

Handvatten voor de beoordeling van de informatie over de vestiging van een FOC in Assen

Roots Beleidsadvies – 12 november 2015

Aanleiding, doelstelling en leeswijzer

In 2014 is de gemeente Assen benaderd door een groep investeerders (FOC Assen BV) om gezamenlijk de mogelijkheden voor de realisering van een Factory Outlet Center (FOC) in de gemeente Assen te onderzoeken. Op 27 januari 2015 werd de Assense gemeenteraad door het College van B&W geïnformeerd over een intentieovereenkomst tussen de initiatiefnemers voor het FOC en de gemeente Assen. In deze intentieovereenkomst geven beide partijen aan bereid te zijn gezamenlijk de mogelijkheden tot realisatie van het FOC verder te onderzoeken en uit te werken, waarbij de gemeente Assen zich vooral richt op het faciliteren van het ruimtelijk ordeningstraject. Bovendien gaf het college aan dat de provincie Drenthe bereid was om ten aanzien van de ontwikkeling van het FOC het haar ten dienste staande planologisch instrumentarium in te zetten.¹

De positieve grondhouding van de gemeente Assen en de provincie Drenthe kwam mede voort uit de inschatting van ruimtelijk-economische effecten van het FOC Assen van Ecorys d.d. 28 januari 2015.² Op dat moment was echter ook duidelijk dat meer kennis en informatie nodig was om tot goede bestuurlijke besluitvorming over de mogelijke vestiging van een FOC in Assen te komen.

Begin juni werd de gemeenteraad opnieuw met een brief geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de realisatie van het FOC.³ In deze brief geeft het college aan dat de gemeente samen met de provincie een zo geheten ladderonderzoek was gestart om de nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren. Mede naar aanleiding daarvan bood de rekenkamercommissie op 29 juni 2015 de raad een checklist aan met een overzicht van de thema's en items die een rol spelen bij de dynamiek van de (voorgenomen) vestiging van een FOC in het algemeen en in Assen in het bijzonder.⁴

In de begeleidende brief gaf de rekenkamer aan voornemens te zijn ook een tweede brief over dit onderwerp aan de raad te sturen. De tweede brief zou moeten gaan over de informatie die de raad daadwerkelijk tot haar beschikking heeft over de vestiging van een FOC in Assen en moeten verduidelijken hoe die informatie de raad kan faciliteren in de besluitvorming over het FOC.

De rekenkamercommissie heeft Roots Beleidsadvies verzocht om ondersteuning te bieden bij het opstellen van de tweede rekenkamerbrief. Concreet heeft de rekenkamer Roots gevraagd om een notitie op te stellen die ingaat op:

1. De informatie die de raad daadwerkelijk ter beschikking heeft over de vestiging van het FOC in Assen;
2. De wijze waarop die informatie de raad kan faciliteren in de besluitvorming over het FOC in Assen; en
3. Hoe de informatie past binnen de reeds toegezonden checklist.

¹ Zie voor meer informatie de Brief van het College van B&W aan de gemeenteraad d.d. 27 januari 2015 met als onderwerp de genoemde intentieovereenkomst.

² Zie Ecorys (2015), FOC Assen; Inschatting ruimtelijk-economische effecten.

³ Zie de Brief van het College van B&W aan de gemeenteraad d.d. 1 juni 2015 met als onderwerp 'Stand van zaken Structuurvisie en aantrekkelijke binnenstad'.

⁴ Zie I&O Research (2015), Raadsinformatie Factory Outlet Assen – Checklist.

Roots Beleidsadvies heeft gekozen om in de onderhavige notitie eerst in te gaan op de informatie die de raad nu ter beschikking heeft over de vestiging van een FOC in Assen. Op basis daarvan kan tevens worden vastgesteld welke informatie nog ontbreekt. De notitie besluit met een beschouwing op de wijze waarop de nu beschikbare informatie de raad kan faciliteren in de besluitvorming van het FOC in Assen.

Welke informatie is beschikbaar?

