



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Emmen, monitor prestatieafspraken 2022

Evaluatie Binnenstadfonds provincie Drenthe



colofon

projectnaam
**Emmen, monitor
prestatieafspraken 2022**

datum
28 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	Omgevingsvisie Emmen 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)	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 Emmen. 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 Emmen.

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 Omgevingsvisie Emmen Centrum

In 2017 heeft de provincie Drenthe aan de gemeente Emmen 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 Omgevingsvisie Emmen Centrum opgesteld.

De afgelopen jaren is er veel gedaan in het centrum van Emmen o.a. de opening van het Atlas Theater, Raadhuisplein en Wildland. Echter is het werk in het centrum nog niet klaar. De visie geeft een integrale koers voor het gehele centrum van Emmen.

De afgelopen tijd werd het landelijke nieuws mede gedomineerd door faillissementen van enkele grotere spelers. De detailhandel heeft het onverminderd moeilijk.

Landelijk zijn er een aantal trends zichtbaar die in meer of mindere mate ook voor Emmen gelden. Zo vindt er een schaalvergroting plaats in de foodsector en juist een schaalverkleining in de non-food. Daarnaast is er sprake van branchevervaging (blurring), toename van e-commerce, het wegvallen van het middensegment en geldt er voor steeds meer ondernemers de opvolgingsproblematiek.

Om toch een robuuste binnenstad te blijven heeft Emmen een aantal doelen opgesteld. Het centrum van Emmen moet kleiner. De opgave is om het winkelvloeroppervlak voor het centrumgebied terug te brengen van circa 75.000 m² naar circa 50.000 m². Daar waar de winkels wegvallen (menggebieden), vinden andere commerciële functies een plek. Ook komt een deel beschikbaar voor wonen (gebieden waar absoluut geen winkels meer moeten komen).

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 Emmen in relatie tot het Binnenstadfonds luiden als volgt.

1. Een reductie van (indicatief) 25.000 m² winkelvloeroppervlak in de periode 2018 tot en met 2020 door middel van:
 - a. Concentratie van winkelvloeroppervlak vanuit het transformatiegebied/menggebied naar het kernwinkelgebied
 - b. Stimulering van herontwikkeling (leegstaand) winkelvastgoed in/buiten kernwinkelgebied;

- c. Stimulering van uitstraling winkelpanden in het kernwinkelgebied.
2. Het toekomstbestendig maken van het kernwinkelgebied door een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied, specifiek:
 - a. Opwaardering inrichtingsniveau openbare ruimte Hoofdstraat Noord;
 - b. Opwaardering inrichtingsniveau openbare ruimte Hoofdstraat-Noorderstraat-Derkstraat.
 3. Faciliteren van activiteiten uitvoeringsprogramma (component proceskosten).

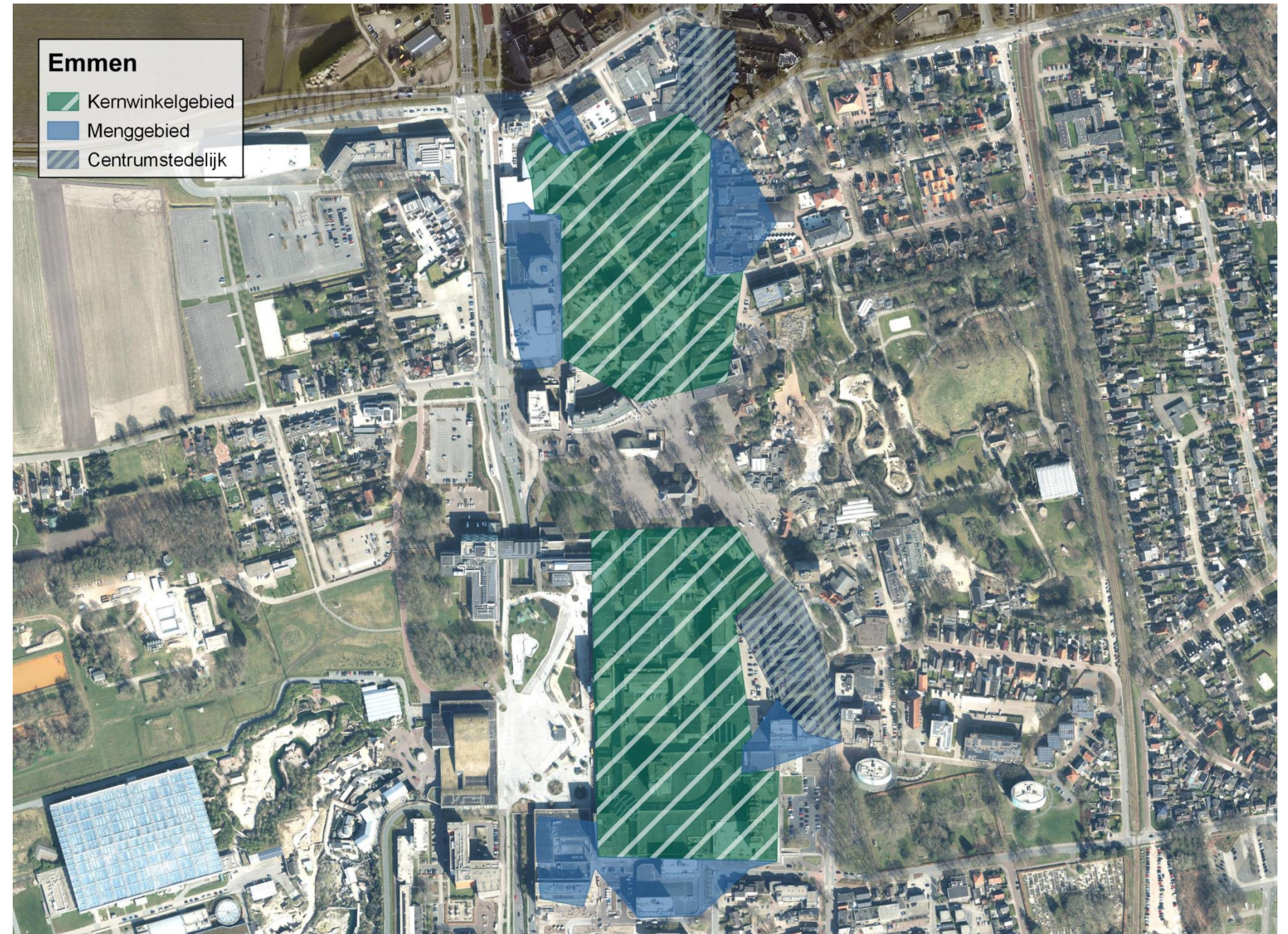
Financiële aspecten

De gemeente Emmen deed in februari 2017 een subsidieaanvraag. De toekenning van € 3,0 mln. was gericht op een drietal subsidieregelingen. Al het geld vanuit de provincie is gebruikt voor het transformeren, verplaatsen en het verbeteren van de gevels in het centrum van Emmen. De gemeente heeft zelf ook veel geïnvesteerd in met name de openbare ruimte om de riolering aan te pakken.

