



## Verbeelding mogelijke herinrichting Heerestraat & Wilhelminastraat

12 april 2019

Projectgroep Heerestraat  
Gemeente Noordenveld  
Zakenkring Roden  
Wijkbelangenvereniging centrum Roden  
Toegankelijk Noordenveld

Begeleiding  
BugelHajema Adviseurs



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## Roden, monitor prestatieafspraken 2022

Evaluatie Binnenstadfonds provincie Drenthe



# colofon

projectnaam  
**Roden, monitor  
prestatieafspraken 2022**

datum  
**3 oktober 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



## Verbeelding mogelijke herinrichting Heerestraat & Wilhelminastraat

12 april 2019

Projectgroep Heerestraat  
Gemeente Noordenveld  
Zakenkring Roden  
Wijkbelangenvereniging centrum Roden  
Toegankelijk Noordenveld

Begeleiding  
BugelHajema Adviseurs



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Context	5
1.3	Startdocument Centrumontwikkeling Roden	5
1.4	Aanpak en prestatieafspraken	5
1.5	Afbakening centrumgebied	6
<b>2</b>	<b>Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur</b>	<b>7</b>
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
<b>3</b>	<b>Kwaliteitsimpuls openbaar gebied</b>	<b>17</b>
3.1	Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?	18
<b>4</b>	<b>Opgaven en aanbevelingen</b>	<b>19</b>
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 Roden. 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 Noordenveld.

## 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 Startdocument Centrumontwikkeling Roden

In 2019 heeft de provincie Drenthe aan de gemeente Noordenveld een subsidie van **€ 0,75 mln.** uit het Binnenstadfonds beschikbaar gesteld. De subsidieregeling loopt tot 31 december 2022. In 2017 is door de gemeenteraad het Startdocument Centrumontwikkeling Roden vastgesteld.

Roden heeft in potentie alle sterke punten in huis voor een levendig en dynamisch dorps- en regiocentrum. Veel van die sterke punten blijven echter onderbelicht. Roden wil haar positie als het centrum in de regio-driehoek Groningen-Assen-Drachten behouden en versterken.

De kern van Roden is een belangrijk koopcentrum voor de regio, echter geeft het winkelgebied een rommelige indruk. Hiervoor zijn een aantal oorzaken te benoemen; lelijke gevels en etalages, versnipperd aanbod, leegstand, schrale en lege plekken, een mix van straatmeubilair en reclameuitingen. Dat het anders kan bewijst de reconstructie van de Albertsbaan.

Die kwaliteitsverbetering en ontwikkeling van het centrum moet rekening houden met de trends in de retail. Algemeen geldt dat de verkopen en omzet in de detailhandel al jaren onder druk staan. Winkelpatronen en concepten veranderen in hoog tempo. De verblijfsduur in het winkelcentrum van Roden neemt al tijden af. Concurrentie van winkelgebieden in Groningen en Leek neemt toe. De focus ligt op het verlengen van de verblijfsduur in het centrum. Enkele maatregelen die dit kunnen tegengaan zijn o.a.; kwaliteitsverbetering gevel en openbare ruimte, aanpakken leegstand, nieuwe concepten en diensten toevoegen, verbeteren digitale aanwezigheid vanuit het perspectief van de consument.

## 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 Noordenveld in relatie tot het Binnenstadfonds luiden als volgt.

1. Robuust en toekomstbestendig maken van het kernwinkelgebied met als beoogd resultaat 15% minder leegstand in 2021, dit door middel van instelling van een stimuleringsfonds gericht op:
  - a. Verplaatsing van winkels naar kernwinkelgebied;
  - b. Herbestemmen van winkelpanden in transformatiegebied;
  - c. Haalbaarheidsonderzoeken voor bovengenoemde herbestemming winkelpanden;
  - d. Gevelverbetering winkelpanden.

2. Het toekomstbestendig maken van de Heerestraat in het kernwinkelgebied door een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied (en pandzijde door pandeigenaren).
3. Planvorming, onderzoek en projectbegeleiding (proceskosten).

### Financiële aspecten

De gemeente Noordenveld deed in februari 2018 een subsidieaanvraag. De toekenning van € 0,75 mln. was gericht op een viertal subsidieregelingen. Voor de transformatiesubsidie was het meeste geld gereserveerd. De gemeente was van mening dat op deze manier het meeste resultaat geboekt kon worden. De bijdrage voor een transformatie vanuit de gemeente was daarmee ook relatief fors. In onderstaand tabel staat het totale financiële plaatje.

Afspraken	Totaal	Provincie	Gemeente	Derden
Ruimtelijke functionele structuur (transformatie, verplaatsing herbestemmen)		€ 750.000		
Kwaliteit openbaar gebied (gevelverbetering, kwaliteitsimpuls openbaar gebied)		-	€ 750.000	€ 2.500.000
<b>Totaal</b>				

## 1.5 Afbakening centrumgebied

Het kernwinkelgebied is afgebakend en concentreert zich in de Heerestraat. Daarbuiten (blauwe gebieden) wordt beleidsmatig ingezet op reductie van winkelmeters. Deze gebieden zijn afgebakend als transformatiegebieden. Het transformatiegebied bevindt zich grotendeels ten oosten van het kernwinkelgebied en concentreert zich met name aan de Raadhuisstraat en de Kanaalstraat. Ten zuiden van het kernwinkelgebied aan de Nieuweweg is er ook een transformatiegebied gedefinieerd. Hier ligt met name de opgave om winkels te verplaatsen naar het kernwinkelgebied en panden transformatie naar wonen.