De gemeenteraad is door het college drie keer met behulp van een brief geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de mogelijke vestiging van een FOC in Assen. In de eerste brief van 27 januari 2015 werd de gemeenteraad op de hoogte gebracht van de intentieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers en het voornemen van het college om samen met deze initiatiefnemers de mogelijkheden tot realisering van het FOC te onderzoeken. In de tweede brief gaf het college de mogelijke positieve effecten van het FOC aan en plaatste zij deze in het perspectief van de ontwikkeling van de binnenstad. In de derde brief werd achtereenvolgens ingegaan op het initiatief, de formele processtappen, het specifieke doel en opzet van het ladderonderzoek en de procesplanning gericht op de rol van de raad, de provincie en andere stakeholders.⁵

De brieven van het college aan de gemeenteraad zijn daarmee sterk ingestoken op het proces van de realisering van een FOC in Assen. De inhoudelijke informatie over het initiatief moet hoofdzakelijk uit twee onderzoeken komen: de inschatting van ruimtelijk-economische effecten van het FOC in Assen van Ecorys (januari 2015) en het onderzoek naar het Factory Outlet Center in Assen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking van CityWorks, B@S Consultants en Strabo (oktober 2015).

De informatie uit de vijf genoemde documenten (drie brieven en twee onderzoeksrapporten) zijn door Roots Beleidsadvies langs de meetlat van de door I&O Research opgestelde checklist gelegd. In het algemeen blijkt hieruit dat een belangrijk deel van de benodigde informatie over de kenmerken van het FOC, de economische haalbaarheid, de effecten op winkelgebieden in Assen e.o., de effecten op de aantrekkelijkheid van Assen e.o. en de werkgelegenheidseffecten beschikbaar is. In bijlage I is per item aangegeven welke informatie beschikbaar is en in welke bron.

Welke informatie ontbreekt?

Uit de analyse van Roots Beleidsadvies blijkt tevens dat een belangrijk deel van de benodigde informatie op het gebied van duurzaamheid, verkeer en ruimtelijke inpassing nog ontbreekt. Dit past echter ook bij het stadium waarin het initiatief zich op dit moment bevindt. Terecht geeft het college in de brief van 1 oktober jl. aan eerst een afweging te willen maken in het kader van de ruimtelijke ordening (duurzaam ruimtegebruik) alvorens op dit punt informatie te gaan verzamelen.

Opvallender is dat veel informatie op het vlak van regionale samenwerking en de financiën van de gemeente Assen nog ontbreekt. Met betrekking tot de regionale samenwerking kan nog worden aangegeven dat hierin deels wordt voorzien door in dit traject gezamenlijk met de provincie op te trekken. De reden voor het ontbreken van de informatie over de financiën is echter onduidelijk. Zeker omdat het college in de brief van 1 oktober refereert aan het mogelijk omzetten van de

⁵ Zie de Brief van het College van B&W aan de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2015 met als onderwerp 'Factory Outlet Centre Assen'.

intentieovereenkomst in een (anterieure) overeenkomst en aangeeft haar besluitvorming over het al dan niet verder gaan met de bestemmingsplanprocedure tevens te baseren op de eigen beleidskaders, waaronder het gemeentelijk grondbeleid.⁶ In die zin ligt het voor de hand dat met betrekking tot de gemeentelijke financiën toch al informatie is verzameld maar nog niet met de raad is gedeeld.

Hoe tot goede besluitvorming te komen?

Met de aangekondigde standpuntbepaling van het College van B&W in december 2015 bevindt het initiatief om in Assen een FOC te realiseren zich in een cruciale fase. Op het moment dat een bestemmingsplanprocedure wordt gestart en met de initiatiefnemers een (anterieure) overeenkomst wordt gesloten, lijkt de gemeente een 'point of no return' te passeren. Immers, als de gemeente in een later stadium alsnog besluit de procedure te staken, zijn de implicaties veel groter dan op dit moment. Het is daarom zeer relevant om voor het starten van de bestemmingsplanprocedure en het sluiten van een (anterieure) overeenkomst tot een goede bestuurlijke afweging over de wenselijkheid van de vestiging van een FOC in Assen te komen. In lijn daarmee is het ook zeer relevant om te beoordelen hoe de nu beschikbare informatie de raad kan faciliteren in de besluitvorming over het FOC.

1. Er is veel informatie beschikbaar, maar is de informatie ook sterk (genoeg)?

In de eerste plaats kan worden geconstateerd dat met de onderzoeken van Ecorys en met name Cityworks, B@S Consultants en Strabo een belangrijk deel van de benodigde informatie over de mogelijke vestiging van een FOC in Assen beschikbaar is. De vraag is echter of de gemeenteraad met deze informatie ook tot een goede afweging over de mogelijke vestiging van een FOC in Assen kan komen. Vandaar dat Roots Beleidsadvies de informatie langs de meetlat van de door I&O Research opgestelde checklist heeft gelegd (zie Bijlage I).