Afspraken	Totaal	Provincie	Gemeente	Derden
Ruimtelijke functionele structuur	€ 9.344.286	€ 1.720.500	€ 1.720.500	€ 5.903.286
Kwaliteit openbaar gebied	€ 4.000.000	€ 979.500	€ 3.020.500	-
Proces	€ 600.000	€ 300.000	€ 300.000	-
Totaal	€ 13.944.286	€ 3.000.000	€ 5.041.000	€ 5.903.286

1.5 Afbakening centrumgebied

- Het kernwinkelgebied is afgebakend en concentreert zich op twee delen in het centrum van Emmen. Het betreft het zuidelijk deel inclusief winkelcentrum de Weiert en het noordelijke gebied wat zich concentreert rond de Noordstraat. Hier wordt beleidsmatig vooral ingezet op winkels en horeca.
- Daarbuiten (blauwe gebieden) wordt beleidsmatig ingezet op reductie van winkelmeters. De menggebieden zijn een soort overloopgebieden. Deze bevinden zich rondom het kernwinkelgebied. Ten zuiden van het kernwinkelgebied zijn de Monetpassage, de Wilhelminastraat en de Baander als aanloopgebied geclassificeerd. Ten Noorden concentreert het zich rondom de Hooftstraat en de Westerstraat. In de menggebieden is een mix van functies mogelijk, inclusief detailhandel.
- In de Centrumstedelijke gebieden wordt detailhandel op termijn volledig teruggedrongen. Dit worden idealiter woongebieden.
- Tussen de twee winkelgebieden ligt het horecahart van de stad.



Figuur 1: Afbakening centrumgebied

2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur

Er is in de toekomst minder winkelruimte nodig. Emmen zet zich in voor een reductie van 25.000 m² winkelvloeroppervlak. Hiermee hangt samen dat het winkelaanbod meer geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied (Hoofdstraat), winkelruimte en leegstand in de aanloopgebieden wordt gereduceerd en de kwaliteit van het vastgoed in het kernwinkelgebied verbetert.

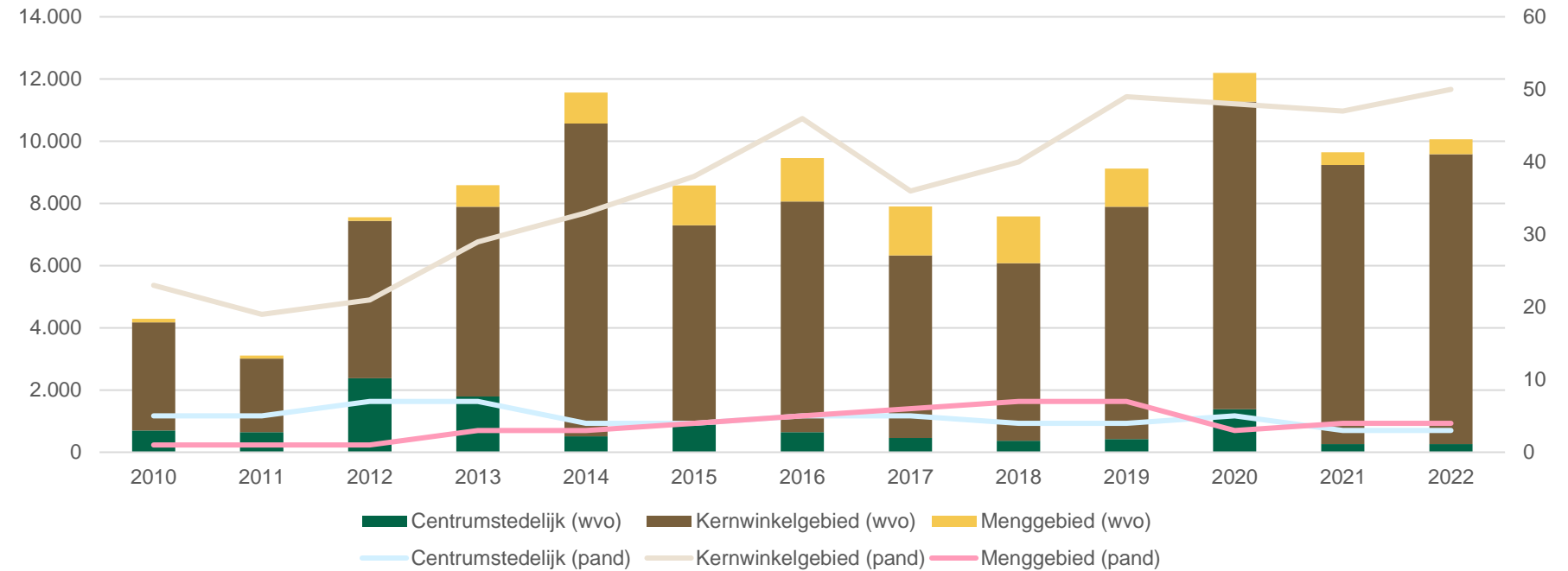


2.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Op basis van de gesprekken en voortgangsrapportages concluderen wij dat de gemeente Emmen en alle andere stakeholders in het centrum van Emmen 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 het uitvoeringsprogramma **Omgevingsvisie Emmen Centrum** in 2017 vastgesteld en zijn hierin concrete doelen gesteld op basis van onder andere de prestatieafspraken.
- In 2018 zijn conform afspraak vier gemeentelijke subsidieregelingen in het leven geroepen, namelijk: een transformatiesubsidie, een gevelsubsidie, een stimuleringsubsidie, en een planvorming subsidie.
- Op 1 oktober 2017 is een **kwartiermaker** benoemd. Deze fungeert als schakel tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente. Deze is aanjager en probeert winkeliers actief te verplaatsen en de transformatie in de aanloopstraten op gang te helpen. Daarnaast is de kwartiermaker tevens als projectmanager benoemd voor de inrichting van het openbaar gebied Hoofdstraat-Noord en Noorderstraat-Derksstraat. Voor de uitvoering van deze projecten wordt hij ondersteund door een projectteam.
- Concreet is nu een **visie in ontwikkeling** op het gebied tussen **Markt en Weiert**. In dit gebied liggen onder meer de voormalige V&D-locatie, het paviljoen Mondriaanplein, het voormalig belastingkantoor aan de Kleepassage en het voormalig belastingkantoor aan het Raadhuisplein. Dit laatste zal in 2021-2023 worden getransformeerd naar wonen. Daarnaast zal in 2023 de **herinrichting van Hoofdstraat-Zuid** ter hand worden genomen.
- In 2021 is ook besloten tot **herontwikkeling** van het voormalig **Biochron**, nabij de ingang van het Rensenpark. Dit voormalige expositiegebouw zal circulair worden ontwikkeld tot een multifunctionele expositieruimte met een museale uitstraling in een groene entreezone en zal onder meer huisvesting bieden aan het Centrum voor Beeldende Kunst.