Figuur 1: Afbakening centrumgebied

## 2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur

Er is in de toekomst minder winkelruimte nodig. Noordenveld heeft als beoogd doel 15% minder leegstand in het kernwinkelgebied van Roden in 2022. Hiermee hangt samen dat het winkelaanbod meer geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied (Heerestraat), winkelruimte en leegstand in de transformatiegebieden wordt gereduceerd en de kwaliteit van het vastgoed in het kernwinkelgebied verbetert.

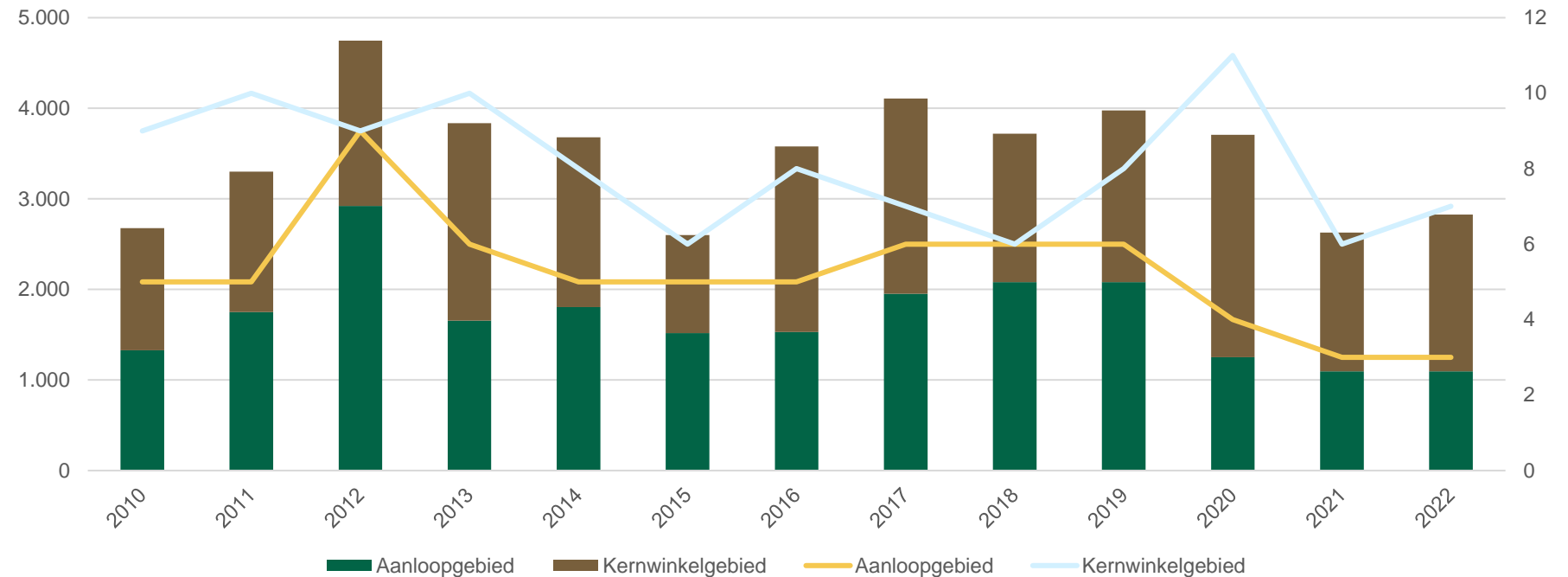


## 2.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Op basis van de gesprekken en voortgangsrapportages concluderen wij dat de gemeente Noordenveld en alle andere stakeholders in het centrum van Roden 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 het **Uitvoeringsprogramma Centrumontwikkeling Roden** in 2018 vastgesteld en zijn hierin concrete doelen gesteld op basis van de prestatieafspraken.
- In 2019 zijn conform afspraak vier gemeentelijke subsidieregelingen in het leven geroepen, namelijk: een transformatiesubsidie, een gevelsubsidie, een stimuleringsubsidie en een planontwikkelingsubsidie.
- De gemeente is hierna gestart met het bekendmaken van de subsidie. Dit is gedaan door de ondernemersvereniging in te lichten en gebruik te maken van de media. Daarnaast worden er vanuit de gemeente gesprekken aangegaan met ondernemers in het kernwinkel- en aanloopgebied over hun toekomstplannen.
- Ten tijde van het Binnenstadfonds zijn de volgende subsidies verleend.
  - 5 x transformatiesubsidie
  - 1 x verplaatsingssubsidie
  - 7 x gevelsubsidie
  - 3 x planontwikkeling subsidie
- Verder zijn er nog enkele **aanvragen in behandeling** voor planontwikkeling, transformatie en herontwikkeling. De middelen uit de subsidie zijn inmiddels volledig benut.
- In het kernwinkelgebied van Roden is er een de Heerestraat 228 een omgevingsvergunning vergund voor het realiseren van 12 appartementen. Op het perceel ligt op het moment een ‘Dienstverlening’ bestemming. Volgens Locatus stond het pand sinds 2021 leeg. Met deze ontwikkeling wordt leegstaand vastgoed in het centrum herontwikkeld naar wonen.

