand in het totale publieksgerichte voorzieningenaanbod.

Ontwikkeling leegstandspercentage



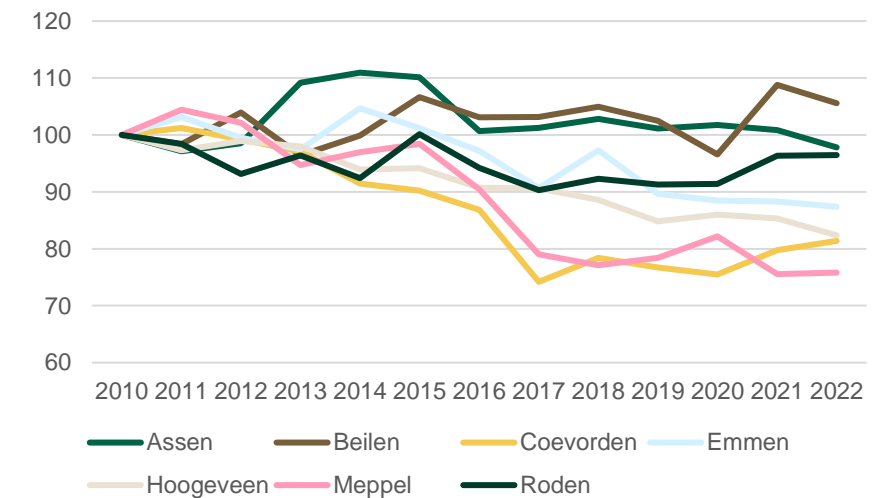
Winkelvloeroppervlak detailhandel

- Een van de kerndoelen van het Binnenstadfonds is het reduceren van vierkante meter detailhandel in de binnensteden. Uit de grafiek blijkt dat dit in de meeste centra aan de orde was.
- In Coevorden is het reduceren van detailhandel ten opzichte van de overige steden goed geslaagd.