Ontwikkeling leegstand (pand & wvo)



- Er is relatief veel gebruikt gemaakt van de verschillende subsidies in Emmen. Het aantal verleende subsidies is hier naast vermeld. Dit is op het moment van schrijven het meest recente overzicht.
 - 23 x transformatie subsidies
 - 13 x verplaatsingssubsidies
 - 17 x planontwikkelingssubsidies
 - 6 x gevelverbeteringssubsidie
- In 2017 stonden er in het centrum 47 panden leeg. Hiervan stonden 40 panden leeg in het kernwinkelgebied, 6 in het menggebied/transformatiegebied en 5 in het centrum stedelijke gebied.
- In 2022 is het aantal **leegstaande panden toegenomen**, wel is er een shift zichtbaar. Er is meer leegstand in het kernwinkelgebied ontstaan. In het menggebied/transformatie is het aantal leegstaande panden en de omvang iets gedaald. De toename van de leegstand geeft vooral ook de **urgentie van de opgave** weer.
- Zoals blijkt uit de volgende kaarten concentreert de leegstand zich vooral in het zuidelijke deel van het kernwinkelgebied, namelijk in winkelcentrum **de Weiert**. De leegstand is hier door de jaren heen niet alleen toegenomen, de leegstandsduur blijkt ook nog eens redelijk **hardnekkig**.

2.2 Leegstand

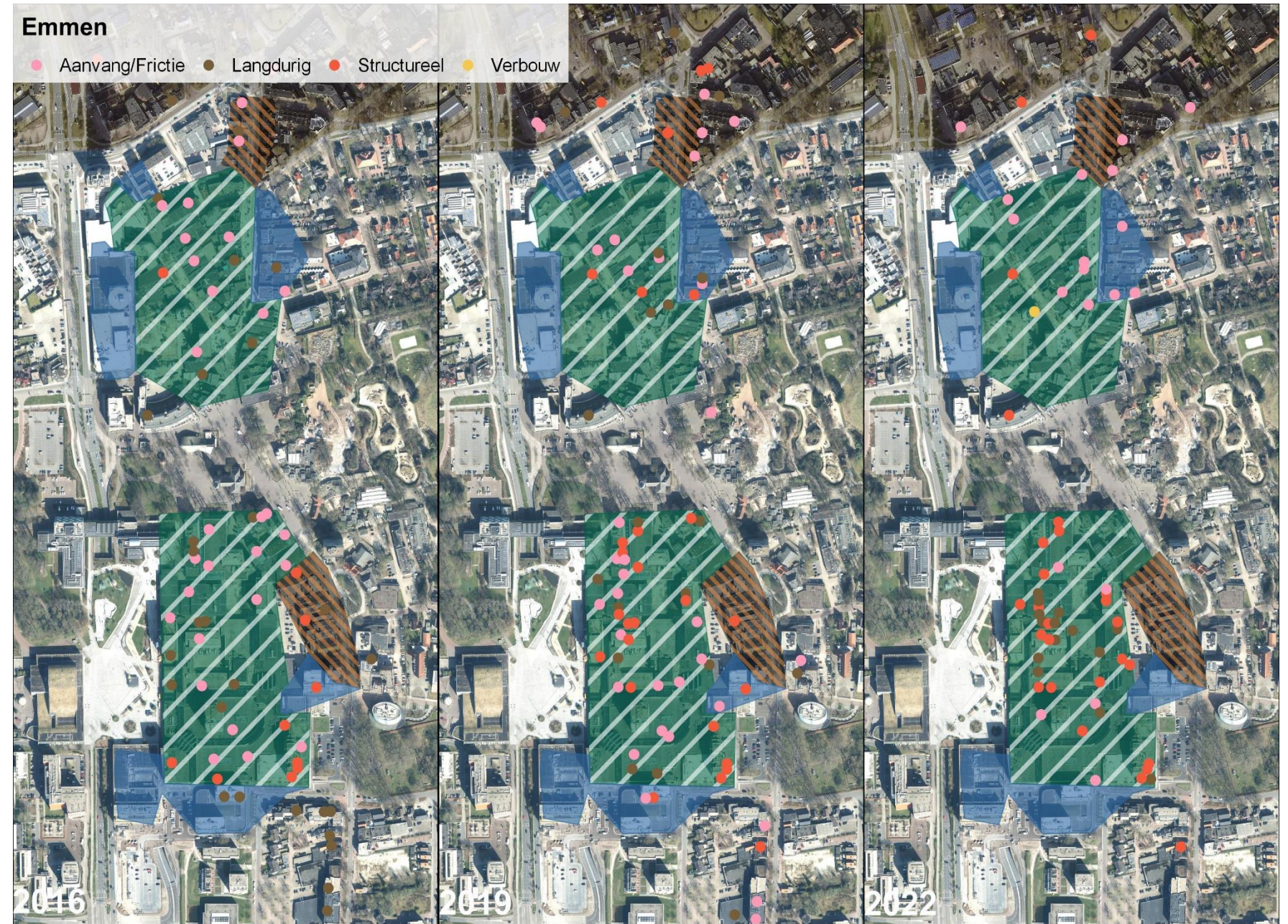
De leegstaande winkelpanden zijn in kaart gebracht van het gehele centrumgebied (kernwinkelgebied en menggebieden) op basis van Locatus gegevens. Als basisjaar is 2017 gekozen.

- Positief is dat de leegstand **aan de randen** en in het **noordelijke deel van het kernwinkelgebied** juist is **afgenomen**. Dit hangt mede samen met de vele transformaties, verplaatsingen en herinrichtingsacties. Dit hangt daarmee ook samen met het Binnenstadfonds.

Herinvulling winkelvloeroppervlak

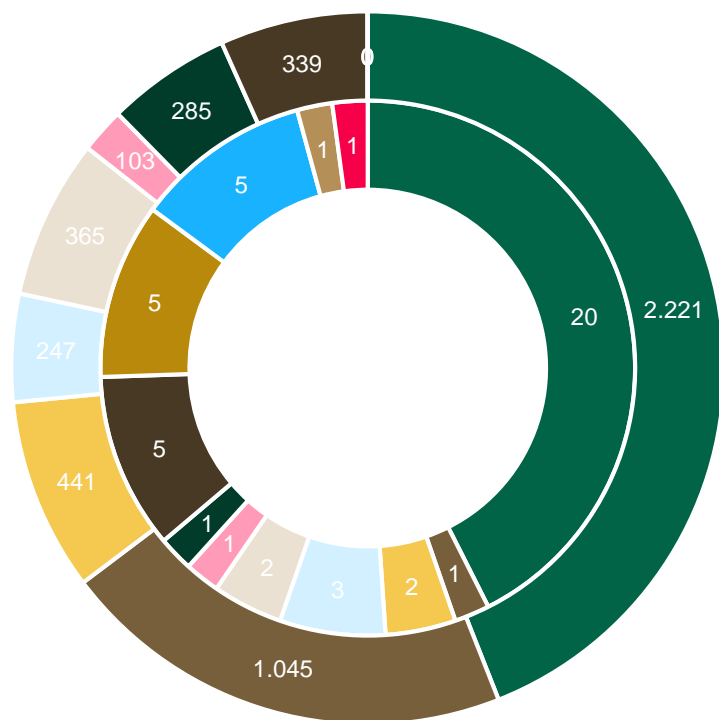
Daarnaast is er gekeken wat de invulling van de leegstaande panden uit 2017 anno 2022 is.

