



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Hoogeveen, monitor prestatieafspraken 2022

Evaluatie Binnenstadfonds provincie Drenthe



colofon

projectnaam
**Hoogeveen, monitor
prestatieafspraken 2022**

datum
30 november 2022

projectnummer
P05750

opdrachtgever
Provincie Drenthe

BRO
projectleider
RvL

projectteam
TOI

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	Binnenstadsvisie centrum Hoogeveen	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	Gevelverbetering	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 Hoogeveen in relatie tot het provinciale Binnenstadfonds. 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 Hoogeveen.

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 Binnenstadsvisie centrum Hoogeveen

In 2017 heeft de provincie Drenthe aan de gemeente Hoogeveen een subsidie van **€ 2,0 mln.** uit het Binnenstadfonds beschikbaar gesteld. De subsidieregeling loopt tot 31 december 2022. In 2017 is door de gemeenteraad de geactualiseerde ontwikkelingsvisie stadscentrum vastgesteld. Sinds de eerste binnenstadsvisie (2008) is er veel gebeurd in het centrum. Met als kers op de taart de uitreiking van de prijs “Beste Binnenstad van Nederland 2011-2013”. Ondanks alle ingrepen en bereikte resultaten staat de vitaliteit van het stadscentrum van Hoogeveen onder druk.

De consument wil beleving en vermaak en komt niet langer alleen om te winkelen. Grenzen vervagen: we zien steeds meer mengfuncties ontstaan,

zoals horeca gemengd met detailhandel of dienstverlening. De omzetting is, naast de toegenomen leegstand ook een gegeven in het centrum van Hoogeveen. Een aantrekkelijk en toekomstbestendig winkel-, werk- en woongebied met een openbare ruimte die een hoge verblijfskwaliteit bezit en voor de consument aantrekkelijk genoeg is om herhaaldelijk te blijven bezoeken dát is wat het centrum van Hoogeveen wil zijn. Om dit te bereiken wordt de leegstand aangepakt, wordt het centrum getransformeerd tot een aantrekkelijk, gezellig en recreatief verblijfsgebied, wordt ruimte geboden aan nieuwe winkelconcepten en is meer aandacht voor vernieuwende en betere programmering van evenementen en activiteiten.

1.4 Aanpak en prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn specifiek geanalyseerd op voortgang. Ook is rekening gehouden met aanverwante ambities en doelen uit de Binnenstadsvisie. 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 Hoogeveen in relatie tot het Binnenstadfonds luiden als volgt.

1. Versterking ruimtelijk-economische winkelstructuur in het centrum van Hoogeveen resulterend in een reductie van (indicatief) 10.000 m² winkelvloeroppervlak in de periode 2017 tot en met 2019 door middel van.
 - a. Concentratie van winkelvloeroppervlak naar het kernwinkelgebied (onder meer aan de hand van uitvoering van een lokale verplaatsingssubsidiereregeling);
 - b. Stimulering van herontwikkeling (leegstaand) winkelvastgoed in/buiten kernwinkelgebied (onder meer aan de hand van uitvoering van een lokale transformatiesubsidiereregeling);
 - c. Stimulering van uitstraling winkelpanden in het kernwinkelgebied (onder meer aan de hand van een lokale gevelverbeteringssubsidieregeling).
2. Het toekomstbestendig maken van het kernwinkelgebied door een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied, specifiek

- a. Opwaardering inrichtingsniveau openbare ruimte Hoofdstraat (uitvoering 2017-2019).

3. Faciliteren uitvoeringsprogramma (proceskosten), waaronder de kosten die noodzakelijkerwijs gemaakt moeten worden ter voorbereiding van een project, het faciliteren van samenwerking van partijen ten behoeve van het project en/of kosten voor communicatie en monitoring van het project.

Financiële aspecten

Hoogeveen was de eerste stad die een subsidieaanvraag deed. De toekenning van € 2,0 mln. uit het Binnenstadfonds was initieel volledig gericht op de prestatieafspraken omtrent het versterken van de ruimtelijk-economische structuur (1). Later is € 200.000 van deze middelen overgeheveld naar proceskosten (3). 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	€ 5.600.000	€ 1.800.000	€ 1.800.000	€ 2.000.000
2. Kwaliteit openbaar gebied	€ 3.700.000	-	€ 3.700.000	-
3. Proces	€ 200.000	€ 200.000	-	-
Totaal	€ 9.500.000	€ 2.000.000	€ 5.500.000	2.000.000

1.5 Afbakening centrumgebied

Het kernwinkelgebied is in het beleid duidelijk afgebakend en concentreert zich in de Hoofdstraat. Aan de noordelijke en zuidelijke kop zijn overige 'winkelgebieden' gedefinieerd. Daarbuiten (blauwe gebieden) wordt beleidsmatig ingezet op reductie van winkelmeters. Deze gebieden zijn afgebakend als transformatiegebieden. In het zuiden rond de Schutstraat en de Beukemastraat en in het noorden rondom de Tamboerpassage.



Figuur 1: Afbakening centrumgebied

2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur

Er is in de toekomst minder winkelruimte nodig. Hoogeveen zet zich voor een reductie van 10.000 m² winkelvloeroppervlak. Hiermee hangt samen dat het winkelaanbod meer geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied (Hoofdstraat), winkelruimte en leegstand in de transformatiegebieden wordt gereduceerd en de kwaliteit van het vastgoed in het kernwinkelgebied verbetert.