Ontwikkeling leegstand (wvo & pand) naar type winkelgebied



- Aan de Raadhuisstraat is het **Pakhuis** ontwikkeld. Hierbij is de **bestemming 'Centrum'** gewijzigd naar wonen. Hiermee is potentiële m² detailhandel uit de markt genomen. Het perceel was sinds 2009 al braakliggend.

## 2.2 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.

- In 2017 stonden er in het centrum 13 panden leeg. Hiervan stonden 7 panden leeg in het kernwinkelgebied en 6 panden in het aanloopgebied. Met name het aantal **leegstaande panden** in het aanloopgebied **neemt gestaag af**.

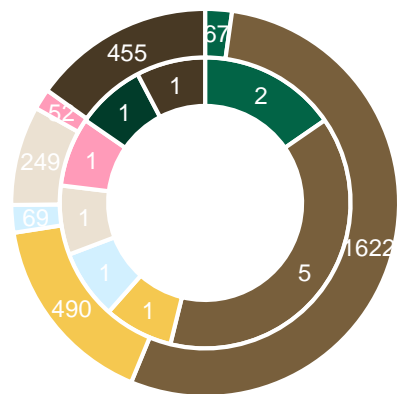
- Ook het aantal leegstaande vierkante meters winkelvloeroppervlak is afgenomen, met circa 31% sinds 2017. Hiermee is het **prestatiedoel** wat betreft de leegstaande winkelruimte **ruimschoots behaald**.
- Uit de kaarten op de volgende pagina blijkt bovendien dat sinds 2019 weer diverse panden aan de Albertsbaan zijn heringevuld. Dit komt mede door **transformatie** van enkele panden en een **verplaatser** via subsidie.
- Verder blijkt dat de leegstand die er nog is in Roden vooral **hardnekkige structurele leegstand** betreft. Veel locaties lenen zich ook voor herontwikkeling/transformatie.



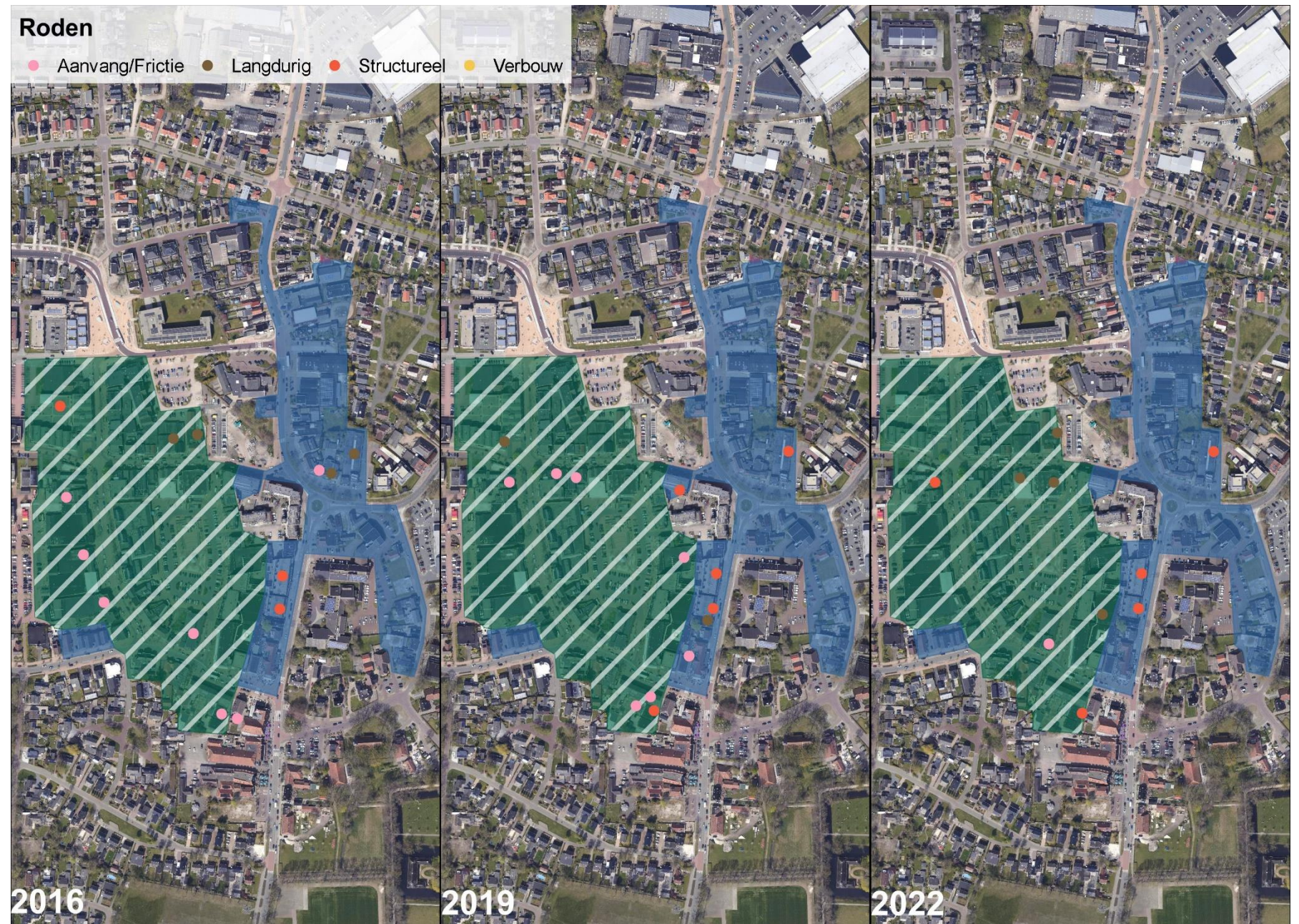
Daarnaast is er gekeken wat de invulling van de leegstaande panden uit 2017 anno 2022 is.