Uit de betreffende analyse blijkt dat een belangrijk deel van de conclusies van het onderzoek van Cityworks, B@S Consultants en Strabo is gebaseerd op aannames waarover kan worden getwist.⁷ Zo is in de marktruimteberekening niet gerekend met ervaringscijfers vanuit andere FOC's en bij het in kaart brengen van de impact op bestaande centra juist wel. Als de keuze andersom was gemaakt, zou er onvoldoende marktruimte zijn voor de totale realisatie van het FOC (fase 1 en fase 2) en zou de impact op de omliggende winkelgebieden hoger worden ingeschat. Los van de precieze methodiek is het met betrekking tot de gemeentelijke rol vooral van belang om vast te stellen of de door Cityworks, B@S Consultants en Strabo gehanteerde uitgangspunten 'Raad van State-proof' zijn. In die zin verdient het aanbeveling om de in het onderzoek van Cityworks, B@S Consultants en Strabo gehanteerde uitgangspunten onafhankelijk te laten toetsen om vervolgens met gevoeligheidsanalyses te verduidelijken of de conclusies t.a.v. de marktruimte en de mogelijke impact op de omliggende gebieden (voldoende) robuust zijn.

Verder verdient het aanbeveling om bij die toetsing de mogelijke effecten van de tweede fase van het FOC in kaart te brengen. Het onderzoek van Cityworks, B@S Consultants en Strabo beperkt zich bewust tot de effecten van fase 1 van het FOC,

⁶Zie de Brief van het College van B&W aan de gemeenteraad d.d. 1 oktober 2015 met als onderwerp 'Factory Outlet Centre Assen'.

⁷Het gaat daarbij vooral om de aannames ten aanzien van de vloerproductiviteit en de ontwikkeling van de koopkrachtbinding en -toevloeiing. Met betrekking tot de vloerproductiviteit valt op dat niet in alle gevallen is gerekend met de ervaringscijfers van de FOC's. Dit zorgt ervoor dat er in de periode tot 2025 relatief veel marktruimte in de regio lijkt te zijn en de effecten op de leegstand relatief beperkt worden ingeschat. Verder valt op dat in de marktruimteberekening geen rekening is gehouden met een toename van de afvloeiing richting het online-kanaal.

terwijl in het planconcept wel een tweede fase is voorzien. Dit betekent dat vanuit het ladderonderzoek ook alleen een oordeel over fase 1 kan worden gegeven. Op het moment dat het college de ambitie heeft om in de bestemmingsplanprocedure ook fase 2 te betrekken, dient ook deze fase volwaardig in het ladderonderzoek te worden betrokken.

2. Informatie over de gemeentelijke rol c.q. financiën is ook nu al gewenst

Ten tweede is voor een goede besluitvorming meer informatie over de gemeentelijke rol een 'must'. Het gaat daarbij primair om inzicht in de financiën, zowel qua verwachte opbrengsten als qua verwachte kosten. Aan de opbrengstenkant kan de ontwikkeling van een FOC in Assen-Zuid direct zorgen voor opbrengsten vanuit de grondexploitatie en vermeden kosten als gevolg van de tewerkstelling van uitkeringsgerechtigden. Bovendien kan de gemeente indirect opbrengsten realiseren als gevolg van aanvullende opbrengsten uit reclame- en precariobelasting, parkeren (afhankelijk van te maken afspraken met de initiatiefnemer) en een verhoogde aantrekkelijkheid van Assen (via verhoging van de WOZ-waarden).

Tegelijkertijd bestaat er een risico op een toename van de kosten. Zo is het nog de vraag welke investeringen de gemeente moet plegen om de grondexploitatie mogelijk te maken. Mogelijk dat de initiatiefnemer de gemeente hierin deels tegemoet komt. In de brief van 1 oktober geeft het college hierover immers aan dat *"als het ladderonderzoek voldoende motivatie geeft voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik de bestemmingsplanprocedure verder kan worden doorlopen en de intentieovereenkomst zo nodig wordt omgezet in een (anterieure) overeenkomst. In een anterieure overeenkomst worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd over het ontwikkelen van een bepaald perceel. Daarin worden ook afspraken gemaakt over het betalen van een bijdrage in de kosten die door gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken"*.

Naast de kosten die verbonden zijn aan de grondexploitatie, kunnen er voor de gemeente kosten ontstaan als gevolg van een toename van winkelleegstand in de binnenstad. Het gaat daarbij om het mislopen van OZB-inkomsten door het niet kunnen heffen van het gebruikersgedeelte en een negatieve waardeontwikkeling van het vastgoed, inkomstenderving uit reclame- en precariobelasting en afnemende verblijfsopbrengsten alsook een toename van uitgaven als gevolg van reputatieschade, het benodigde toezicht op leegstaande panden, subsidies voor de verbetering van vastgoed en planschade door herbestemming.⁸ Ook in die zin is het relevant om gevoeligheidsanalyses op de impact van het FOC in Assen uit te voeren (zie punt 1).