- Het grootse gedeelte van de leegstaande panden is weer heringevuld in 2022, met name met enkele winkels en diensten. Toch staan 20 panden die leegstonden in 2017 anno 2022 nog steeds (opnieuw) leeg en zijn er veel nieuwe leegstaande panden bijgekomen.
- Een aantal panden kende volgens Locatus geen publieksgerichte functie meer in 2022, echter werd er wel in de BAG aangegeven dat 5 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 een groot deel nog steeds leegstaat. Daarnaast is er een supermarkt in een leegstaand pand getrokken, hiermee is 1.045 m² weer heringevuld.
- De leegstand is zeer divers ingevuld, met name dienstverlening is sterk vertegenwoordigd. De overige invulling is een divers aanbod aan winkels en horeca.



Figuur 2: Ontwikkeling leegstand centrum Emmen

Herinvulling leegstand 2017

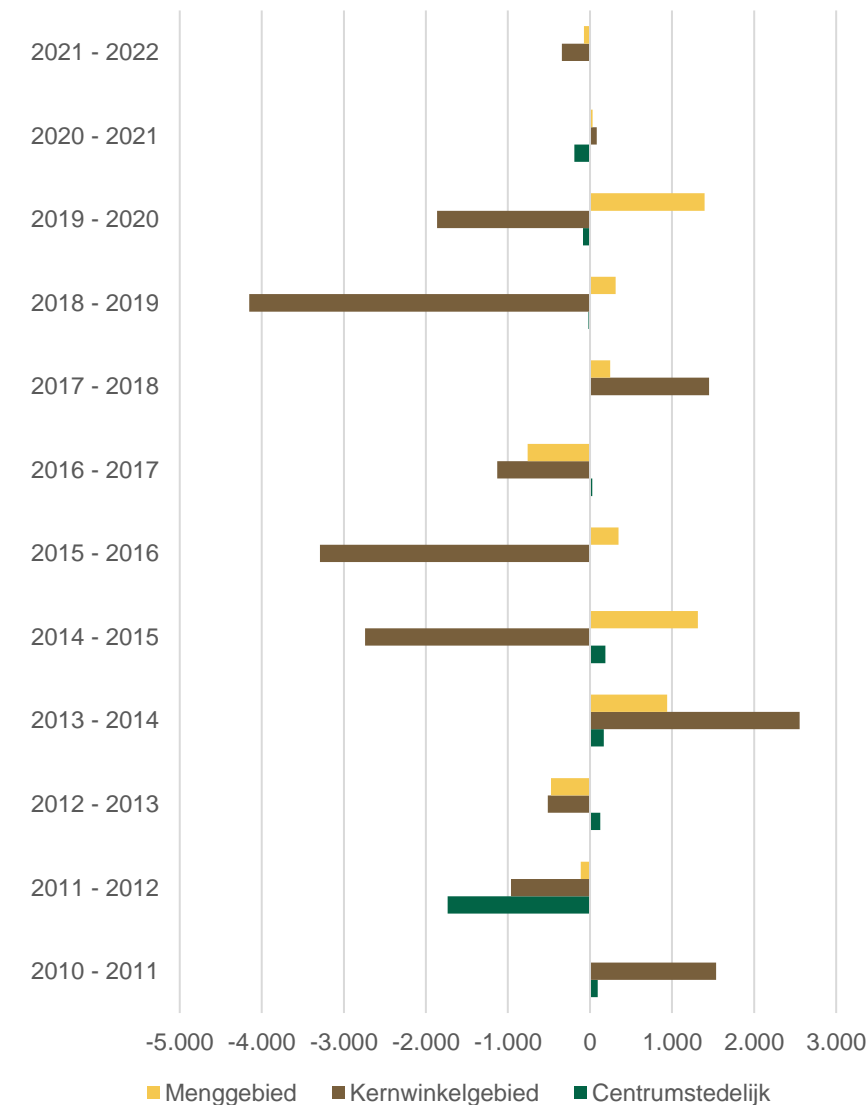


Dynamiek detailhandel

Het staafdiagram laat de dynamiek zien van de detailhandel in het centrum van Emmen, verdeeld naar type gebied. De staven laten het verschil zien met het jaar ervoor. Het winkelgebied in Emmen kent een levendige dynamiek. De detailhandeldynamiek in Emmen was altijd groot. De laatste jaren neemt de dynamiek af.

- In de jaren 2018 – 2020 nam het aantal vierkante meter detailhandel erg sterk af in Emmen. Dit kwam met name door het sluiten van een grote pop-up store die het jaar daarvoor was geopend (2017 – 2018) en het vertrek van relatief veel kleinschalige winkels. Daarnaast kwamen ook relatief grote panden leeg te staan, zoals het voormalige Bart Smit pand, het voormalige Top 1 Toys pand (later weer ingevuld) en het pand waar Miller en Monroe gevestigd was. Hierdoor nam het aantal vierkante meters detailhandel aanzienlijk af (en de leegstand toe).
- In de periode 2014 – 2017 nam het aantal vierkante meters detailhandel ook structureel af. Dit kwam met name door het leeg komen te staan van veel relatief kleine panden. In deze periode werden een aantal panden ook kleiner in winkelvloeroppervlak. Bijvoorbeeld het pand aan de Noorderstraat 36.

Dynamiek detailhandel (wvo)



2.3 Verplaatsers

- Ten tijde van het Binnenstadfonds hebben er **dertien ondernemingen gebruik gemaakt van een verplaatsingssubsidie**. Dit zijn er best veel in vergelijking met andere centra in Drenthe. Positief is dat Emmen ook diverse ondernemers van buiten het centrum heeft weten te verleiden te verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Bovendien is in veel gevallen niet alleen sprake van een verplaatsing naar het kernwinkelgebied, maar ook een uitbreiding. Ondernemers groeien daarmee ook door.

2.4 Uitstraling winkelpanden

- De **gevelverbeteringssubsidie** is relatief **beperkt gebruikt**. Het algemene aanzicht van de aangepakte panden is hierdoor op onderdelen versterkt. Dit geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van het centrumgebied. Echter had hier meer mogelijk meer ingezet.
- De gevelverbetering ging in **samenhang met de transformatiesubsidie** (waar wel veel van gebruik gemaakt is) in Emmen. Dit maakte zowel transformatie als gevelaanpak in combinatie financieel zeer aantrekkelijk. 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. In de volgende paragraaf zijn ook enkele voorbeelden (foto's) weergegeven.
- Het is opvallend dat er wel veel **transformatiesubsidies** zijn verleend maar weinig gevelverbeteringssubsidies. In andere centra in Drenthe liep dit veelal gelijk op. Mogelijke verklaring is dat het **subsidieplafond** per geval **relatief beperkt** was (€ 7.500).