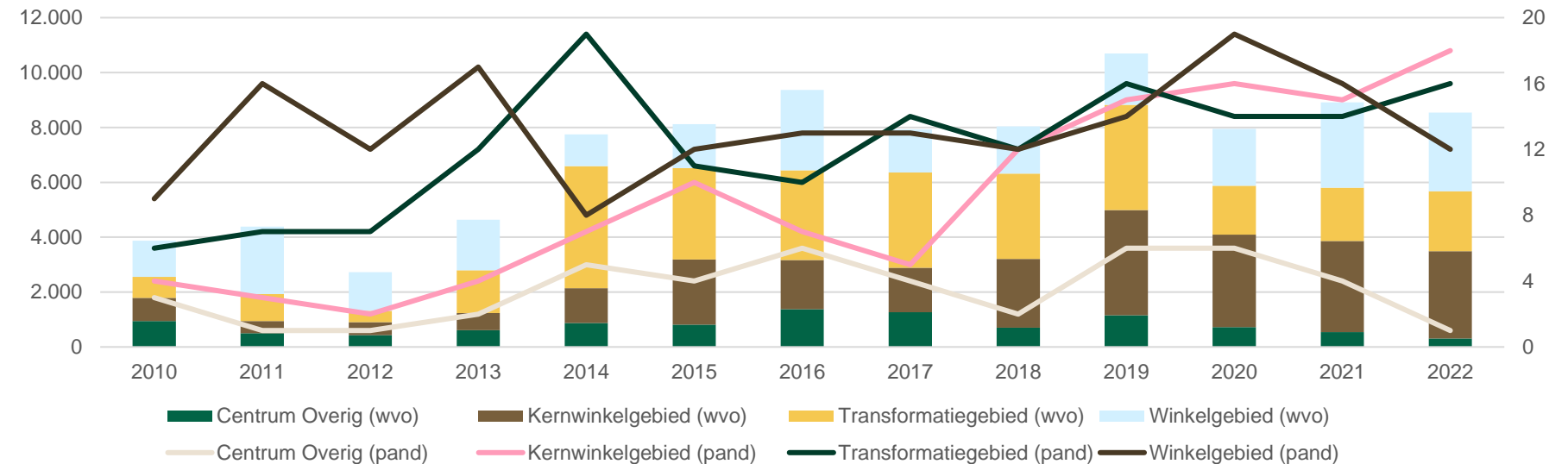


2.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Op basis van de gesprekken en voortgangsrapportages concluderen wij dat de gemeente Hoogeveen en alle andere stakeholders in het centrum 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 **Ontwikkelvisie Stadscentrum in 2017** vastgesteld en zijn hierin concrete doelen gesteld op basis van de prestatieafspraken.
- In 2018 zijn conform afspraak drie gemeentelijke subsidieregelingen in het leven geroepen, namelijk de verplaatsingssubsidie/verhuiskostenvergoeding, een transformatiesubsidie en een gevelverbeteringssubsidie. De gemeente is **actief in gesprek** gegaan met diverse ondernemers om verplaatsingen te verkennen. Ook is een **bidbook** opgesteld om nieuwe ondernemers van buiten Hoogeveen aan te trekken.
- Er is met betrokken partijen in 2018 een gebiedsvisie en in 2019 een masterplan voor de **Tamboerpassage** ontwikkeld, met daarin feitelijk een uitwerking en aanpak van de transformatieopgave. Uitgangspunt is een duurzaam Cultuurcomplex. De gemeente heeft zelfs, mede met input van provinciale Binnenstadfonds, panden aangekocht in de Tamboerpassage om de transformatie te versnellen. Het proces loopt voorspoedig.
- Veel ondernemers **zijn verplaatst vanuit de Tamboerpassage naar het kernwinkelgebied**. Denk aan Patent woman, Taska, en Iris optiek. Bovendien zijn er nog meer winkels uit de Tamboerpassage die de komende tijd nog gaan verplaatsen naar het kernwinkelgebied. Uit gesprekken blijkt dat de verschillende specifieke subsidies absoluut hebben bijgedragen aan de verplaatsingen. Er is zelf gesteld dat zonder de duidelijke visie op de Tamboerpassage met subsidies geen ondernemer uiteindelijk de stap zou hebben gezet om te verplaatsen. Uit gesprekken blijkt ook dat ondernemers die verplaatst zijn ook forse omzetsijgingen ervaren. Eind 2023 zal de passage sluiten en wordt de feitelijke transformatie in gang gezet.

Ontwikkeling leegstand (wvo & pand) naar type winkelgebied



- In december 2021 is het bestemmingsplan “Stadscentrum, deelplan detailhandel” vastgesteld. Hierin is, op basis van input van de gemeente, circa 6.800 m² wvo **detailhandelsruimte juridisch gesaneerd**, deels via een uitsterfregeling.
- In het kernwinkelgebied is de daghoreca uitgebreid met de mogelijkheid tot **avondhoreca**. Hierdoor kan de dag horeca zijn activiteiten uitbreiden tot de avonduren. De avondhoreca kan een goede bijdrage leveren aan de levendigheid van het stadscentrum. Dit heeft één ondernemer al geïnspireerd om een pand te ontwikkelen tot een Grand café/restaurant.
- Sinds medio 2021 wordt steeds meer gebruik gemaakt van de gemeentelijke subsidies. Tot april 2022 is het volgende verleend.
 - 6 keer verplaatsing-/verhuiskosten subsidie
 - 26 keer transformatiesubsidie
 - 17 keer gevelverbeteringssubsidie

- De **communicatie** met de gemeente Hoogeveen 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 leegstaand is in kaart gebracht van het gehele centrumgebied op basis van Locatus gegevens (februari 2022). Dit betreft leegstand van publieksfuncties, dus naast winkels ook horeca en diensten.

Ontwikkeling leegstand

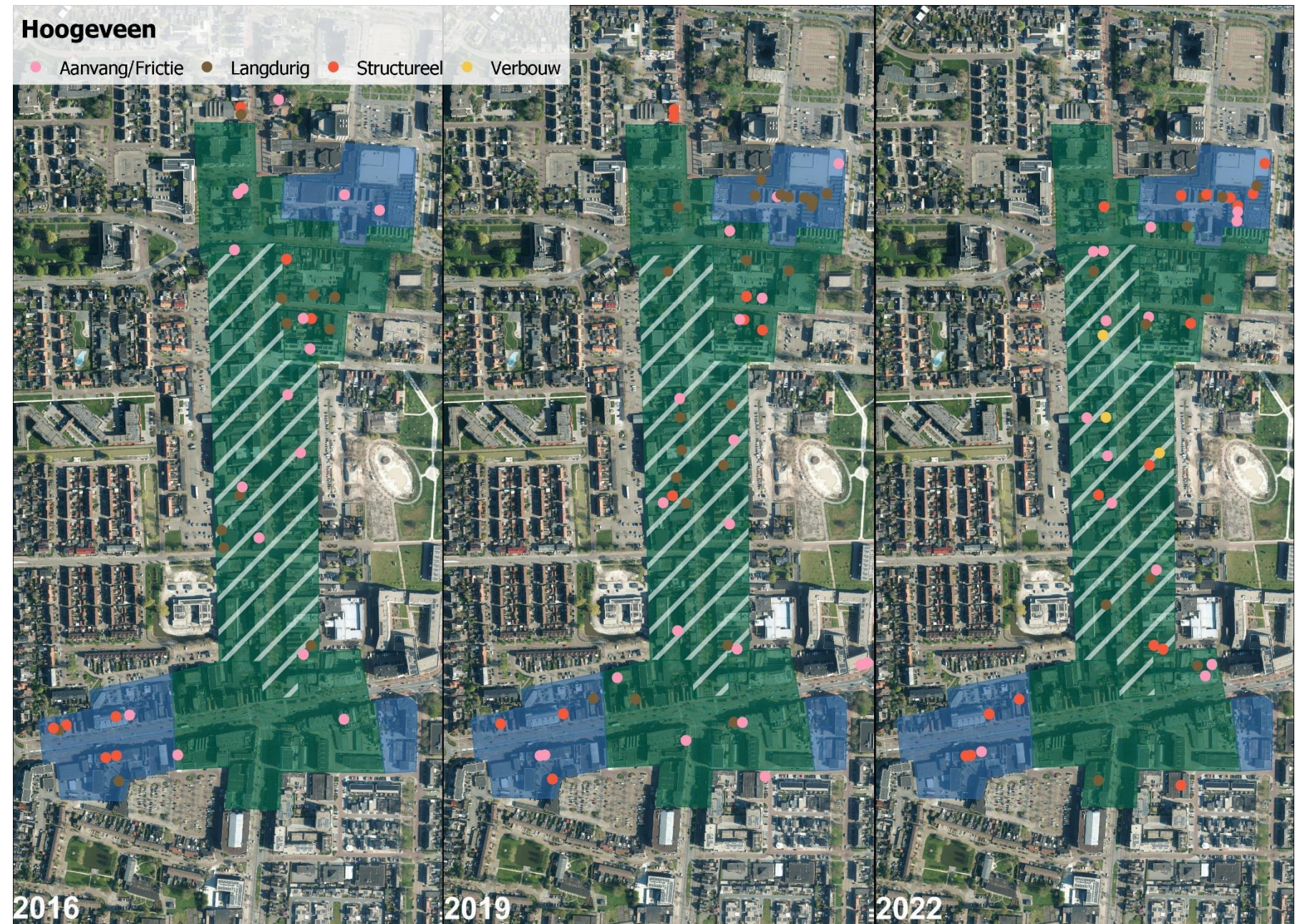
- De leegstand in Hoogeveen **loopt sinds 2010 structureel op**. De leegstand was tussen 2010 en 2013 relatief beperkt. Uit gesprekken blijkt dat dit de topjaren voor het centrum van Hoogeveen waren. In deze jaren won Hoogeveen ook de beste binnenstad van Nederland.