3. Processtappen t.a.v. duurzaamheid, verkeer en ruimtelijke inpassing

Ten derde is het logisch dat het college pas terugkomt op aspecten rondom duurzaamheid, verkeer en ruimtelijke inpassing als een afweging in het kader van de ruimtelijke ordening (duurzaam ruimtegebruik) is gemaakt. Anderzijds verdient het aanbeveling om als raad deze afweging niet geheel zonder informatie op het vlak van duurzaamheid, verkeer en ruimtelijke inpassing te maken. In die zin zou het goed zijn om als raad (procesmatige) kaders te stellen met betrekking tot de informatie die nu ontbreekt. Dit betekent dat de raad aangeeft wanneer zij bepaalde informatie wil ontvangen en op welke wijze zij deze informatie wil betrekken in de besluitvorming.

⁸Zie voor meer informatie de nota "Gemeentelijke kosten van winkelleegstand" zoals die in 2014 door Roots Beleidsadvies, Locatus en de Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen is opgesteld.

Tot besluit

Op de schaal van Assen is de ontwikkeling van een FOC een enorm project. Hierbij past dan ook zorgvuldige besluitvorming. Het is duidelijk dat het college in Assen in principe positief tegenover de ontwikkeling van een FOC staat. Tegelijkertijd bestaat bij veel stakeholders (veel) weerstand tegen de ontwikkeling van een FOC.

De checklist zoals die eerder door de rekenkamercommissie aan de gemeenteraad is aangeboden, biedt goede handvatten voor de beoordeling van de informatie ten behoeve van de besluitvorming zoals die nu in december 2015 is voorzien. Roots Beleidsadvies heeft de beschikbare informatie langs de meetlat van deze checklist gelegd.

De analyse van Roots Beleidsadvies verduidelijkt dat op een aantal punten kan worden getwijfeld over de robuustheid van de beschikbare informatie. Bovendien blijkt op een aantal aspecten nog relevante informatie te ontbreken.

Roots Beleidsadvies beveelt daarom aan om de in het onderzoek van Cityworks, B@S Consultants en Strabo gehanteerde uitgangspunten onafhankelijk te laten toetsen en als raad – ook al op dit moment – aanvullende informatie over de gemeentelijke rol c.q. financiën te vragen. Tot slot verdient het aanbeveling om ten aanzien van de (benodigde) informatie die nu nog ontbreekt (procesmatige) kaders te stellen.

© Roots Beleidsadvies, 2015

Bijlage I: Informatie per item uit de checklist

In de onderstaande tabel wordt per thema c.q. item uit de checklist van I&O Research aangegeven waar de betreffende informatie is te vinden. In het geval over de betreffende informatie in meerdere documenten informatie was te vinden, is gekozen om de meest actuele informatie in de tabel op te nemen.

| Kenmerken FOC Assen | Bron | Informatie |
|---|---|---|
| - Aantal winkels, vloeroppervlak winkels | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Fase 1 omvat 15.300 m ² bvo (13.750 wvo) met daarin 60 tot 80 outlets (merkenwinkels). Fase 2 omvat 6.000 tot 7.500 m ² bvo. |
| - Aantal voorzieningen (bijv. horeca), vloeroppervlak voorzieningen? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Fase 1 omvat 700 m ² bvo (ondersteunende) horeca. |
| - Is er een combinatie met vrijetijdsvoorzieningen? Zo ja, waarom gaat het en wat is het vloeroppervlak | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Dit maakt geen onderdeel uit van het planconcept zoals aangegeven in het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo. |
| - Is er een combinatie met verblijfsaccommodatie? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Dit maakt geen onderdeel uit van het planconcept zoals aangegeven in het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo. |
| - Hoe ziet de branchering er uit? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | <ul style="list-style-type: none"> - plm. 10.000 m² wvo mode. - plm. 1.300 m² wvo schoenen. - plm. 1.600 m² wvo sport. - plm. 850 m² wvo overig. |
| - In welk segment gaat FOC Assen opereren? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Qua profiel wordt gemikt op het middenplus segment, waarbij de invulling van Bataviastad (Lelystad) door de initiatiefnemers als referentie wordt genoemd. |
| - Wie is de ontwikkelaar? Heeft deze andere FOC's ontwikkeld? Zo ja, hoe functioneren die? | Brief B&W 'Intentieovereenkomst', d.d. 27-01-2015 | FOC Assen B.V. is tevens de ontwikkelaar. De door de ontwikkelaar te plegen investering bedraagt circa 40 miljoen euro. <i>N.B. In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo wordt de investeringssom geraamd op circa € 32 miljoen.</i> |
| - Wie gaat het management doen? Is dit een ervaren partij? | | Dit dient nog te worden uitgewerkt. |
| - Wie is (zijn) de belegger(s)? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | FOC Assen B.V., een consortium van investeerders waar Gaastra en McGregor deel van uitmaken. |
| - Hoe is de regulering en handhaving geregeld? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Dit is nog niet geregeld en moet een plaats gaan krijgen in zowel de bestemmingsplanbepalingen als in de andere te maken afspraken met de initiatiefnemer. |
| - Is er ruimte gereserveerd/gepland voor uitbreiding? Zo ja, om hoeveel ruimte gaat het? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Fase 2 omvat 6.000 tot 7.500 m ² bvo aan winkels. <i>N.B. In de studie van CityWorks, B@S Consultants en Strabo zijn de mogelijke effecten van deze voorgenomen uitbreiding niet in kaart gebracht.</i> |