Figuur 3: Verplaatsers Emmen

2.5 Reductie en transformatie winkelruimte

De gemeente Emmen 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** en aanloopgebied van Emmen is sinds 2017 **afgenomen** met per saldo circa 3.200 m². De afname kwam met name in een stroomversnelling na 2018. Het aantal winkelpanden is ook afgenomen van 202 winkelpanden in 2017 naar 172 winkelpanden in 2022.
- Het aantal **vierkante meters in het menggebied** is echter **toegenomen** in dezelfde periode. Dit heeft met name te maken met de komst van o.a. een Dirk Supermarkt en een Die Grenze. Het aantal winkels is hiermee ook lichtelijk toegenomen.
- Het aantal vierkante meters detailhandel en winkels is afgenomen in het centrum stedelijke gebied. Dit gebied wordt op termijn geen winkelgebied meer, maar een woongebied. Uit de data blijkt dat deze transformatie reeds ingezet is.

Gevel oude situatie



Gevel na realisatie gevelverbetering (met subsidie)



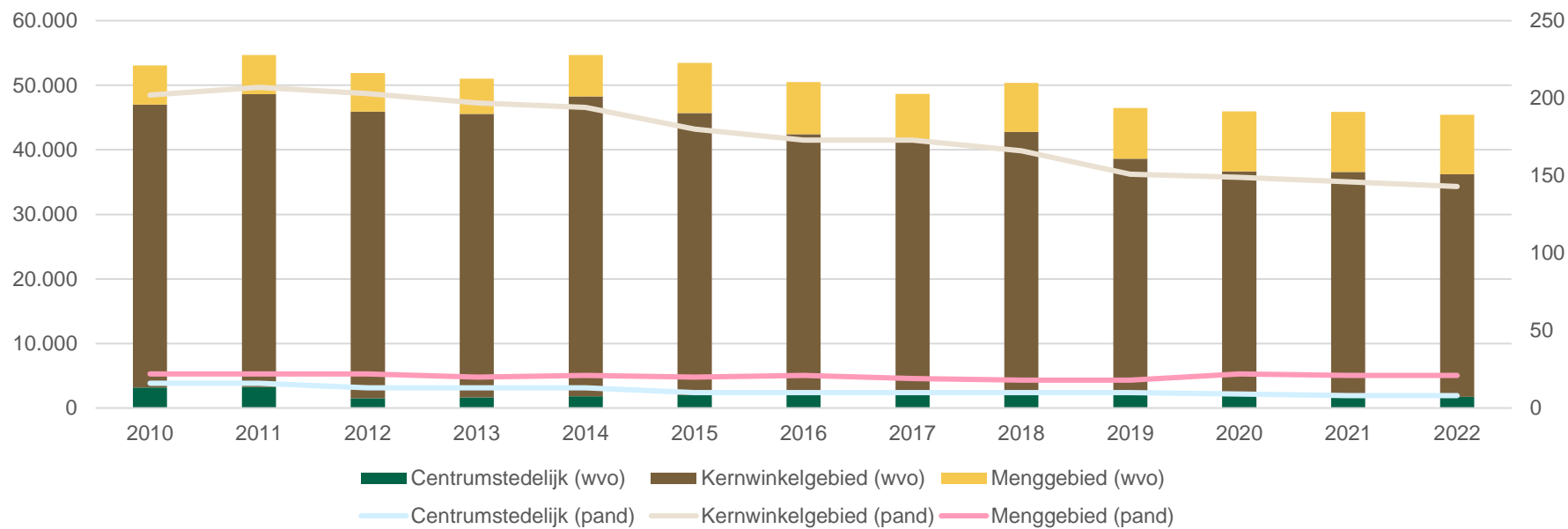
Figuur 3: Voor en na situaties gevelverbeteringen (met subsidie)

Werkgelegenheid

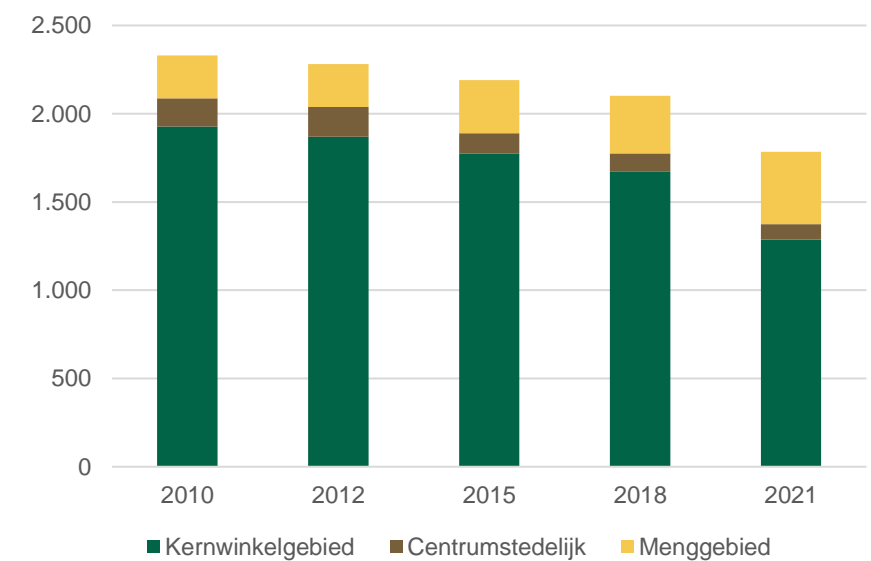
De ontwikkeling van de deelgebieden is in beeld gebracht met LISA-data. Het betreft de volledige werkgelegenheid. Hieruit blijkt het volgende:

- Het aantal banen in het kernwinkelgebied van Emmen is de afgelopen jaren gedaald. Met name tussen de jaren 2018 en 2021 is het aantal banen sterk afgenomen
- In het centrum stedelijke gebied is het aantal banen ook afgenomen, echter is dit gebied ook specifiek afgebakend voor het realiseren van een woongebied. Het is hiermee logisch dat het aantal banen afneemt
- 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 Emmen. Naar verwachting hangt deze ontwikkeling samen met 'Wildlands Adventure Zoo Emmen'.