- Na deze periode **steeg de leegstand**. Uit gesprekken blijkt dat de urgentie om te transformeren en iets te doen bij ondernemers en vastgoedeigenaren relatief laat kwam, mede door de eerdere topjaren. Tijdens de coronacrisis veranderde dit perspectief (2020).
- Mede door de provinciale eisen om te komen tot een concrete visie op een compact centrum is de **urgentie inmiddels volop aanwezig** in het centrum van Hoogeveen. Dit was een belangrijke eerste stap om te komen tot de prestatieafspraken. Uit gesprekken blijkt dat zonder het Binnenstadfonds de urgentie waarschijnlijk minder sterk of (nog) later zou zijn geland in Hoogeveen.
- Uit de kaarten blijkt dat de leegstand in Hoogeveen zich vooral concentreert in de **Tamboerpassage**. Dit is te verklaren vanuit het feit dat dit winkelcentrum wordt getransformeerd. Verder valt op de leegstand in de Hoofdstraat weliswaar iets is toegenomen, maar de meeste panden niet structureel leegstaan (niet langer dan maximaal 2 jaar).

Herinvulling/herontwikkeling leegstand

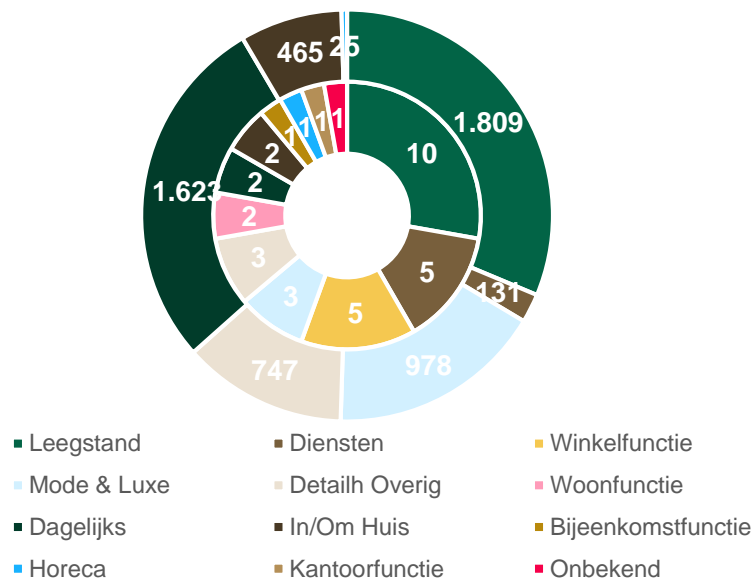
We hebben geanalyseerd hoe leegstand is heringevuld en/of getransformeerd is. Als basisjaar is 2017 gekozen. In dat jaar stonden er in het centrumgebied 36 panden leeg. Er is geanalyseerd wat de invulling van deze panden anno 2022 is.

- Het grootste gedeelte van de panden is inmiddels heringevuld, met name met dienstverleners en winkels in de modische branches. Dit staat gelijk aan circa 4.000 m² wvo.
- Een aantal panden kende volgens Locatus geen publieksgerichte 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 heringevuld met een divers aanbod van detailhandel, horeca en woonfuncties.
- De grootste slag wordt de komende jaren gemaakt. Diverse ondernemers gaan nog verplaatsen en transformaties staan nog in de planning, zoals de Tamboerpassage.
- Ongeveer een derde (10 panden) van de leegstand in 2017 staat anno 2022 nog steeds (opnieuw) leeg.

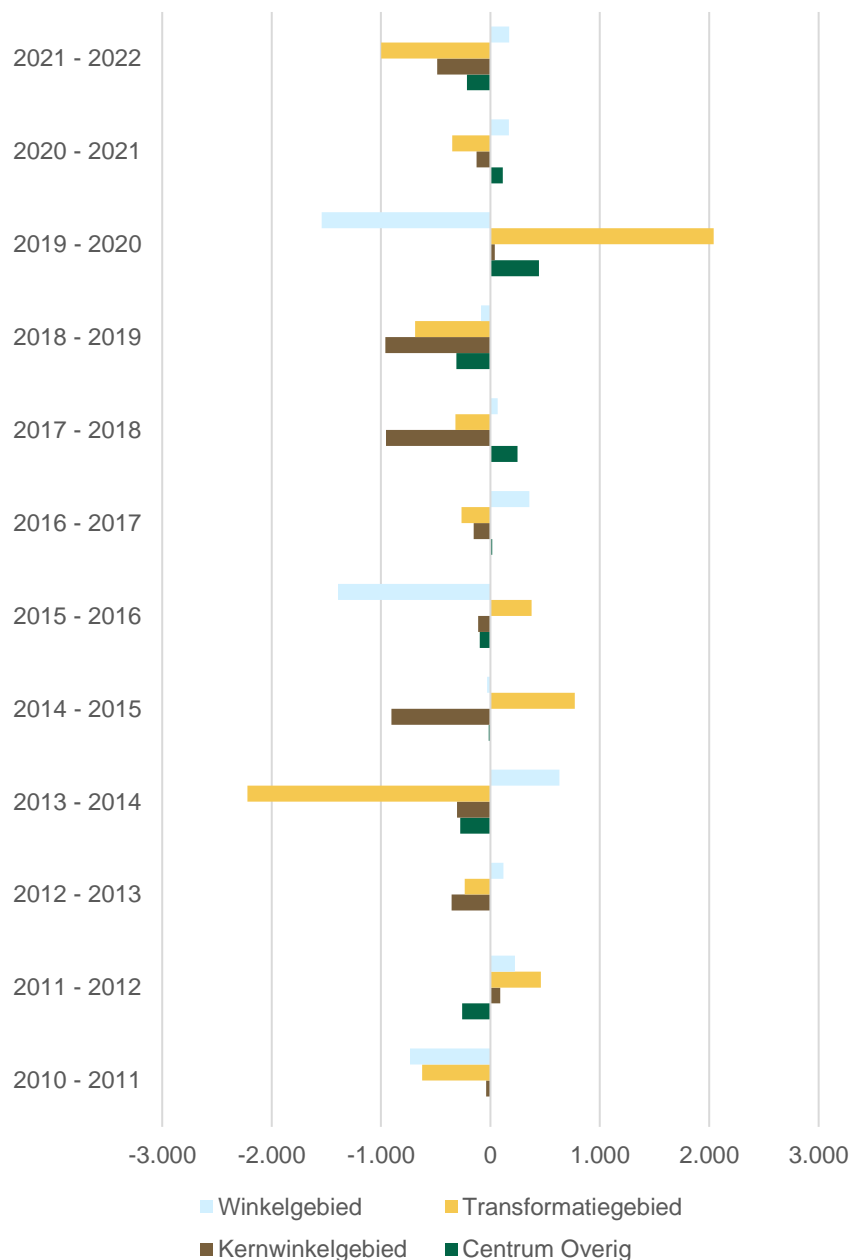


Figuur 2: Ontwikkeling leegstand centrum Hoogeveen

Invulling leegstand 2017



Dynamiek detailhandel wvo



Dynamiek detailhandel

De staafdiagram laat de dynamiek zien van de detailhandel in het centrum van Hoogeveen, verdeeld naar type gebied. Met name het transformatiegebied en het kernwinkelgebied kennen veel dynamiek. De dynamiek was voor 2017 al zichtbaar, echter na 2017 is deze nog sterker zichtbaar.