| Economische haalbaarheid | Bron | Informatie |
|---|--------------------------------------|---|
| - Is er marktonderzoek gedaan? Is de houdbaarheid van het concept FOC daarin meegenomen? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het provinciale koopstromenonderzoek van I&O dat deze zomer is uitgevoerd, is een goed beeld ontstaan van de mate waarin inwoners van het primaire verzorgingsgebied zich aangesproken voelen tot het fenomeen 'FOC'. Hieruit blijkt dat de inwoners van het primaire verzorgingsgebied jaarlijks bijna € 10,0 miljoen besteden in FOC's. Daarnaast blijkt uit een koppeling met huishoudkenmerken dat het primaire verzorgingsgebied bovengemiddeld aantrekkelijk is voor een FOC. In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo is bovendien de houdbaarheid van het concept vanuit diverse invalshoeken (overheid, investeerder, exploitatie en trends in de retail) beschreven (zie paragraaf 6.3 van het rapport). |
| - Welk verzorgingsgebied voor FOC Assen wordt in het marktonderzoek geprognoseerd? Hoe ontwikkelt zich dat in de tijd? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo beperkt de impactanalyse zich tot het gebied dat binnen 30 autominuten bereikbaar is (het zgn. 0-30-gebied). Vanuit dit gebied worden jaarlijks 1.058.000 bezoekers verwacht; vanuit het gebied dat is gelegen in een straal van 30 tot 60 autominuten maximaal 428.000 per jaar. Uit de rest van Nederland en Duitsland worden op jaarbasis maximaal 650.000 toeristische bezoekers verwacht. Met betrekking tot de ontwikkeling in de tijd wordt aangegeven dat de in de studie berekende negatieve impact in 2015 rond 2025 min of meer verdisconteerd zal zijn door hogere binding en toevloeiing als gevolg van het FOC. Overigens hangt veel daarbij af van de ontwikkeling van soortgelijke FOC's. In het onderzoek wordt immers ook aangegeven dat een verdere verdichting van het FOC-landschap kan leiden tot een toename van het bezoekers- en omzetaandeel uit het primaire verzorgingsgebied. |
| - Wordt er in het marktonderzoek onderscheid gemaakt naar groepen bezoekers, met name bezoekers uit de regio, verblijfstoeristen en bezoekers van verder weg (al dan niet op doorreis)? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Zoals hiervoor aangegeven wordt in het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo in de herkomst van bezoekers een onderscheid gemaakt naar autoreisminuten vanaf de beoogde locatie van het FOC (0-30, 30-60 en meer dan 60 minuten). |
| - Is rekening gehouden met andere FOC's (met name Bataviastad en FOC's uit Duitse grensgebied)? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo is de conversie van FOC bestedingen van Bataviastad naar FOC Assen uitgewerkt. Concreet leidt dit volgens CityWorks, B@S Consultants en Strabo tot een verminderde koopkrachtafvloeiing vanuit het 0-30 gebied van circa € 3 miljoen (excl. BTW). Voorts is aangegeven dat twee FOC's in Duitsland relevant zijn voor dagbezoek vanuit Noord- en Oost-Nederland, te weten Ochtum (op ca. 80 autominuten van Assen) en Ochtrup (op ca. 110 autominuten van Assen). |