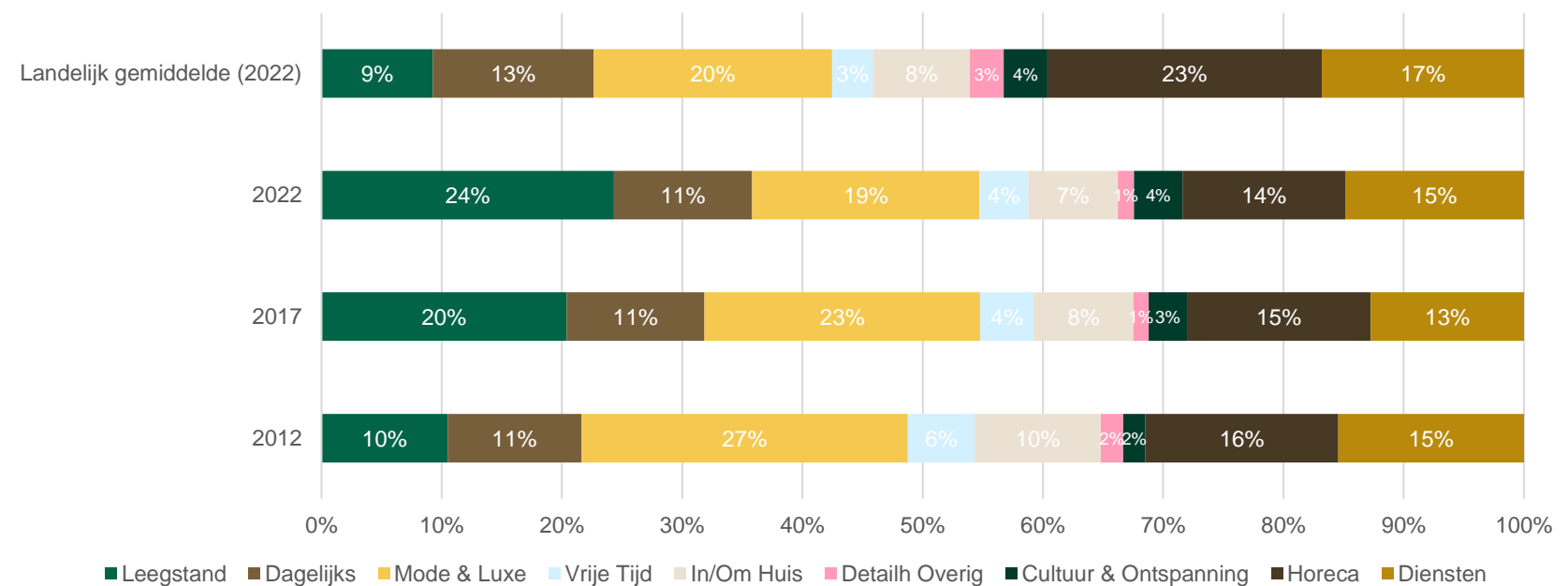
Functiemenging

- Coevorden wijkt met name af van het landelijke gemiddelde op het gebied van leegstand en horeca. Het aandeel horeca is beperkt ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Het aandeel winkels in mode & luxe is de afgelopen jaren sterk gedaald tot onder het landelijk gemiddelde.

Ontwikkeling winkelvloeroppervlak detailhandel



Functiemenging Coevorden



3 Kwaliteitsimpuls openbaar gebied

Afgeleide van een toekomstbestendig kernwinkelgebied is een algehele opwaardering van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied (Friesestraat, de Markt en de Bentheimerstraat) voorzien.



3.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Naast het reduceren van het voordeuren, de leegstand en het stimuleren van verplaatsingen en herontwikkelingen is het Binnenstadfonds ook ingezet om de herinrichting van de openbare ruimte van de Markt, Haven, Weeshuisweide en Citadelpunt te vernieuwen. Tot nu toe zijn de volgende stappen gezet:

- Eind 2018 is er gestart met het ontwikkelen van een **stedenbouwkundige visie**. Er is hierbij intensief samengewerkt met veel belanghebbenden, waaronder de gemeente Coevorden, ondernemers en bewoners. In april 2019 is er een ontwerp atelier georganiseerd waaruit de belangrijke aandachtspunten voor de herinrichting bleken. In oktober 2019 is de stedenbouwkundige visie voor de **Markt** en de **Haven** vastgesteld.
- In 2021 is gestart met het ontwerp van de herinrichting van de **Weeshuisweide**. Hierbij konden aan- en omwonenden en ondernemers meedenken over het ontwerp. Het ontwerp is de gemeenteraad vastgesteld en wordt naar verwachting dit jaar gerealiseerd.
- Er wordt sinds 2018 gewerkt aan een uitnodigende binnenstad. Er is op basis van verschillende onderzoeken en gesprekken met bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbende een inrichtingsvoorstel opgesteld. Die is inmiddels gerealiseerd.
- Ten aanzien van de **herinrichting** waren de meningen vanuit ondernemers en bewoners **overwegend positief**. Over het onderwerp de auto terugbrengen in de Friesestraat verschilden de meningen. Hierover heeft de gemeenteraad een besluit genomen in 2020. De **auto** keert onder voorwaarden terug in de Friesestraat. Dit is inmiddels ook al gerealiseerd.
- Op basis van de gesprekken wordt de herinrichting door de ondernemers en andere betrokkenen als zeer goed ervaren. Ook op de vraag of door de herinrichting de omzetten stijgen is volmondig 'Ja' gereageerd. De **kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte** heeft daardoor absoluut een positief effect gehad op het functioneren van het centrum. Waarschijnlijk zowel vanuit de beleving van de consument