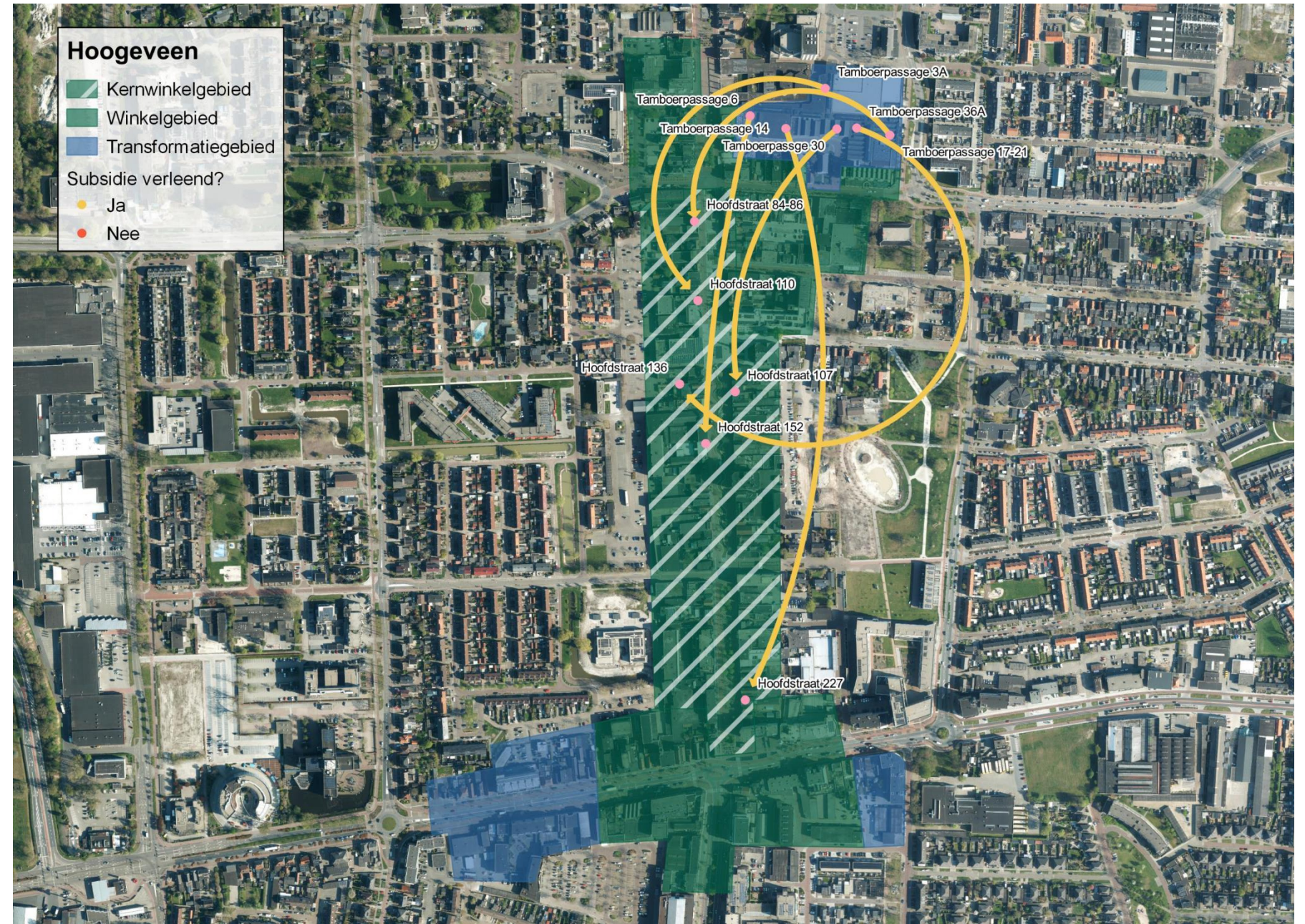
- Zowel in het kern- als transformatiegebied nam de winkelruimte in veel jaren af. Dit sluit aan op doelstelling om te komen tot reductie van de winkelometers. Echter zou deze reductie meer zichtbaar moeten worden in het transformatiegebied.
- De sterke afname in 2013 – 2014 en de sterke stijging van het winkelvloeroppervlak in 2019 – 2020 vallen op. Het betreft hierbij de leegstand van de Dekamarkt in de **Schutstraat**. Dit pand heeft een aantal jaar leeg gestaan en is vervolgens heringevoerd door de Nettorama. De oude locatie van de Nettorama (Alteveerstraat) wordt getransformeerd naar wonen.

2.3 Verplaatsters

- Tot medio 2021 zijn zes ondernemers verplaatst met behulp van de verplaatsing-/verhuissubsidie. Het betreft verplaatsingen **van de Tamboerpassage naar de Hoofdstraat**. Opvallend is dat de winkels niet alleen verplaatsen naar de Hoofdstraat, maar allen ook een iets groter winkelvloeroppervlak hebben betrokken (uitbreiding).
- Verder staan nog vele andere verplaatsters op de planning, met name vanuit de Tamboerpassage naar het kernwinkelgebied. De reden waarom dit nog niet gebeurt is, heeft te maken met de aard van het proces. Een grootschalige transformatie zoals de Tamboerpassage kost nu eenmaal tijd en proces. Daarnaast heeft de **coronacrisis** ook voor een forse vertraging gezorgd. Het einde is inmiddels inzicht met sluiting en transformatie in 2023.
- In vergelijking met andere centra in Drenthe is de **verplaatsings-/verhuissubsidie** in Hoogeveen **zeer succesvol** gebleken. Mede hierdoor kan de Tamboerpassage worden getransformeerd en is het kernwinkelgebied aanzienlijk versterkt.

2.4 Gevelverbetering

- De **gevelverbeteringssubsidie** is ook relatief **vaak gebruikt**, 17 keer. Dit heeft veel successen opgeleverd. Het algehele aanzicht van de Hoofdstraat is op onderdelen versterkt. Dit geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van het centrumgebied.
- De gevelverbetering ging vaak in samenhang met de transformatie. 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.



Figuur 3: Verplaatsingen centrum Hoogeveen

2.5 Reductie en transformatie winkelruimte

Reductie winkelruimte

De gemeente Hoogeveen zet in op reductie van totaal 10.000 m² wvo detailhandel. Deze meters en de leegstand wordt idealiter getransformeerd naar een alternatieve passende functie, zoals wonen of cultuur. Per jaar is het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak detailhandel (geen leegstand) op basis van Locatus per deelgebied berekend om de voortgang van deze doelstelling te meten. Hieruit blijkt het volgende.

- In het totale centrumgebied in Hoogeveen is er een afname te zien van het totale aantal meters detailhandel. In 2017 was er sprake van circa 48.300 m² wvo detailhandel. In 2022 was dit **afgenomen** tot 44.500 m² wvo. Met de voorziene transformatie van de Tamboerpassage ligt Hoogeveen op koers.