| | | |
|--|---|---|
| <p>- Met welke omzet per m² winkelvloeroppervlak wordt gerekend?</p> | <p>CityWorks, B@S Consultants en Strabo</p> | <p>In de omzetraming wordt in lijn met de gerealiseerde gemiddelde omzet per branche bij FOC's gerekend met € 3.000,- tot € 4.000,- per m². Hierbij wordt opgemerkt dat de omzetraming van een FOC gehanteerde vloerproductiviteiten hoger liggen dan gemiddeld in de reguliere detailhandelsbranches. Dit komt doordat er in FOC's per bezoeker bovengemiddeld veel wordt uitgegeven.</p> <p>Opvallend is dat vervolgens in de berekening van de marktruimte in hoofdstuk 4 van het onderzoek wordt gerekend met de huidige (lage) vloerproductiviteit in de regio van € 2.153,- per m². Op het moment dat hier met een bedrag van € 3.000,- tot € 4.000,- per m² zou zijn gerekend, bedraagt de uitbreidingsruimte in het 0-30-gebied in de periode tot 2025 12.325 tot 16.435 m² en is het verdringingseffect van het FOC dus significant groter.</p> |
| <p>- Met hoeveel bezoekers wordt gerekend?</p> | <p>CityWorks, B@S Consultants en Strabo</p> | <p>Minimaal 1.643.000 tot maximaal 2.136.000 bezoekers, waarvan 1.058.000 bezoekers uit het 0-30-gebied, 260.000 tot 428.000 bezoekers uit het 30-60 gebied en 325.000 tot 650.000 bezoekers uit overig Nederland en Duitsland.</p> |
| <p>- Met hoeveel bestedingen per bezoeker wordt gerekend?</p> | <p>CityWorks, B@S Consultants en Strabo</p> | <p>Gemiddeld € 32,50 per bezoeker per bezoek.</p> |
| <p>- Waarop zijn deze kengetallen (verzorgingsgebied, omzet/m², aantal bezoekers, bestedingen) gebaseerd?</p> | <p>CityWorks, B@S Consultants en Strabo</p> | <ul style="list-style-type: none"> - <u>Verzorgingsgebied</u>: Onderscheid verschillende verzorgingsgebieden o.b.v. aannames van CityWorks, B@S Consultants en Strabo (die tevens in lijn zijn met eerdere studies over de effecten van FOC's); afbakeningen o.b.v. Bereikbaarheidskaart Goudappel Coffeng (2015). - <u>Omzet per m²</u>: Ervaringen in andere FOC's zoals die in de studie van DTNP (2013) over de haalbaarheid en effecten van een FOC in Oost-Groningen zijn uiteengezet. - <u>Aantal bezoekers</u>: Dit is een combinatie van het aantal inwoners in de verschillende verzorgingsgebieden en de verwachte bezoekfrequentie. De bezoekfrequentie in het 0-30-gebied en het 30-60-gebied is geschat o.b.v. ervaringen in andere FOC's zoals die in de studie van DTNP (2013) zijn uiteengezet en de aanname van CityWorks, B@S Consultants en Strabo dat de bezoekfrequentie per FOC zal afnemen met meer FOC's in Nederland. De bezoekfrequentie van toeristen is geschat o.b.v. de resultaten van een enquête die in het kader van het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo is afgenomen. - <u>Bestedingen</u>: De bestedingen per huishouden en per hoofd van de bevolking per branche zijn afgeleid uit het recente koopstromenonderzoek van I&O Research; de bestedingen per bezoeker per bezoek uit de ervaringen in andere FOC's zoals die in de studie van DTNP (2013) zijn uiteengezet. |