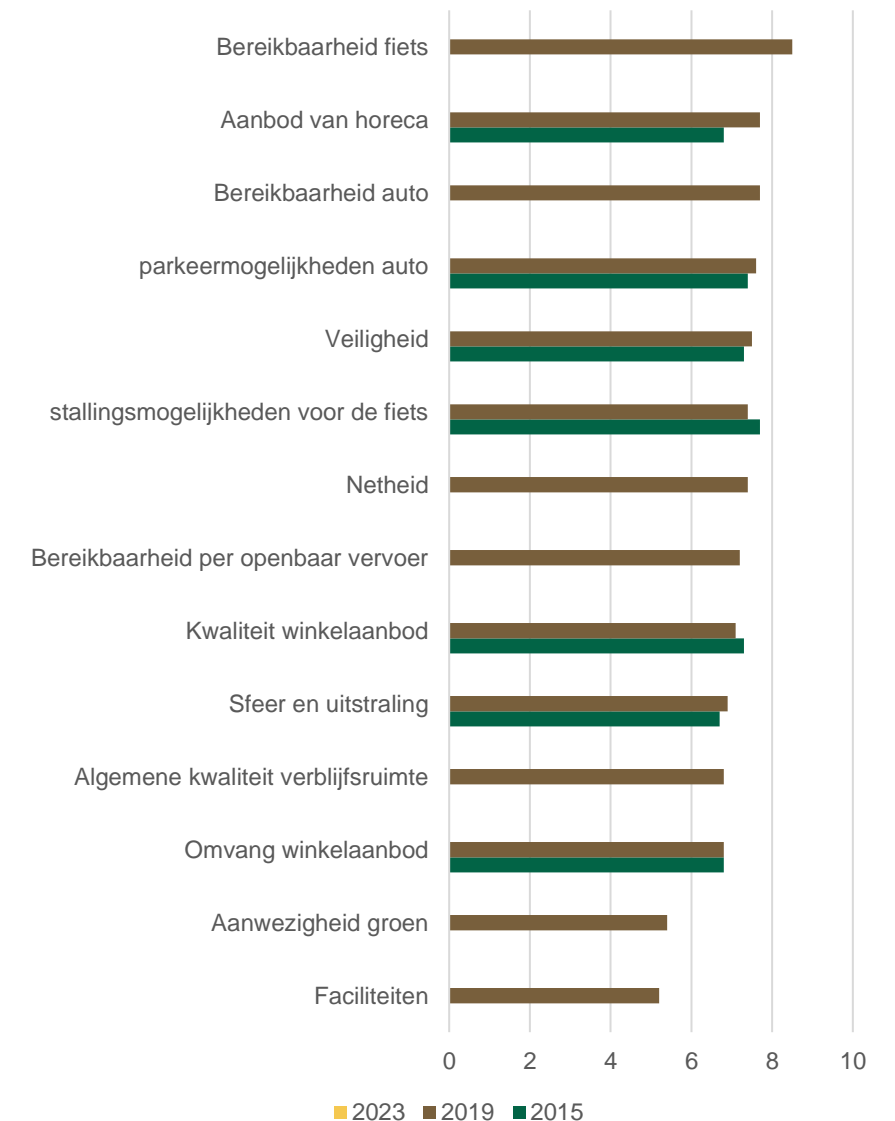
(wordt gemeten in KSO Oost-Nederland 2023) als in de vorm van meer investeringen door ondernemers en vastgoedeigenaren.

Waardering centrum Coevorden

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 Coevorden 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:

- De consument ervaart dat het winkelaanbod vergelijkbaar is gebleven sinds 2015. Het aantal winkels is echter wel gedaald in het centrum. Hier werd beleidsmatig ook op ingezet.
- Het rapportcijfer kwalitatief aanbod is gedaald ten opzichte van 2015 en scoort relatief laag ten opzichte van andere aspecten.
- Het horeca aanbod wordt door de consument hoger gewaardeerd dan in 2015. Ook de sfeer en uitstraling krijgt een hoger rapportcijfer van de consument.

Ontwikkeling waardering centrum Coevorden



4 Conclusies en aanbevelingen

Samenvatting met daarin de belangrijkste conclusies en enkele aanbevelingen.



4.1 Conclusies

- De prestatiedoelen zijn nog niet volledig bereikt, maar Coevorden is goed op weg. Er zijn al **vele resultaten geboekt**. Coevorden heeft veel verplaatsters en gevelverbeteringen gerealiseerd. Dat de prestatieafspraken nog niet volledig bereikt zijn heeft vooral te maken met het feit dat de transitie tijd kost. Corona heeft ook voor **vertraging van het transformatieproces** gezorgd. Wegwerken van hardnekkige **leegstand** op specifieke plekken blijft in Coevorden een blijvende opgave.
- De gemeente Coevorden heeft mede door het Binnenstadfonds **veel geïnvesteerd in de openbare ruimte**. Grote delen van het centrum zijn opnieuw aangelegd en verfraaid, met onder andere bankjes, bloembanken en moderne verlichting. Er is met de inrichting aandacht besteed aan klimaatadaptatie, biodiversiteit, vergroening en het versterken van de algehele belevingswaarde en het verblijfsklimaat.
- Ook het DNA/profiel van Coevorden is meer tot uiting gekomen in de openbare ruimte. Hiervoor zijn vier stadsgravures door ambachtsmannen in Belgisch hardsteen gebeiteld. Dit is tot stand gekomen met de bewoners en de ondernemers. Er is een ontwerp gemaakt die past bij Coevorden als stoere en robuuste stad. De ondernemers hebben deze investeringen als **zeer positief ervaren** en het zorgde voor meer energie vanuit de ondernemers in de binnenstad. Ook draaiden de ondernemers meer omzet na de aanpak van de openbare ruimte.
- De **gevelsubsidie** is **zeer effectief** gebleken. Dit kwam met name door de **laagdrempeligheid**: iedereen in het centrum kon inschrijven en de lijntjes/contacten waren kort. De subsidievoorwaarden zijn na verloop van tijd aangescherpt. In eerste instantie werd de subsidie gebruikt om gevels te herstellen (verven en repareren), hierna werd alleen nog subsidie verleent als de gevel bijdroeg aan het historische verhaal van Coevorden.
- De transformatiesubsidie is met negen panden minder gebruikt. Zonder deze subsidie was het waarschijnlijk dat deze transformaties nooit zouden hebben plaatsgevonden. Vastgoedeigenaren zouden in veel