- Het grootste gedeelte van de leegstaande panden is weer heringevoerd in 2022, met name met enkele winkels en diensten. 5 panden die leegstonden in 2017 staan in 2022 nog steeds leeg.
- Een aantal panden kende volgens Locatus geen publieksgerichte functie meer in 2022, echter werd er wel in de BAG aangegeven dat één van deze panden een winkelfunctie kent.
- Op basis van de Locatus en BAG-data blijkt dat transformatie van leegstand naar woonfuncties beperkt voorkomt.
- Als er gekeken wordt naar de herinvulling van de leegstaande panden in vierkante meters wvo is er te zien dat het grootste gedeelte nog steeds leegstaat. Dit betekent dat met name dat kleinere panden zijn heringevoerd.
- De leegstand is met name ingevuld door modische zaken, In/Om Huis en dienstverlening, het aandeel horeca en dagelijks is relatief klein.

### Herinvulling leegstand 2017 (pand & wvo)



■ Diensten    ■ Leegstand    ■ In/Om Huis    ■ Horeca  
■ Mode & Luxe    ■ Dagelijks    ■ Winkelfunctie    ■ Vrije Tijd



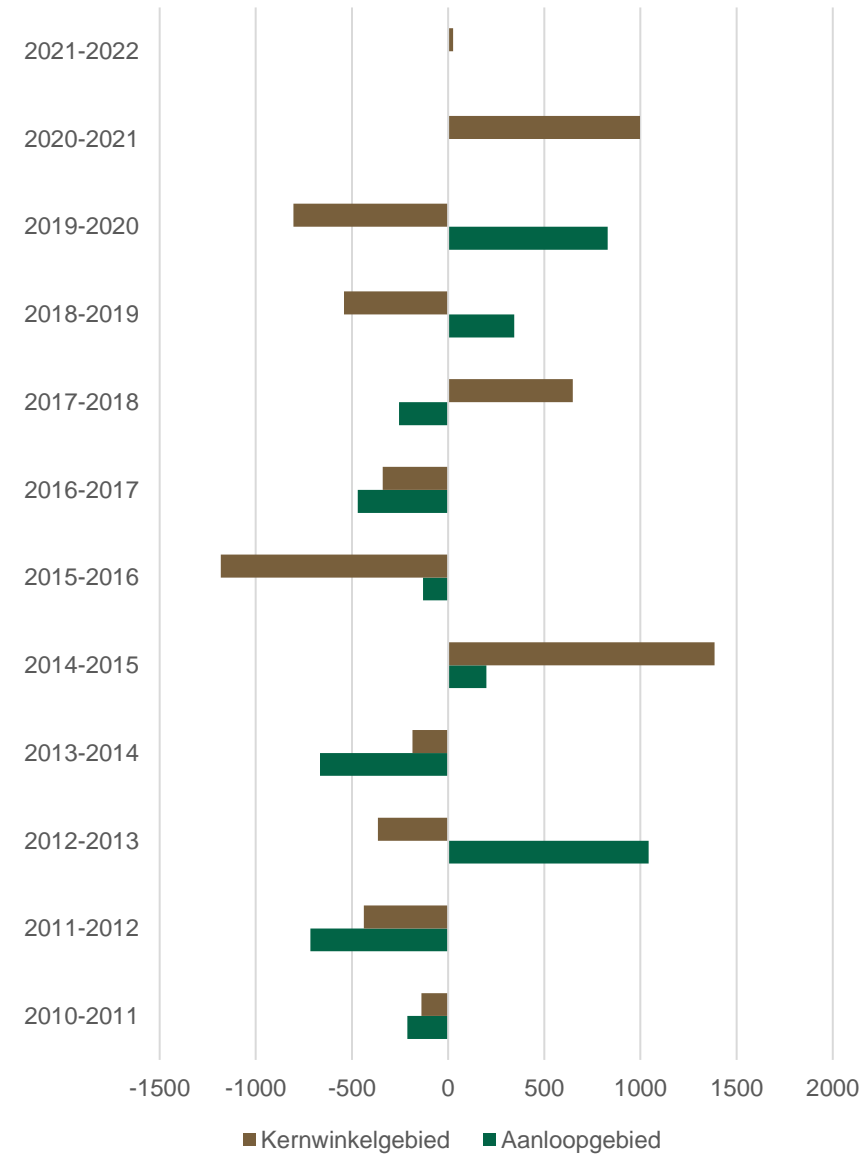
Figuur 2: Ontwikkeling leegstand centrum Roden

### Dynamiek detailhandel

Het staafdiagram laat de dynamiek zien van de detailhandel in het centrum van Roden, verdeeld naar type gebied. De staven laten het verschil zien met het jaar ervoor. Het winkelgebied in Roden kent een levendige dynamiek.