| Effecten op winkelgebieden in Assen en omgeving | Bron | Informatie |
|---|---|--|
| - Hoe zien de (economische) effecten op omliggende winkelgebieden er uit? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo wordt aangegeven dat er vooral in Assen en het overige 0-30-gebied sprake zal zijn van verdringingseffecten. Volgens CityWorks, B@S Consultants en Strabo hebben de effecten buiten het 0-30-gebied de neiging te verdampen tot 'onmeetbaar kleine en daarmee niet relevante effecten'. Het verdringingseffect voor het totale 0-30-gebied wordt geschat op € 11,4 tot € 22,2 miljoen, waarvan € 3,4 tot € 6,3 miljoen in Assen. Op basis daarvan wordt verwacht dat de leegstand in het 0-30 gebied zal oplopen van 9,6% tot max. 10,0%. In Assen loopt de leegstand volgens CityWorks, B@S Consultants en Strabo op van 11,4% tot maximaal 12,1% en specifiek in de binnenstad van 17,1% tot maximaal 18,8%. |
| - Wat is het effect op het aantal bezoekers in omliggende winkelgebieden? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Het aantal bezoekers zal daar afnemen. De precieze aantallen zijn niet becijferd, maar kunnen uit bijlage 4 van het rapport van CityWorks, B@S Consultants en Strabo worden herleid. |
| - Hoe zijn de effecten berekend? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | De verdringingseffecten zijn langs twee lijnen berekend: enerzijds langs de lijn van het aanbod en anderzijds langs de lijn van de vraag. Vervolgens zijn de effecten op basis van een gemiddelde vloerproductiviteit vertaald in de effecten op de ontwikkeling van winkelleegstand. Opvallend is bij deze berekening (wel) gebruik is gemaakt van een hoge vloerproductiviteit à € 3.000 per m ² . Op het moment dat hier met de effectieve vloerproductiviteit in het 0-30-gebied zou zijn gerekend, dan zouden de effecten op de leegstand significant groter zijn ingeschat. |
| - Zijn er voordelen door combinatiebezoek mogelijk? Is daar onderzoek naar gedaan? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Deze voordelen zijn mogelijk en als één van de mogelijke synergie-effecten uitgewerkt. |
| - Is daarbij beoordeeld of de bereikbaarheid van het centrum voldoende is? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Nee. Wel wordt aangegeven dat de negatieve effecten (omzetverdringing) naar verwachting maar zeer ten dele kunnen worden gecompenseerd door combinatiebezoek. |
| - Zijn er 'compensatiemaatregelen' voor het centrum in beeld? (b.v. parkeerinkomsten) | Brief B&W 'Stand van zaken structuurvisie en aantrekkelijke binnenstad', d.d. 1 juni 2015 | Er wordt voor de binnenstad op dit moment een agenda voorbereid waarin de opgave (wat willen we bereiken) en de activiteiten (hoe gaan we dat doen) worden aangescherpt en geprioriteerd. <i>N.B. Mogelijk krijgen hierin ook compensatiemaatregelen een plaats.</i> |
| Effecten op aantrekkelijkheid Assen en omgeving | Bron | Informatie |
| - Is er informatie over de positionering, PR van het FOC? Draagt de (voorgenomen) naam van het FOC bij aan het imago van Assen? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo wordt aangegeven dat het FOC een attractie op zich is en leidt tot extra winkelbezoek van toeristen. Bovendien geeft het onderzoek aan dat het toeristisch-recreatief product van Drenthe sterker wordt voor wat betreft het imago en de beleving van zowel dagtoeristen als verblijfs-toeristen. |

| | | |
|--|--------------------------------------|--|
| - Hoe ziet de samenwerking tussen FOC en gemeente er uit op het gebied van marketing en imago? | | Dit dient nog te worden uitgewerkt. |
| - Wordt er ingezet op combinatiebezoek (o.a. FOC en centrum van Assen) en hoe wordt dat vormgegeven (b.v. stads- en regiopromotie in het FOC, pendelbus of ander systeem, uitwisseling van winkels, gezamenlijke (kortings-)acties, etc.)? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Onbekend. In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo wordt wel aangegeven dat de initiatiefnemer overweegt om een pendelbus tussen het FOC en de binnenstad in te zetten. |
| - Is het (eventuele) vrijetijdsaanbod van/bij het FOC complementair of concurrerend met het aanbod in Assen en omgeving? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het FOC is geen vrijetijdsaanbod voorzien. |
| - Hoe aantrekkelijk is Assen en omgeving voor verblijf en bezoek voor de bezoekers van het FOC (met name mensen tussen de 20-50 met een bovenmodaal inkomen)? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het kader van het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo is een enquête gehouden onder (verblijfs)toeristen in Drenthe. Op basis daarvan is aangegeven dat op termijn extra synergie vanuit het versterken van het toeristisch-recreatief profiel kan worden verwacht, maar dat deze zich niet in harde cijfers laat voorspellen. |
| - Hoe aantrekkelijk is het FOC voor de (huidige) groep verblijfstoeristen in Assen en omgeving? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Van de verblijfstoeristen vanuit overig Nederland gaf 38% aan een bezoek aan een FOC in Assen te overwegen, van de verblijfstoeristen uit het buitenland 65%. |
| Werkgelegenheidseffecten | Bron | Informatie |
| - Hoeveel banen en fte levert realisatie FOC Assen op in winkels en horeca (etc.)? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Als gevolg van de realisatie van het FOC ontstaat naar verwachting 351 tot 453 fte aan directe structurele werkgelegenheid. Als gevolg van de verdringingseffecten neemt elders echter ook de werkgelegenheid af. Per saldo ontstaat in het 0-30-gebied 270 tot 296 fte aan directe structurele werkgelegenheid. Overigens zou het beeld er op Nederlandse schaal anders uitzien. Dan zou het verdringingseffect hoger worden ingeschat. |
| - Hoeveel indirecte werkgelegenheid levert FOC Assen op? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Als gevolg van de realisatie van het FOC ontstaat naar verwachting 53 tot 68 fte aan indirecte structurele werkgelegenheid. Als gevolg van de verdringingseffecten neemt elders echter ook de werkgelegenheid af. Per saldo ontstaat in het 0-30-gebied 41 tot 44 fte aan indirecte structurele werkgelegenheid. |
| - Waar komen de nieuwe banen terecht? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In detailhandel en horeca (directe werkgelegenheid) alsmede toeleverende bedrijven (indirecte werkgelegenheid). Een uitsplitsing naar opleidingsniveau is niet gemaakt. |
| - Hoeveel tijdelijke banen worden er gecreëerd (in bouw etc.)? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Circa 260, waarvan 130 direct bij hoofd- (81 aj) en onderaannemers (49 aj) en 130 bij toeleveranciers. |