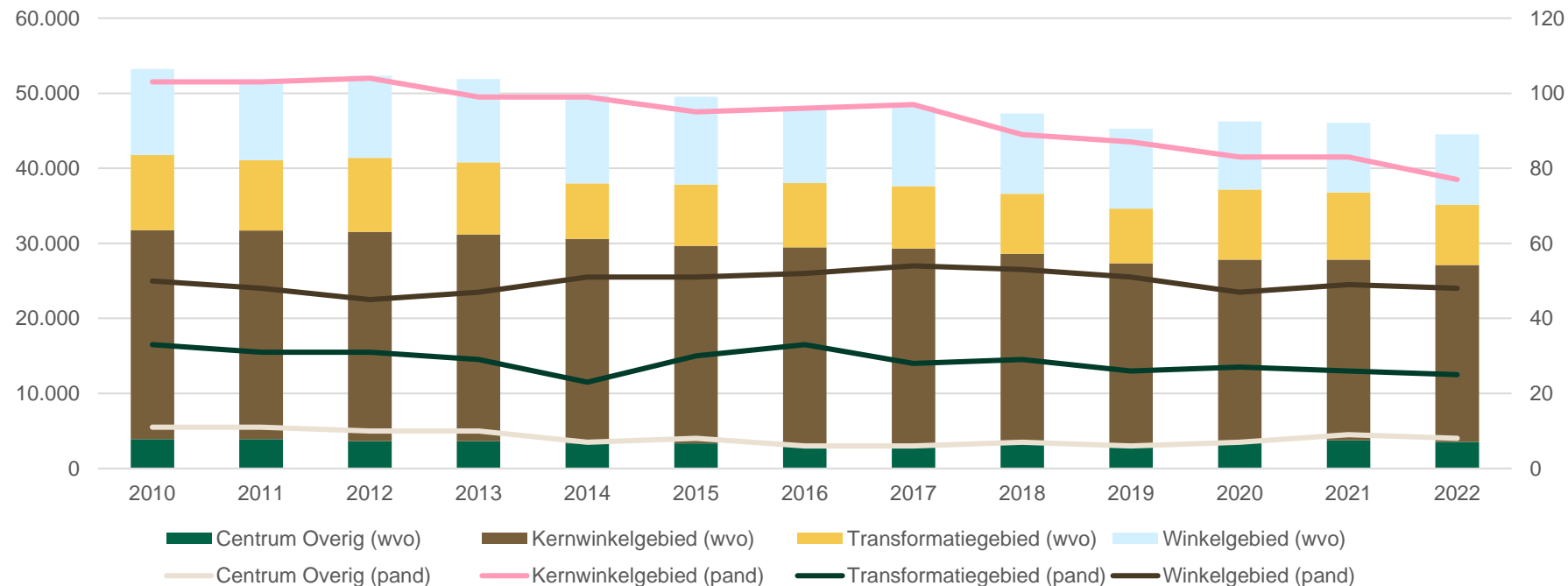
- Opgemerkt moet worden dat in de gemeentelijke Ruimtelijke Economische Ontwikkelingsstrategie Centrum (2017) gesproken werd van circa 58.600 m² wvo. Verschil met hiervoor genoemde cijfers is het wel/niet meenemen van de leegstaande winkelmeters.
- Het aantal **vierkante meters detailhandel in het kernwinkelgebied** van Hoogeveen is sinds 2017 **gedaald** met per saldo circa 2.500 m² wvo. Het aantal vierkante meter in het transformatie gebied is feitelijk nog beperkt gedaald, aangezien dit komt de leegstand in de Tamboerpassage. Na uitvoering van de transformatie zijn veel detailhandelsmeters gesaneerd.
- Naast de absolute daling van het aantal vierkante meters in het transformatiegebied is ook het aandeel vierkante meters ten opzichte van het volledige centrumgebied gedaald. Het transformatiegebied kent hiermee een sterkere afname dan de andere winkelgebieden.

Ontwikkeling werkgelegenheid

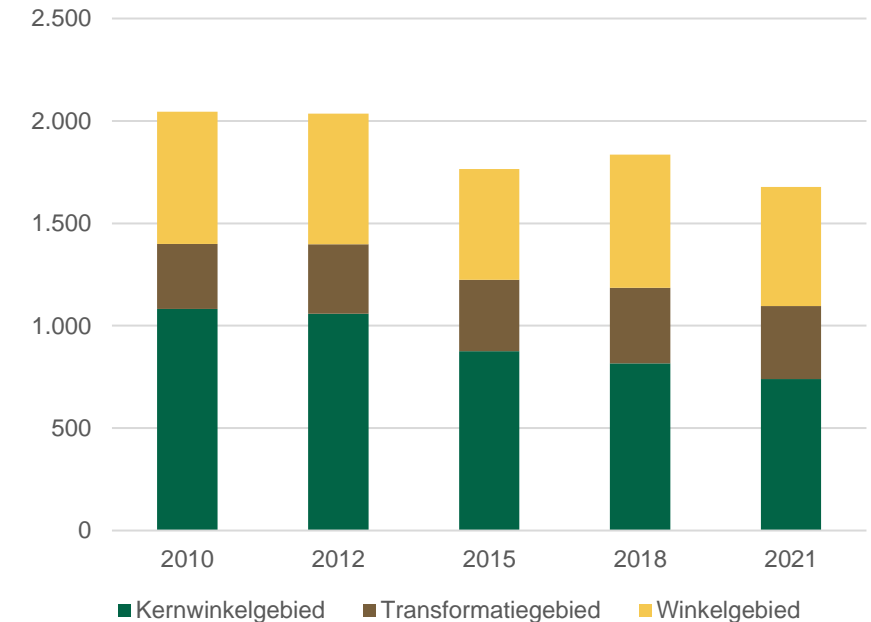
De ontwikkeling van de deelgebieden is in beeld gebracht met LISA-data. Het betreft de volledige werkgelegenheid. Hieruit blijkt het volgende:

- Het aantal banen in het kernwinkelgebied en in het winkelgebied zijn de afgelopen jaren afgenomen. In het totale centrumgebied is het aantal banen met circa 350 banen afgenomen.
- Het aantal banen in het transformatiegebied is tot 2018 gestegen, daarna nam het aantal banen lichtelijk af.

Ontwikkeling detailhandelsaanbod (pand & wvo) naar type winkelgebied



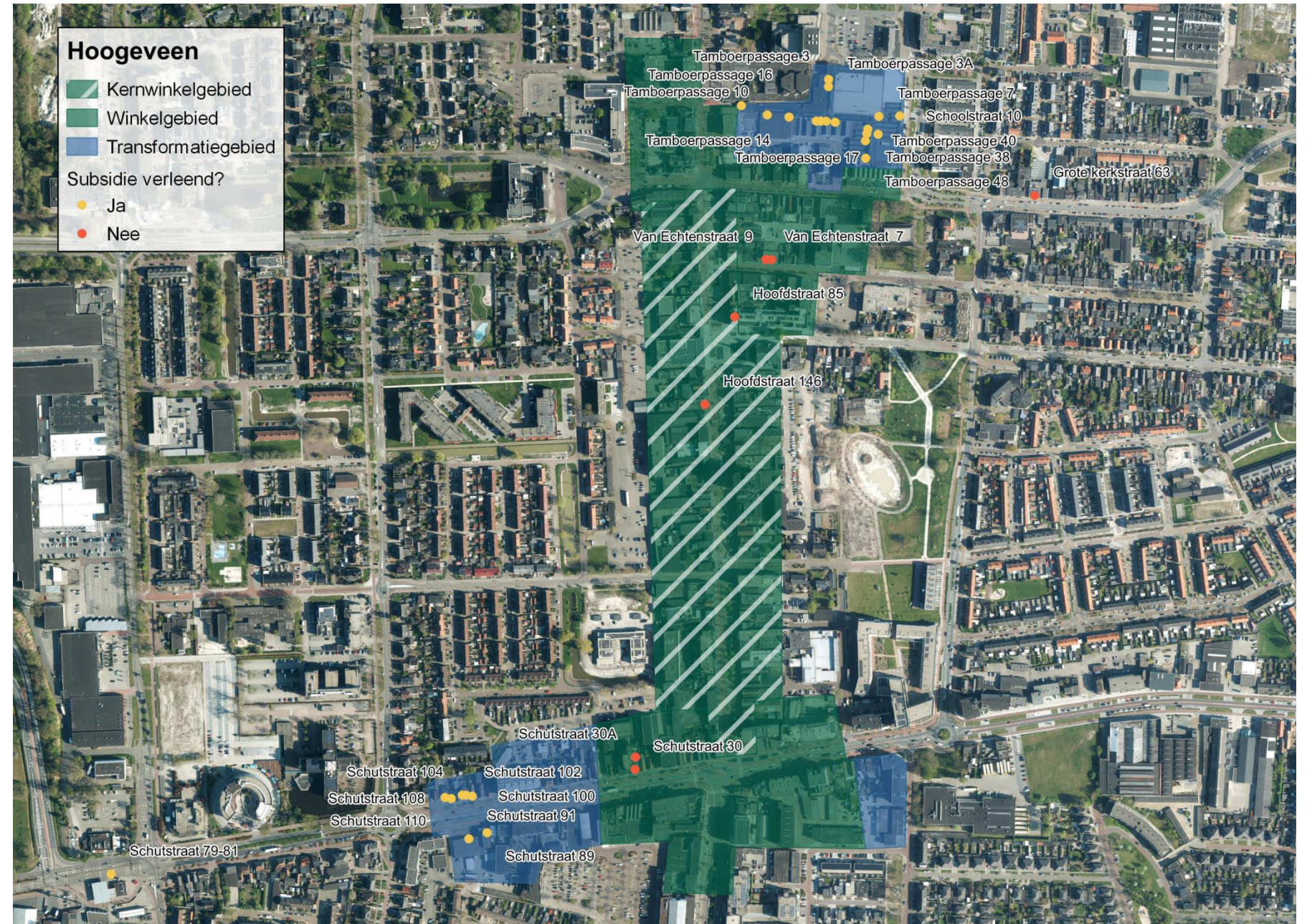
Ontwikkeling werkgelegenheid



Transformatie winkelruimte

In Locatus is er gekeken naar panden waar in het verleden (2017 – heden) een publieksfunctie zat waar dit hedendaags (2022) niet meer het geval is. Vervolgens is geanalyseerd in hoeverre sprake is van transformatie naar niet-publieksfuncties op basis van 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. Deze informatie is aangevuld met de input van gemeenten en voortgangsrapportages. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen transformaties met en zonder gebruikmaking van de transformatiesubsidie.