- In het jaar 2014-2015 is er veel winkelvloeroppervlak bijgekomen. Dit heeft net name te maken met o.a. de invulling van twee relatief grote panden. Een pand hiervan betrof een tijdelijke invulling (Budget Markt) en stond het volgende jaar weer leeg.
- In de volgende jaren daalde het aantal vierkante meter geleidelijk. In het jaar 2017-2018 en 2020-2021 steeg het aantal vierkante meter ten opzichte van het jaar daarvoor. Dit had met name te maken met de invulling van leegstaande panden. De toename van het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak in 2020 – 2021 had te maken met de komst van een tijdelijke Jumbo. Deze Jumbo was na één jaar weer gesloten. De vaste Jumbo opende zijn deuren na een verbouwing één jaar later.

Dynamiek detailhandel (wvo)



### 2.3 Verplaatsters

- Ten tijde van het Binnenstadfonds heeft er één onderneming gebruik gemaakt van een verplaatsingssubsidie. Het betreft een verplaatsing van het aanloopgebied naar het kernwinkelgebied. Echter betreft de verplaatsing geen detailhandel, maar dienstverlening. Voor het kernwinkelgebied is een divers aanbod van belang, dus ook dienstverlening. Ook is er door deze ondernemer gebruik gemaakt van een gevelsubsidie.

### 2.4 Uitstraling winkelpanden

- De gevelverbeteringssubsidie is relatief vaak gebruikt (7 keer vergeven, waarvan twee dubbele). Dit heeft veel successen opgeleverd. Het aanzicht van het winkelgebied is op onderdelen versterkt. Dit geeft een **positieve impuls** aan de **kwaliteit** van het centrumgebied.
- Uit gesprekken blijkt dat zonder deze subsidie 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. Op de volgende pagina zijn enkele goede voorbeelden weergegeven.



Figuur 3: Verplaatsingen centrum Roden

## 2.5 Reductie en transformatie winkelruimte

De gemeente Noordenveld 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 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 kernwinkelgebied en het aanloopgebied van Roden is sinds 2017 **lichtelijk toegenomen** met ca. 1.200 m<sup>2</sup> vvo. Dit komt met name door de invulling van leegstand winkelpanden. Daarnaast is de Jumbo ook uitgebreid in het kernwinkelgebied. Dit heeft ook bijgedragen aan het toenemen van het winkelvloeroppervlak. Daarentegen in het **aantal winkels** in met name het kernwinkelgebied wel **iets afgenomen**.

### 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 is in het kernwinkelgebied gestegen ten opzichte van 2010. Het aantal banen steeg tot het jaar 2015 en nam hierna geleidelijk af.
- Het aantal banen in het aanloopgebied kent eenzelfde verhaal. Het aantal banen steeg tot 2015 en nam hierna af. In het aanloopgebied is het aantal banen ten opzichte van 2010 niet gestegen, maar constant gebleven.