Ontwikkeling detailhandelsaanbod (pand & wvo) naar type winkelgebied



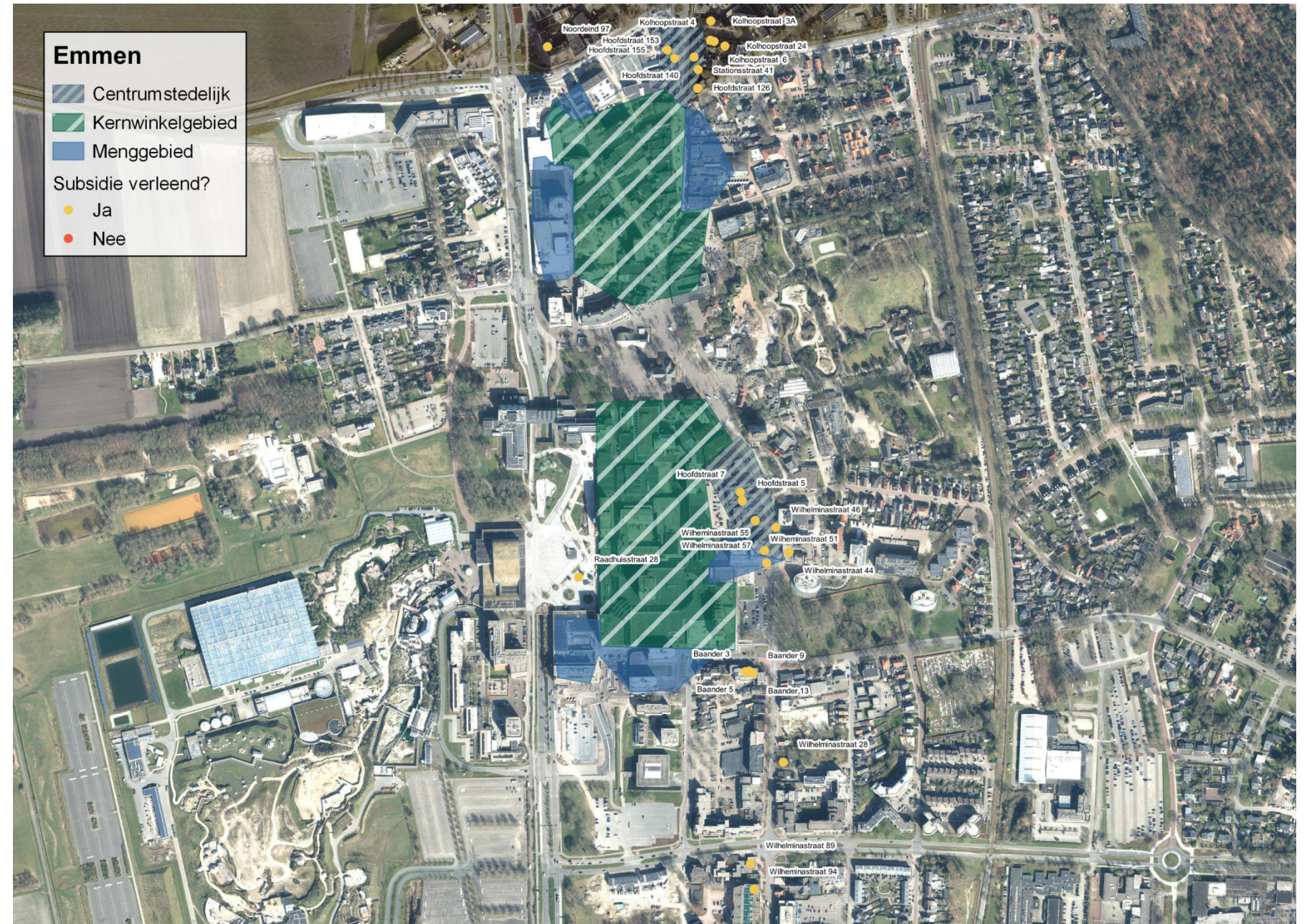
Ontwikkeling aantal banen



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 Emmen hebben veel transformaties plaatsgevonden. Met name in **de Hoofdstraat buiten het kernwinkelgebied** is er veel getransformeerd naar **wonen** en andere functies. Ook buiten het kernwinkelgebied in de **Wilhelminastraat** en **Kolhoopstraat** hebben er een aantal transformaties plaatsgevonden. Hiervoor was de subsidie ook primair bedoeld. Hieruit blijkt een specifiek **gerichte inzet** van de subsidie, met **duidelijke resultaten**.
- Uit gesprekken is gebleken dat een groot aantal transformaties niet zou hebben plaatsgevonden zonder de bijdrage van het Binnenstadfonds. Zeker de gevallen waar sprake was van een complexe businesscase in winkelpanden.



Figuur 4: Transformaties Emmen

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 Emmen is er een duidelijke shift zichtbaar als het gaat om een verhoogd risico. In de tabel wordt de gemiddelde RRI per type winkelgebied weergegeven. Het kernwinkelgebied kende al een relatief **hoog risico op leegstand**, het risico op leegstand is echter sinds 2015 sterk verhoogd. In het transformatiegebied was het risico al lichtelijk hoger. Dit risico is lichtelijk toegenomen sinds 2015. Over het algemeen kennen de panden in Emmen een relatief hoog risico op leegstand.
- Het bovenstaande geeft vooral de **blijvende urgentie** weer van het streven naar een vitaal compact kernwinkelgebied. Het onderstreept het doel om winkelruimte te reduceren en (leegstaande) winkelpanden te transformeren.

Tabel 1: Gemiddelde RRI score naar type winkelgebied

	2015	2019	2022
Kernwinkelgebied	104	107	118
Transformatiegebied	105	104	110
Centrum stedelijk	109	104	117



Figuur 5: Retail Risk Index Emmen

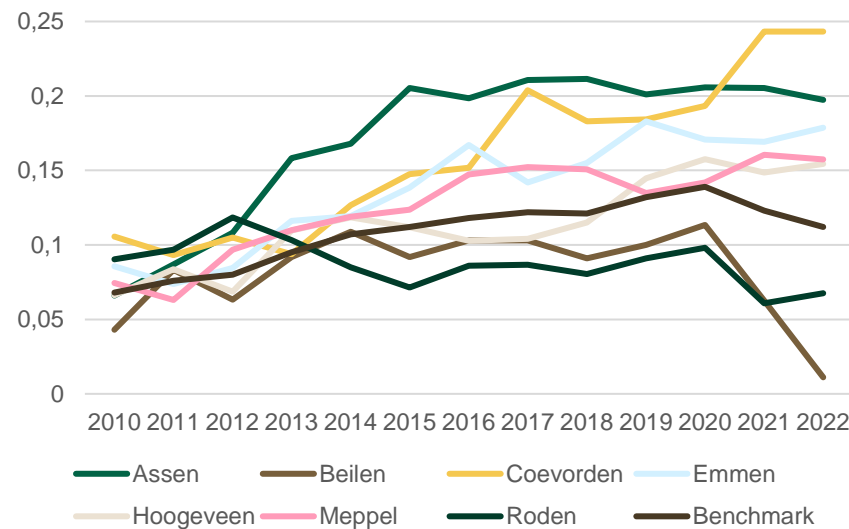
2.7 Benchmark

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

- Emmen kent een vergelijkbare trend als het gaat om leegstand als de meeste centra in Drenthe. De leegstand neemt over het algemeen toe in het centrum van de stad.