- Vanuit de gegevens kunnen er 33 transformaties worden waargenomen van een publieksfunctie naar een niet-publieksfunctie of functie zonder kassa. Voor 26 transformaties is er een subsidie verleend. Er zijn veel subsidies verleend voor de **Tampoerpassage**. De passage sluit eind 2023, hierna zal naar verwachting de transformatie naar wonen op gang komen. Ook in het aanwezige transformatiegebied in de **Schutstraat** hebben veel transformaties met subsidie vanuit het Binnenstadfonds plaatsgevonden. Dit gebied transformeert daarmee naar een woongebied, conform visie en beleid.
- De transformatieopgave komt duidelijk tot uiting en is ook al duidelijk zichtbaar. In gesprek met vastgoedpartijen blijkt dat deze subsidie essentieel was voor de transformatie om de onrendabele top te kunnen financieren. Zonder de subsidie was transformatie van winkelruimte simpelweg financieel niet haalbaar.
- De **transformatiesubsidie** is in Hoogeveen **zeer succesvol** gebleken. Conform visie en beleid is relatief veel getransformeerd in het transformatiegebied. Daarmee heeft Hoogeveen in een relatief zeer korte periode forse resultaten geboekt. Dit is mede te danken aan het provinciale Binnenstadfonds en met de provinciale samenwerking.



Figuur 4: Transformaties centrum Hoogeveen

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 op leegstand.

- In Hoogeveen 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 een normaal risico op leegstand, het risico op leegstand is echter sinds 2015 sterk opgelopen tot een **hoog risico op leegstand**. In het winkelgebied en de het transformatiegebied was het risico al tamelijk hoog. Dit risico is lichtelijk toegenomen sinds 2015. Over het algemeen kennen de panden in Hoogeveen een hoog risico op leegstand.
- Een andere belangrijke verklaring voor het verhoogde risico op leegstand in sommige plekken in het centrum is de aanwezigheid van **(hardnekkige) leegstand**. Denk bijvoorbeeld aan (bewuste en noodzakelijke leegstand voor transformatie) in de Tamboerpassage. Simpel gezond trekt leegstand ook weer nieuwe leegstand aan. Dit beeld zien we ook in veel andere centra in Drenthe en heeft daardoor niks te maken met de effectiviteit van het Binnenstadfonds of gemeentelijke inzet. Het is vooral een resultaat van landelijke trends.

Tabel 1: Gemiddelde RRI score naar type winkelgebied

	2015	2019	2022
Kernwinkelgebied	94	98	110
Winkelgebied	113	107	114
Transformatiegebied	106	104	109



Figuur 5: Retail risk index (RRI) centrum Hoogeveen

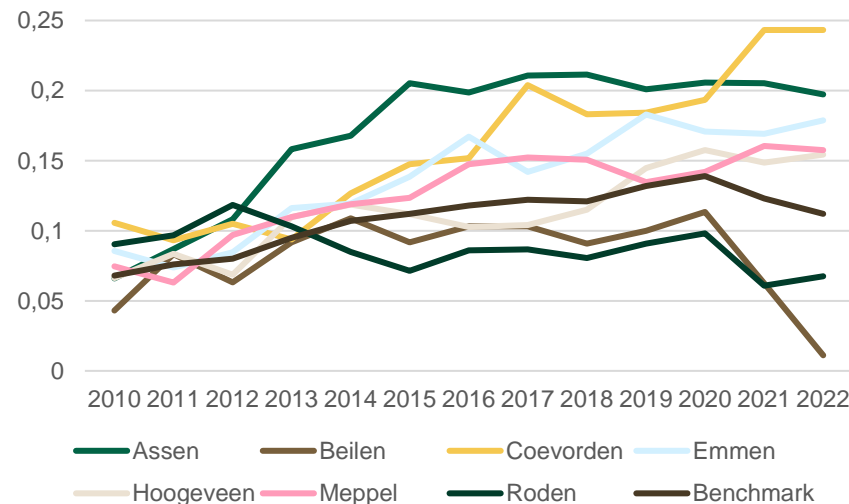
2.7 Benchmark

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het leegstandspercentage, het aantal vierkante meter detailhandel en de functiemenging vergeleken met de andere centra in Drenthe. Bij de functiemenging wordt er gekeken naar het Nederlands gemiddelde.

Leegstand

- Hoogeveen 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. Rond 2020 zien wij een trendbreuk en de leegstand stabiliseert.

Ontwikkeling leegstandspercentage



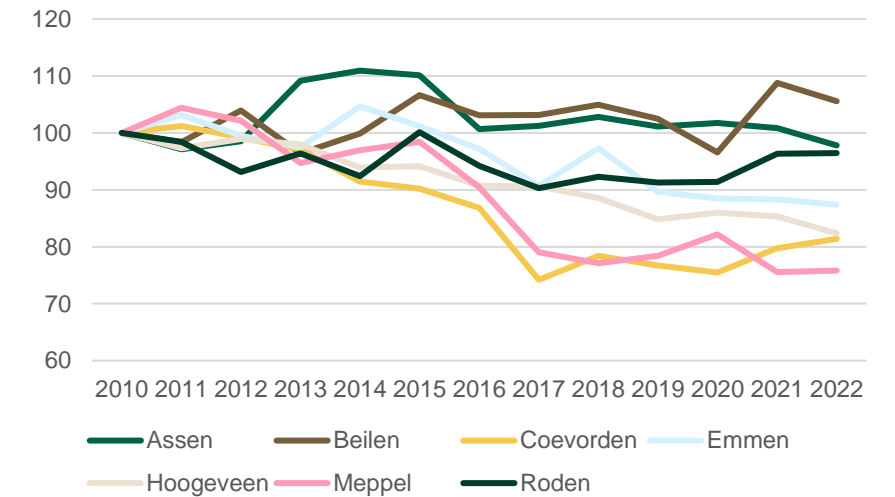
Winkelvloeroppervlak detailhandel

- 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 aan de orde is.
- In Hoogeveen is het reduceren van detailhandel ten opzichte van de overige centra goed geslaagd. Wel blijft de leegstand een opgave die met de transformatie van de Tamboerpassage deels wordt opgelost.