*Gevel oude situatie*

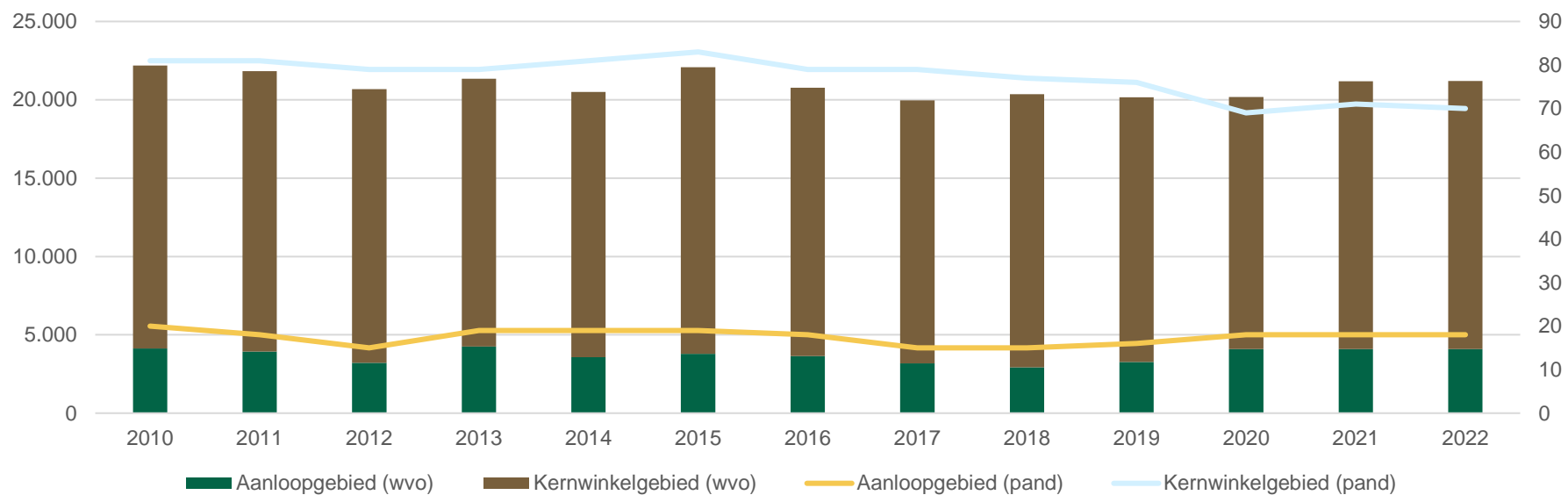


*Gevel na realisatie gevelverbetering (met subsidie)*

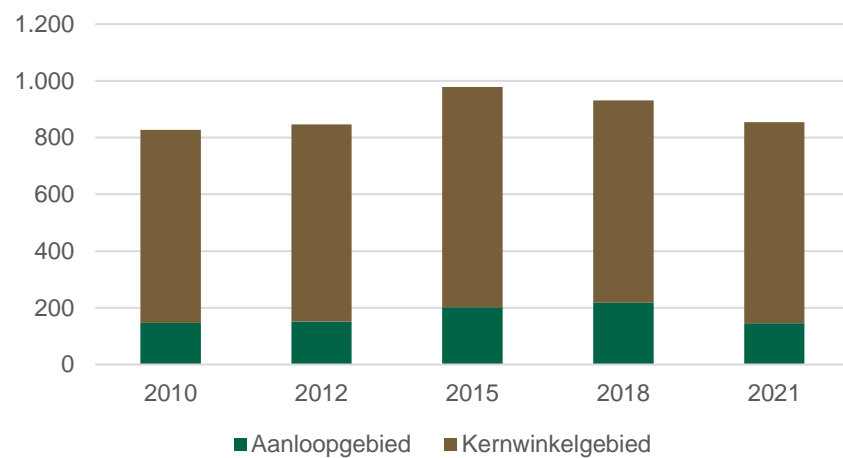


*Figuur 4: Voor en na situatie gevelverbetering (met subsidie)*

### Ontwikkeling detailhandels aanbod (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 Roden is er met middelen uit het Binnenstadfonds 5 keer een transformatiesubsidie verleend. Dit ging vaak in samenhang met gevelverbetering. De resultaten zijn op de kaart weergegeven.
- Uit gesprekken is gebleken dat de gemeente veel tijd heeft geïnvesteerd in het aanjagen van subsidie. De **Zakenkring** is goed betrokken en heeft **gecommuniceerd** naar achterbannen. Het proces wordt als heel goed ervaren door betrokkenen. Dit heeft tot enkele successen geleid (zie kaart).
- Voor het transformeren is nodig dat de vastgoedeigenaar/ondernemer daartoe wil overgaan. De animo hiervoor was beperkt, ondanks de aanwezigheid van de subsidie. Corona heeft dit mede veroorzaakt. Ook de toenemende bouwkosten en lasten zijn van invloed. De oorzaken van het niet toekennen van subsidies ligt dus vooral buiten de invloedssfeer van de gemeente en provincie.



Figuur 5: Transformaties centrum Roden

## 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 Roden **daalt het risico op verdwijning** over de jaren heen, met name in het aanloopgebied. Dit komt met name door de betere positie van het Julianaplein. Door de jaren heen kleurt dit gebied steeds groener. Ook in het noorden van het kernwinkelgebied kleurt de RRI steeds groener.
- Dit beeld is zeer positief. Daarmee doet **Roden** het wat betreft de kans op leegstand **beter dan andere centra in Drenthe**. Daar is in veel gevallen immers sprake van een oplopend risico op leegstand. Dit heeft onder andere te maken met de aard en het profiel van het centrum. Roden heeft een **sterk en compact boodschappencentrum**, met aanvullend winkelaanbod in het verlengde van het boodschappen doen. Ook vanuit landelijke trends doen dit soort winkels het goed en is ook de toekomstverachting goed.