Ontwikkeling leegstandspercentage



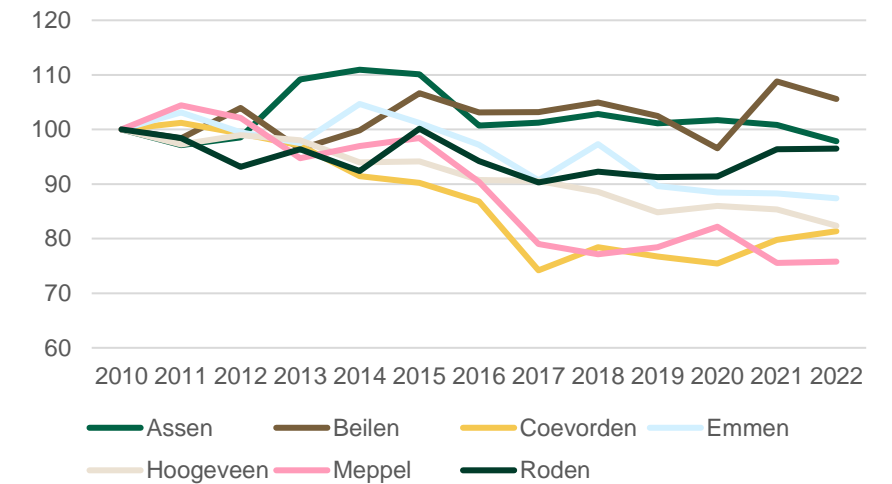
Winkelvloeroppervlak detailhandel

- 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 is.
- In Emmen neemt de winkelruimte jaarlijks gestaag af. In relatieve zin is deze ontwikkeling gemiddeld ten opzichte van andere centra in Drenthe.

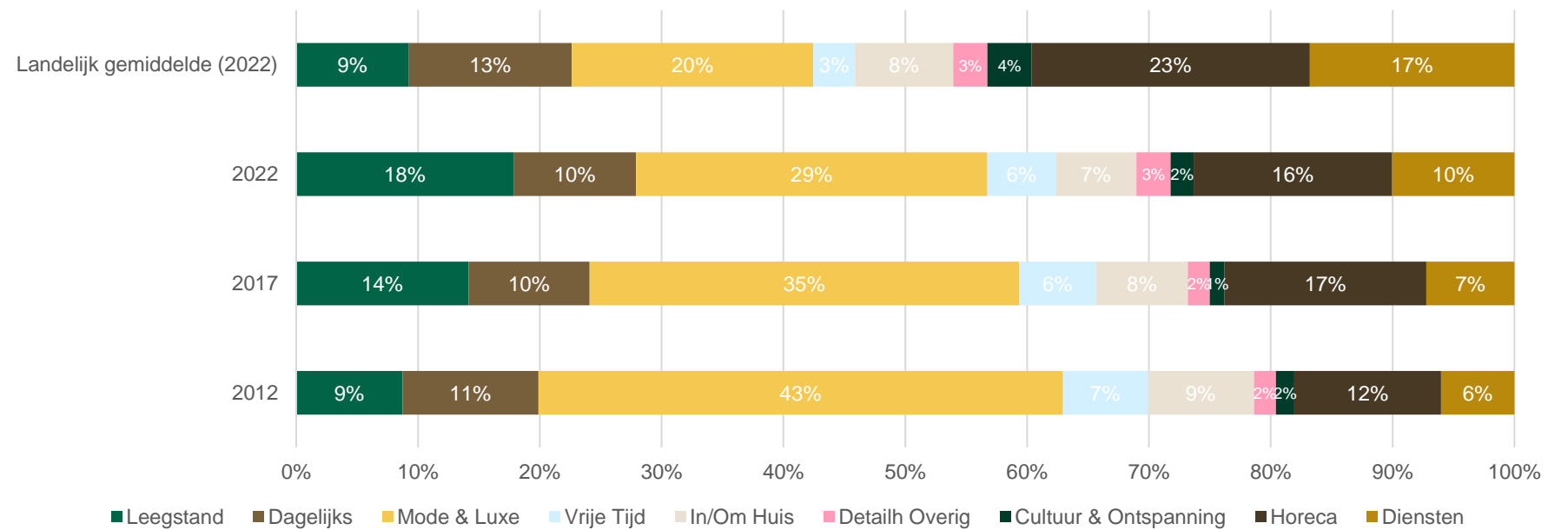
Functiemenging

- In Emmen is de afhankelijkheid van het modische winkelaanbod de laatste jaren afgenomen. Het aandeel horeca is gegroeid. Hierdoor is de functiemix sinds 2012 meer in balans gekomen. Wel is de leegstand toegenomen in het aandeel, wat minder positief is.
- In relatie tot het landelijk gemiddelde heeft het centrum van Emmen in de functiemix nog steeds relatief veel modisch winkelaanbod.

Ontwikkeling winkelvloeroppervlak detailhandel



Functiemenging Emmen



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.

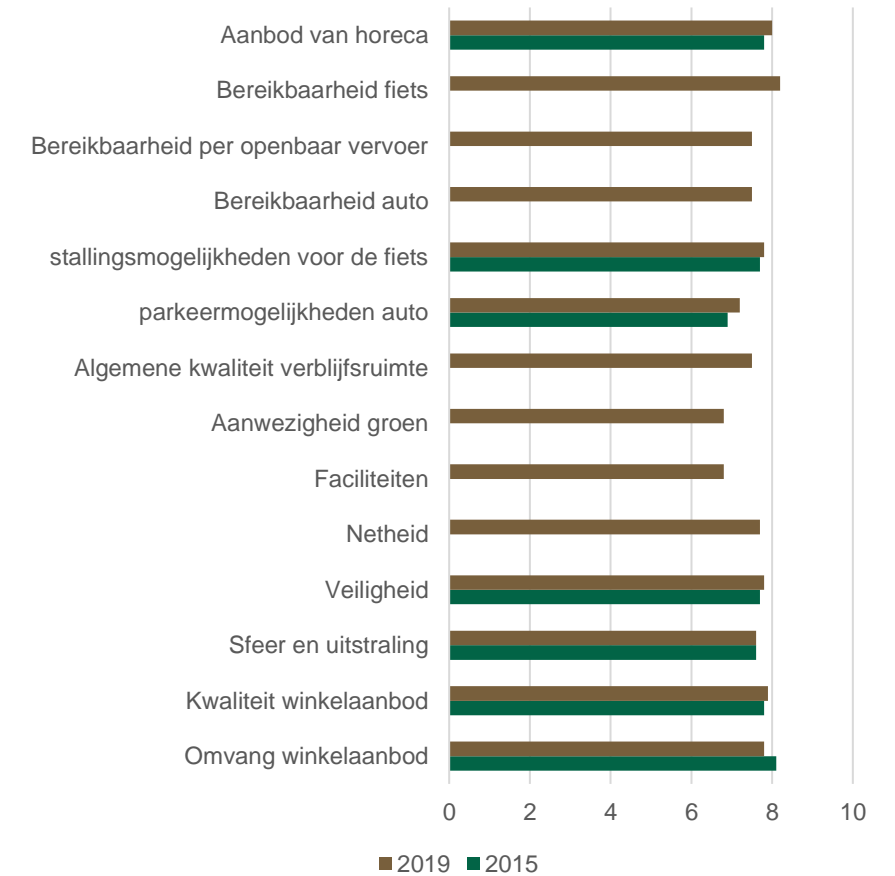
- De opwaardering van de openbare ruimte aan de **Noorderstraat** en de **Derksstraat** is in 2022 afgerond. Dit is bewerksteld door o.a. een klankbordgroep in te stellen. Uit deze groep is een schetsontwerp gekomen die in 2020 is vastgesteld. De werkzaamheden waren begonnen in 2021. Het gebied heeft een **betere uitstraling** gekregen, er is **groen** toegevoegd en verschillende elementen die het straatbeeld versterken.
- Een vergelijkbaar proces wordt gebruikt voor het opwaarderen van de openbare ruimte van de **Hoofdstraat**. Er is hier ondertussen ook een klankbordgroep ingesteld. De eerste schetsontwerpen zijn gerealiseerd in 2019. Het voorlopig ontwerp en definitief ontwerp zijn in 2020 vastgesteld. Beide projecten zijn uitgevoerd en samengevoerd wat betreft de uitvoering. Met de onderhoudsperiode buiten beschouwing gelaten zijn de projecten afgerond.
- Al met al hebben de verschillende herinrichtingen tot **goede resultaten** geleid. Het heeft bovendien niet alleen bijgedragen aan een kwaliteitsversterking van de openbare ruimte, maar ook als **katalysator voor verdere private investeringen** door ondernemers en vastgoedeigenaren. Mede door het Binnenstadfonds is daardoor een spin-off-effect zichtbaar.