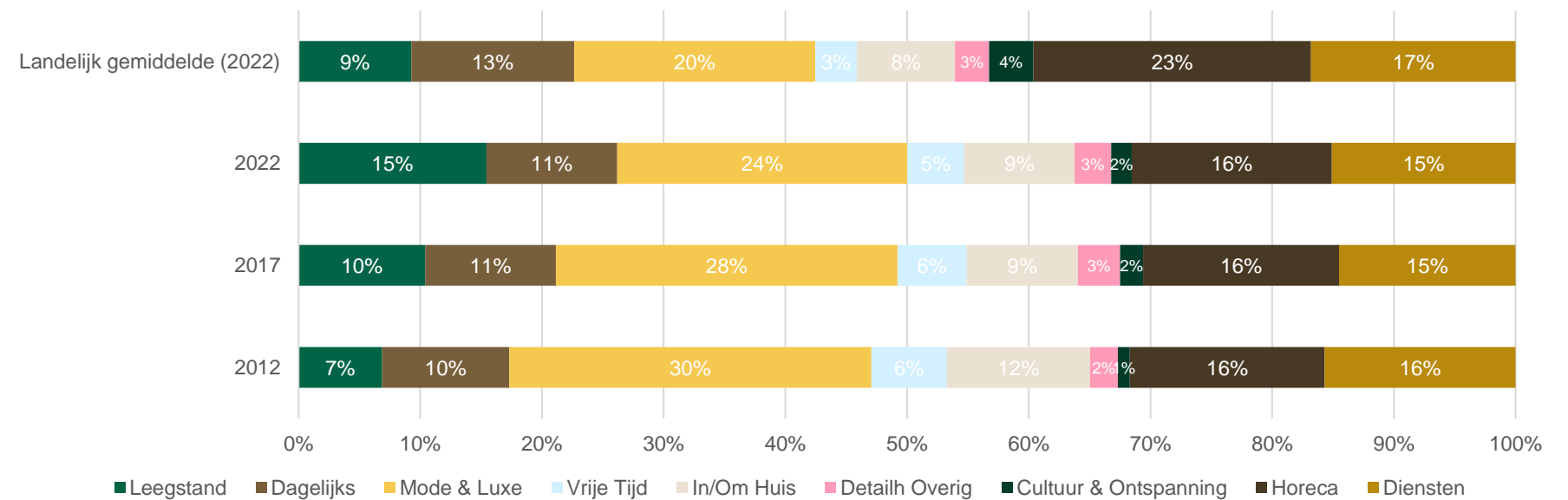
Functiemenging

- Hoogeveen wijkt met name af van het landelijke gemiddelde op het gebied van dagelijks en horeca. Het aandeel horeca is erg laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Het aandeel mode & luxe is de afgelopen jaren sterk gedaald.

Ontwikkeling winkelvloeroppervlak detailhandel



Functiemenging Hoogeveen



3 Kwaliteitsimpuls openbaar gebied

Afgeleide van een toekomstbestendig kernwinkelgebied is een algehele opwaardering van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied (Hoofdstraat) 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.

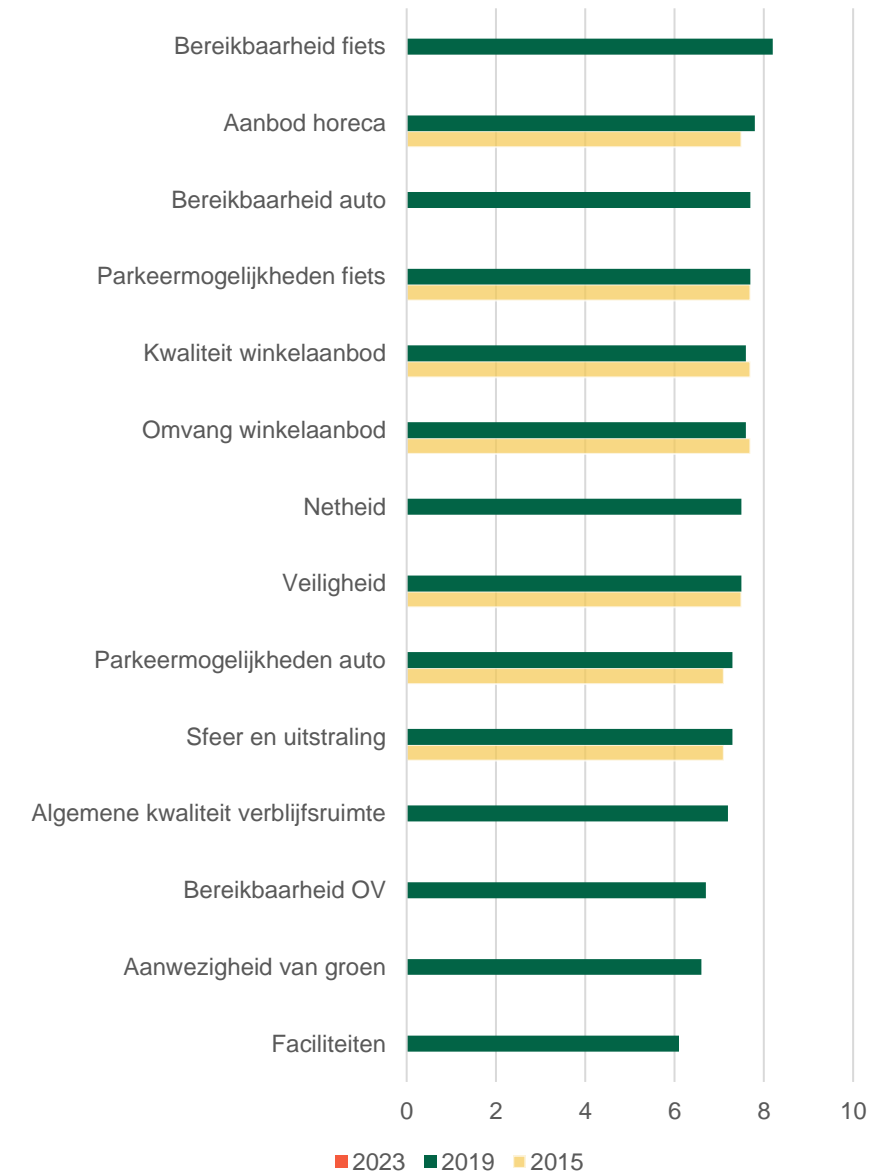
- In 2018 is het masterplan voor de herinrichting van de openbare ruimte en het ontwerp voor de eerste fase van de herinrichting van de Hoofdstraat en het Kerkplein vastgesteld. Ondertussen is het realiseren van het waterkunstwerk op het kerkplein afgerond.
- Fase I en II van de herinrichting van de Hoofdstraat zijn inmiddels afgerond. Deze fasen concentreren zich met name in het noordelijk deel van de Hoofdstraat. Fase III is vanwege de financiële situatie van de gemeente on hold gezet. Sinds juni 2022 wordt het zuidelijke gedeelte (fase III) van de Hoofdstraat ook aangepakt op enkele plekken vergroening in het kader van het Regiostedenfonds.
- Er zijn de bloembakken geplaatst. Deze hebben verschillende vormen gekregen om het statische ruimtegebruik te doorbreken.
- De verdere inrichting van Park Dwingeland is afgerond. De woningbouwontwikkeling van park Dwingeland/Stoekeplein wordt thans aanbesteed na een lange wachttijd op een uitspraak van de Raad van State.
- In het kernwinkelgebied is de daghoreca uitgebreid met de mogelijkheid tot avondhoreca. De avondhoreca zal een goede bijdrage leveren aan de levendigheid in het centrum. Spin-off effect is bijvoorbeeld dat de ondernemer van de Casquette het pand heeft vernieuwd tot 'eye catcher' van het gebied.