Tabel 1: Gemiddelde RRI score per type winkelgebied

	2015	2019	2022
Kernwinkelgebied	98	96	97
Aanloopgebied	104	102	97



Figuur 6: Retail Risk Index centrum Roden

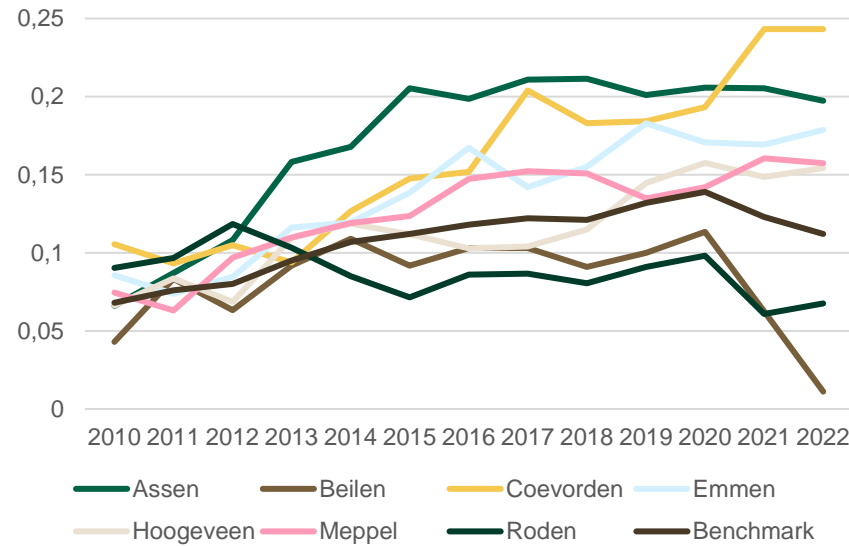
## 2.7 Benchmark

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

- Roden kent een andere trend als het gaat om leegstand dan de meeste steden in Drenthe. De leegstand neemt over het algemeen af in het centrum van de stad. De leegstand in Roden was al relatief laag. Dit cijfers is de afgelopen jaren alleen maar sterker afgenomen. Roden kent, samen met Beilen, het laagste leegstandspercentage van de Drentse steden

Ontwikkeling leegstandspercentage



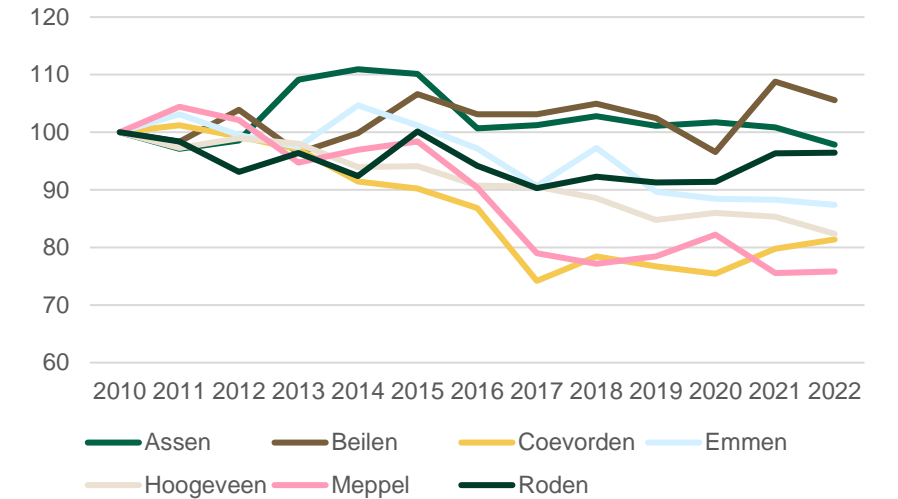
### Winkelvloeroppervlak detailhandel

- Een van de kerndoelen van het binnenstadfonds is het reduceren van vierkante meter detailhandel in de binnensteden. Aan de grafiek af te leiden, is dit in de meeste steden gelukt.
- In Roden is het aantal vierkante meter detailhandel redelijk constant gebleven. Dit is ook logisch aangezien de leegstand ook geen grote schommelingen kende.

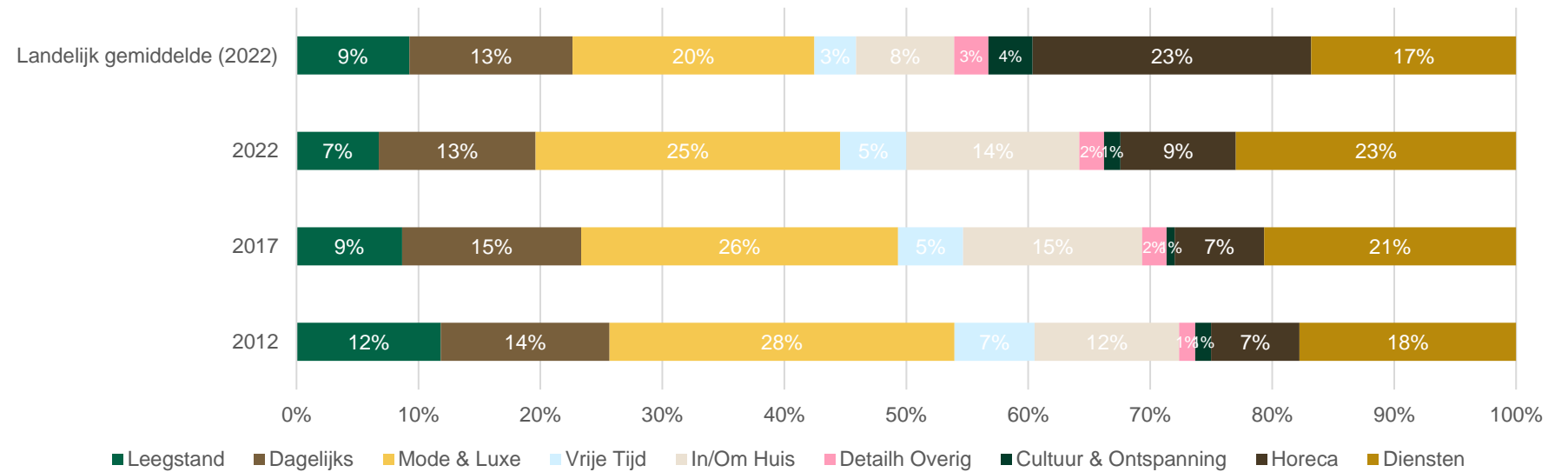
### Functiemenging

- Roden wijkt met name af van het landelijke gemiddelde op het gebied van horeca, diensten en mode & luxe. Het aandeel horeca is erg laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. In vergelijking met de andere steden, kent Roden een ander type centrum. Het is meer gericht op winkelen en werken dan op beleving.