Waardering centrum Emmen

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 Emmen 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 rapportcijfers voor het aanbod van horeca is gestegen tussen 2015 en 2019. Daarnaast is het over algemeen de gehele stad verbeterd op basis van de mening van de consument.
- De waardering voor de omvang van het winkelaanbod is gedaald. Dit hangt waarschijnlijk samen met de afname van de winkelruimte.

Ontwikkeling waardering centrum Emmen



4 Conclusies en aanbevelingen

Samenvatting van de belangrijkste conclusies, aangevuld met enkele aanbevelingen.



4.1 Conclusies

- De gemeente Emmen had voor het centrum van Emmen het prestatiedoel indicatief 25.000 m² minder winkelruimte. Het aantal vierkante meter winkelruimte is per saldo met circa 3.200 m² wvo afgenomen ten tijde van het Binnenstadfonds. Wel zijn binnen dit kader successen geboekt die (nog niet) in de aanbodcijfers zichtbaar zijn.
 - Vele verplaatsters van buiten het centrum naar het kernwinkelgebied hebben gezorgd voor versterking van met name het **noordelijk deel van het centrum**. Dit in combinatie met de transformaties, gevelverbeteringen en herinrichtingen, is het noordelijke deel aanzienlijk versterkt met behulp van het Binnenstadfonds.
 - De grootste opgave ligt in het aanpakken van de leegstand en reductie van winkelruimte in het **zuidelijk deel (de Weiert)**. Dit is, zoals in vele centra, een langjarig traject en vraagt om een lange adem. De coronacrisis heeft voor vertraging gezorgd. Bovendien is de Weiert een relatief groot centrum, waardoor ook het proces trager gaat.
 - Het prestatiedoel is nog niet gehaald, maar er zijn weldegelijk successen geboekt met hulp van het Binnenstadfonds. In Emmen liggen voor de komende jaren nog grote uitdagingen, met name voor het zuidelijk deel (de Weiert).
- Van de **transformatiesubsidie** en de **verplaatsingssubsidie** is zeer goed gebruik gemaakt in vergelijking met de andere steden. Als voornaamste reden is genoemd dat de samenwerking met de gemeente Emmen erg voorspoedig ging. De gemeente is wel kritisch, maar denkt ook goed mee. Het is geven en nemen. De verplaatsingssubsidie liep in het begin erg goed, de laatste jaren van de regeling werd de subsidie minder vaak aangevraagd. Als voornaamste reden werd genoemd dat vrij vroeg mensen zich melden die dit graag wilde. Daarna nam de interesse wat af.
- In 2020 is voor het eerst gebruikt van gemaakt van de **subsidie voor planontwikkeling**. De regeling was wel bekend gemaakt maar nooit

actief gepromoot. Architecten en adviseurs hebben deze route nu ontdekt en benaderen eigenaren en ondernemers proactief met plannen. Ook in 2021 waren er vijf aanvragen. Dat heeft geleid tot in totaal 17 beschikkingen voor planontwikkeling. Na goede planvorming volgt vaak transformatie.

- Van de **gevelverbeteringssubsidie** is minder vaak gebruikt gemaakt dan de overige subsidies. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het beperkte subsidieplafond per geval. Echter heeft het wel geleid tot de aanpak van een aantal panden op beeldbepalende plekken die het straatbeeld positief hebben veranderd.
- De gemeente is actief geweest in het bekendmaken van de subsidies. Uit gesprekken blijkt dat de subsidieregeling **goed is gecommuniceerd** met partijen in de binnenstad. Daarnaast is er ook een kwartiermaker ingeschakeld die de subsidie aan de man bracht.
- Specifiek wordt de **rol van de provincie** veelal benoemd en beoordeeld als **zeer positief**. De provincie stelde zich positief op bij herallocatie van middelen, denkt proactief mee om te komen tot oplossingen en zorgt met het Binnenstadfonds voor positieve druk om tot actie te komen.
- Na opwaardering van het centrum is het rumoeriger in de binnenstad er worden daarnaast ook meer activiteiten en festiviteiten georganiseerd. Hiermee werpen de investeringen zijn vruchten af. Er worden **veel positieve geluiden opgevangen van ondernemers** die de ontwikkelingen als positief ervaren. Er is sprake van een positieve 'flow' die voor een belangrijkdeel geïnitieerd is door de provincie via het Binnenstadfonds.

4.2 Aanbevelingen

- De subsidieregelingen waren zeer effectief om de doelen te bereiken. Er liggen echter nog meer verplaatsing-, transformatie- en gevelverbeteringskansen. Aanbeveling is om de **regeling te verlengen** en het totale budget te vergroten om ook andere ondernemers een kans te bieden.

- 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.
- Verder is van belang dat de gemeente voldoende meedenkt met de ontwikkelaar. Emmen doet dit momenteel al goed. Transformatie is geen gemakkelijke opgave. Zeker niet in de huidige economische tijd. De gemeente en provincie zouden via maatwerkoplossingen (nog) **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. Hetzelfde zou kunnen gelden voor gevelverbetering.
- 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 hoeken wordt de communicatie als goed 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