gevallen zonder subsidie geen herontwikkeling starten, omdat binnenstedelijke transformatie te kostbaar is. Zeker met de gestegen bouwkosten. Echter hebben er zich wel transformaties voorgedaan zonder subsidie. De ontwikkelingen vanuit het Binnenstadfonds hebben geïnspireerd zonder dat eigenaren een subsidie hebben aangevraagd.

- De **samenwerking** met de gemeente Coevorden en de provincie Drenthe wordt door ondernemers en vastgoedeigenaren over het algemeen als **goed** ervaren. **Flexibiliteit, meedenken en maatwerk** zijn daarin sleutelwoorden.
- De leegstand in het centrum van Coevorden was in 2017 flink opgelopen. Hoewel de laatste jaren sprake is van een gestage daling, is nog steeds sprake van een forse **leegstand**. Ook het op peil houden van voldoende publieksfuncties blijft een uitdaging.
- Door alle maatregelen en de samenwerking is in Coevorden een relatief **groot multipliereffect** ontstaan. Naar aanleiding van de subsidie-regelingen is circa € 4,5 mln. geïnvesteerd. Daarnaast is, op basis van gegevens van de gemeente, aanvullend ruim € 17 mln. geïnvesteerd in het vastgoed (privaat). De **spin-off effecten** van private investeringen naar aanleiding van het Binnenstadfonds zijn daardoor **relatief groot** in Coevorden.
- Een voorbeeld hiervan is de transformatie van het **gat in de Sallandsestraat**. Hier is zonder subsidie veel geïnvesteerd om drie voormalige commerciële ruimten te transformeren naar 9 appartementen. Dit is mede mogelijk gemaakt door de heldere visie op het centrum, de investeringen in de openbare ruimte en het goede proces binnen de gouden driehoek (gemeente/centrummanagement, vastgoed, ondernemers).

4.2 Aanbevelingen

- Coevorden heeft **hoge ambities** om de visie op het centrum tot uitvoering te brengen. De provinciale middelen zijn hiervoor eigenlijk onvoldoende. Coevorden wordt vaak in het **RoBeCo-lijstje** genoemd en daarmee min of meer gelijkgesteld aan Roden en Beilen. Dit doet

geen recht aan de omvang en verzorgingsfunctie van het centrum van Coevorden. Zowel de resultaten, het ambitieniveau en de positie als **5^e stad van Drenthe** onderbouwen de aanbeveling om meer provinciale middelen beschikbaar te stellen voor de uitvoering.

- 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. **Continuïteit van het beleid**, aandacht en financiële middelen is daardoor essentieel voor ondernemers en vastgoedeigenaren om blijven te investeren.
- **Transformatie** van winkelruimte naar woonruimte is mede vanwege het bovenstaande 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.
- Coevorden is blij met de financiële middelen vanuit het Binnenstadfonds. Zonder de financiële middelen vanuit de provincie was er vrijwel niets ontwikkeld. Wel wordt meegegeven dat het proces anders ingesteld kan worden. Aan de voorkant met goede plannen komen en op basis van deze plannen worden de financiële middelen verstrekt. Op deze manier worden gemeenten beloond met goed werk, dit kan stimulerend werken. Hetzelfde geldt voor verstrekking van subsidie richting marktpartijen. Tonen van **ambitie zou beloond moeten worden**.
- 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.

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