Ontwikkeling winkelvloeroppervlak detailhandel



Functiemenging Roden





### 3 Kwaliteitsimpuls openbaar gebied

Afgeleide van een toekomstbestendig kernwinkelgebied is een algehele opwaardering van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied (Heerestraat) 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 Heerestraat te vernieuwen. Tot nu toe zijn de volgende stappen gezet.

- De ruimtelijke kaders van het centrum van Roden zijn herijkt. Hierbij wordt gekeken hoeveel winkelruimte er nodig is en welke functies op welke locaties thuishoren. Daarnaast wordt er gekeken hoe de concentratie van het kernwinkelgebied in ruimtelijke zin moet worden vormgegeven. Op basis van de ruimtelijke kaders is er een **ontwerp** gemaakt voor de **herinrichting** van de openbare ruimte van de Heerestraat en een deel van de aanpalende straten.
- **Fase I is afgerond** in september 2021, het betreft het noordelijke gedeelte van de **Heerestraat** voor zover gelegen tussen de Touwslager en de Wilhelminastraat.
- Fase II stond gepland voor januari tot en met augustus, echter door aanwezige obstakels in de bodemgesteldheid en door het pas later verleggen van kabels in leidingen heeft het ertoe geleid van fase II wordt opgedeeld in fase II en fase III. Fase II betreft de **Wilhelminastraat** en is in augustus 2022 afgerond. Fase III zal begin 2023 starten, dit wordt gedaan om geen belemmeringen te vormen voor de ondernemers in de drukste periode van het jaar.

## 4 Conclusies en aanbevelingen

Samenvatting met daarin de belangrijkste conclusies en enkele aanbevelingen.



## 4.1 Conclusies

- De gemeente Noordenveld had voor het centrum van Roden het prestatiedoel 15% minder leegstand. Het aantal leegstaande vierkante meters winkelvloeroppervlak is ten opzichte van 2017 met circa 31% gedaald. Het aantal leegstaande panden is met circa 21% afgenomen. Hiermee is het **prestatiedoel ruimschoots behaald**. Dit heeft net name te maken met de **herinvulling van de leegstand**. Uit gesprekken blijkt dat **lokale vastgoedeigenaren** actief op zoek waren naar nieuwe huurders. Dit heeft duidelijk geleid tot een positief resultaat.
- Van de **transformatiesubsidie** en de **verplaatsingssubsidie** is relatief beperkt gebruik van gemaakt in het centrum van Roden in vergelijking met de andere steden. Als voornaamste reden is genoemd dat ondernemers/eigenaren niet in **onzekere tijden** wilden investeren in hun zaak of onderneming. Mogelijk heeft ook de schaal van Roden invloed, met veel zelfstandige ondernemers en eigenaren.
- De gemeente is actief geweest in het bekendmaken van de subsidie. Uit gesprekken blijkt dat de subsidieregeling **goed is gecommuniceerd** met enkele partijen in de binnenstad. Ook was de subsidieregeling bekend bij enkele vastgoed partijen. De vastgoedpartijen hebben ook bekendheid gecreëerd onder enkele ondernemers.
- 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.
- De herinrichting van de **Heerestraat** en **Wilhelminastraat** zijn goed ontvangen. De kwaliteit van het openbaar gebied is versterkt.

## 4.2 Aanbevelingen

- De prestatiedoelen zijn bereikt en er zijn successen geboekt naar aanleiding van de subsidies. Ook de herinrichting is een resultaat van de subsidie. De **focus** ligt begin volgend jaar bij de afronding met **fase 4** van de **herinrichting**. Deze energie dient vasthouden te worden.

- Het achterblijven van transformaties en verplaatsers is vooral te verklaren vanuit **economisch moeilijke tijden** en de **coronacrisis**. De onzekerheid neemt de komende jaren alleen maar toe door de hoge inflatie en het perspectief op een recessie. **Continuïteit van het beleid**, aandacht en financiële middelen is daardoor essentieel voor ondernemers en vastgoedeigenaren om blijvend te investeren.
- De subsidie was financieel redelijk ruim opgezet in vergelijking met de andere steden. Dit was positief. In deze andere steden is er wel meer gebruik gemaakt van de verschillende subsidieregelingen. Daarnaast is er vanuit de gemeente ook **goed gecommuniceerd** met de belanghebbende partijen. De **samenwerking** tussen de gemeente en betrokkenen in het centrum wordt geprezen. De rol van de **Zakenkring** was hierin belangrijk. De korte lijntjes zorgen voor een goede samenwerking. Dit dient gecontinueerd te worden.
- 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.
- Tot slot zou overwogen kunnen worden in hoeverre de overheid (provincie dan wel gemeente) financieel kan bijdragen aan de samenwerking in het centrum. **Investeren in de ‘software’ (samenwerking)** is minstens zo belangrijk als in de ‘hardware’. Via de samenwerking in de binnenstad kunnen transformaties en verplaatsers mogelijk ook meer op gang gebracht worden, met hulp van ondernemers zelf.

# 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](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