Waardering centrum Hoogeveen

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 Hoogeveen 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:

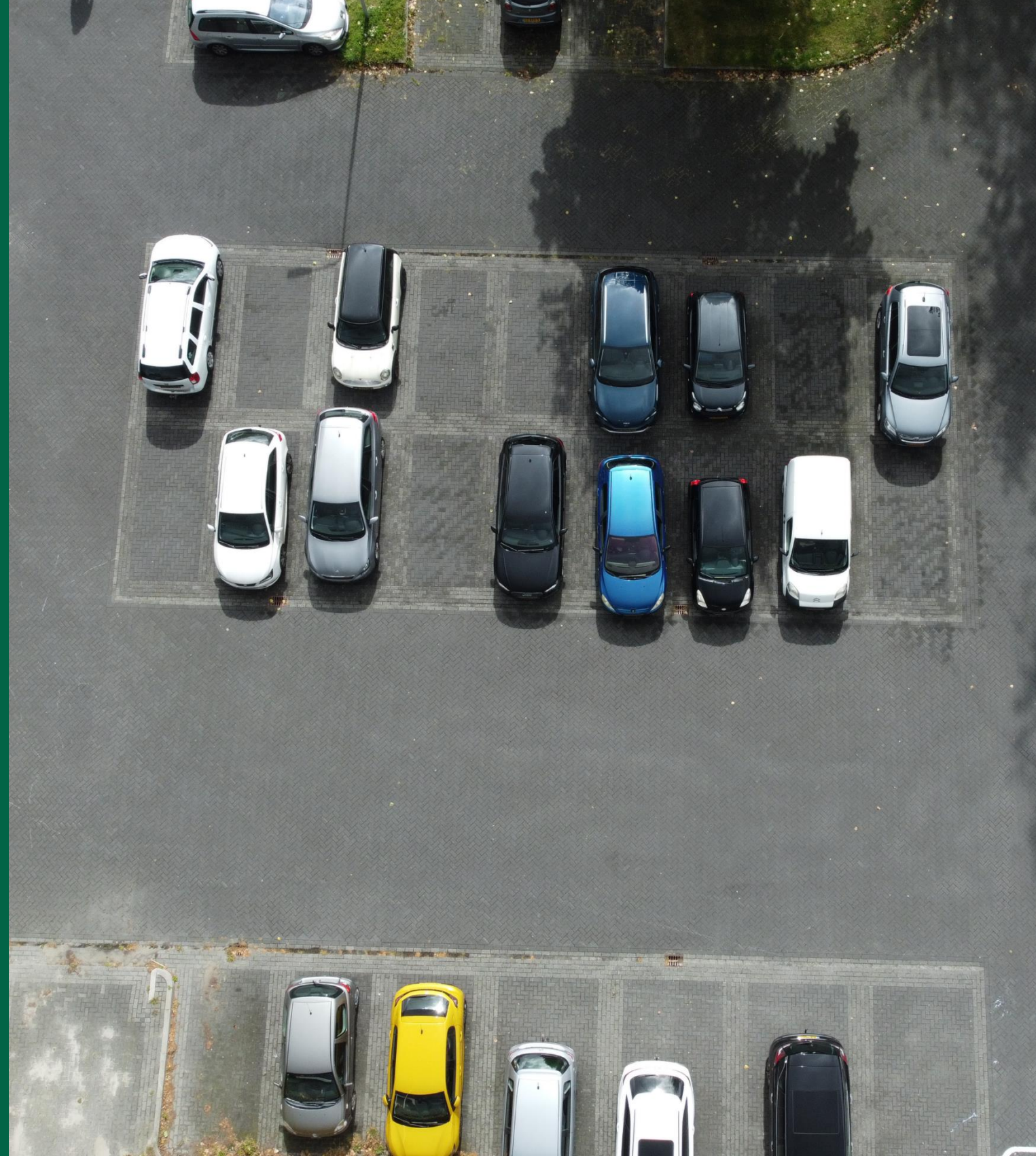
- Het rapportcijfers van de omvang van het winkelaanbod is afgenomen. Dit is natuurlijk een doel geweest van het binnenstadfonds. Ook de consument ziet het effect terug in de binnenstad.
- Het rapportcijfer van aanbod horeca neemt toe. In Hoogeveen hebben er een aantal transformaties plaatsgevonden naar horeca. De consument ziet meer horecagelegenheden in de binnenstad. In Hoogeveen werd hier beleidsmatig ook op ingezet.

Ontwikkeling waardering centrum Hoogeveen



4 Conclusies en aanbevelingen

Samenvatting van de belangrijkste conclusies en enkele aanbevelingen.



4.1 Conclusies

- De prestatieafpraak was een reductie van 10.000 m² wvo detailhandel in het centrum van Hoogeveen. De gemeente en andere stakeholders hebben dit primair bereikt via het volgende.
 - Via het **bestemmingsplan** heeft de gemeente Hoogeveen juridisch circa 6.800 m² detailhandel gesaneerd. Daarnaast is er sprake van een uitsterfregeling in het centrum van Hoogeveen. Het gaat om circa 4.000 m². Op termijn zal deze ruimte uit de markt worden genomen. Het betreft ruimte waar geen detailhandel mag terugkeren. Deze juridische sanering is voor de langere termijn essentieel in de reductie van winkelruimte.
 - Ook zijn veel transformaties bereikt die hebben geleid tot reductie van winkelruimte, met name aan de **Schutstraat**. Deze zijn bijna allen gepaard gegaan met inbreng van het Binnenstadfonds. Ook zijn veel verplaatsingen van de **Tamboerpassage** naar de Hoofdstraat gefaciliteerd met subsidies. Eind 2023 start de herontwikkeling naar wonen en worden veel detailhandelsmeters getransformeerd. Dan worden de fysieke resultaten zichtbaar.
 - Per saldo zal Hoogeveen daarmee uiteindelijk **ruimschoots het prestatiedoel behalen**.
- Zonder het provinciale Binnenstadfonds zouden veel van de huidige resultaten waarschijnlijk niet geboekt zijn. Uit gesprekken blijkt dat de eerste stap om te komen tot een duidelijke **visie op een compact centrum**, het creëren van **urgentie** bij ondernemers en vastgoedeigenaren en de **visie** om de Tamboerpassage te transformeren sterk is beïnvloed door het Binnenstadfonds. Dit gaf een soort positieve druk om aan de slag te gaan.
- Met name de **transformatie- en gevelverbeteringssubsidie** is **zeer effectief** gebleken. Vastgoedeigenaren zouden in veel gevallen zonder subsidie geen herontwikkeling starten, omdat binnenstedelijke transformatie te kostbaar is. Zeker met de gestegen bouwkosten. De **samenwerking** met de gemeente Hoogeveen en de provincie Dren-

the wordt door ondernemers en vastgoedeigenaren over het algemeen als **zeer goed** ervaren. Flexibiliteit, meedenken en maatwerk zijn daarin sleutelwoorden.

- Ook de **verplaatsing-/verhuiskostensubsidie** is relatief veel ingezet en **zeer effectief** gebleken. Mede hierdoor (in combinatie met bijvoorbeeld transformatie- en/of gevelverbeteringssubsidie) is de transformatie van de Tamboerpassage op gang gekomen en is tegelijkertijd het kernwinkelgebied versterkt (Hoofdstraat). Het heeft bovendien gefungeerd als **katalysator voor private investeringen**. Dit is absoluut een resultaat van het Binnenstadfonds. Het is een **win-win effect**.
- Specifiek wordt de **rol van de provincie** veelal benoemd en 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.
- Aangezien de herinrichting van de openbare ruimte zonder provinciale middelen is ingezet (in tegenstelling tot veel andere steden), is de € 2 mln. subsidie niet volledig ingezet. Wel zijn de opgaven nog groot. Uit gesprekken blijkt dat met name het on-hold zetten van de herinrichting van **Hoofdstraat-Zuid** tot verontwaardiging leidt. De (gemeentelijke) middelen die hiervoor zijn teruggetrokken zouden opnieuw ingezet moeten worden voor afronding van de herinrichting.

4.2 Aanbevelingen

- De subsidieregelingen waren zeer effectief om de doelen te bereiken. Er liggen echter nog meer verplaatsings-, 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. **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.
- Verder is van belang dat de gemeente voldoende meedenkt met de ontwikkelaar. Hoogeveen 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'.
- 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. De **uitvoering van fase III** van de **herinrichting Hoofdstraat-Zuid** speelt hierin een belangrijke rol. De aanbeveling is te onderzoeken in hoeverre toch middelen kunnen worden vrijgemaakt voor de afronding van de herinrichting. Eventueel kan de provincie hier ook een rol in spelen.

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