| | | |
|--|--|--|
| - Hoe is deze nieuwe werkgelegenheid bepaald? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Bij de structurele werkgelegenheid is uitgegaan van de berekende omzet en de gemiddelde jaaromzet per fte. Bij de tijdelijke werkgelegenheid is op basis van het metrage de verwachte investeringssom geraamd om vervolgens die investeringssom te delen op de gemiddelde omzet per fte in de bouw. De indirecte werkgelegenheid is gebaseerd op multipliers zoals die in eerdere onderzoeken (w.o. Ecorys) zijn aangegeven. |
| - Hoeveel banen gaan er (structureel) verloren door verdringingseffecten? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | De afname van de structurele werkgelegenheid wordt in het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo geraamd op 93 tot 181 fte, waarvan 81 tot 157 fte aan directe werkgelegenheid. De vraag is of deze werkgelegenheid ook structureel verloren gaat. Uiteindelijk is in de regio per saldo sprake van een toename van de werkgelegenheid, waardoor het in de praktijk ook kan gaan om verplaatsing van werkgelegenheid. |
| - Waar gaan deze banen verloren? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Bij de bedrijven waar de omzet als gevolg van de realisatie van het FOC afneemt. In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo is hierbij uitsluitend gekeken naar de afname in het 0-30-gebied. |
| - Hoe is het banenverlies bepaald? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Hierbij is uitgegaan van de berekende omzetclaim en de gemiddelde jaaromzet per fte. |
| - Zijn er afspraken over social return? Hoe zien die eruit? | | Onbekend. |
| - Is er samenwerking met opleidingsinstellingen (ROC) voorzien? | | Onbekend. |
| Duurzaamheidsaspecten | Bron | Informatie |
| - Zijn de milieueffecten in beeld gebracht? Is dat ook voor piekdagen gedaan? | Brief B&W 'FOC Assen', d.d. 1 oktober 2015 | In de brief van het college d.d. 1 oktober is aangegeven dat een aantal aspecten rondom o.a. flora & fauna, stikstof, ruimtelijke inpassing en verkeer later aan de orde komt. |
| - Hoe zien de milieueffecten er uit? | | Er is (nog) geen MER beschikbaar. |
| - Is er (goede) ontsluiting met het openbaar vervoer? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | De locatie is met het openbaar vervoer bereikbaar met bus 4 (Qbuzz), deze rijdt doorde-weeks en in het weekend ieder half uur in een klein kwartiertje (13 minuten) van en naar station Assen. Het is vooralsnog niet realistisch en ook niet nodig om voor de TT-locatie de frequentie van het openbaar vervoer op te laten voeren. Uitbreiding van de frequentie kan vrij eenvoudig als de behoefte dit uitwijst. Wel is het nodig om de buslijn te verlengen tot het FOC, omdat de huidige haltering bij de TT-Hall nog altijd op forse afstand van het beoogde FOC is gelegen. |
| - Zijn er alternatieve bestemmingen voor het gebied/het terrein indien FOC Assen niet slaagt of stopt? | | Onbekend. |

| Regionale samenwerking | Bron | Informatie |
|---|---|--|
| - Is aangegeven of en hoe realisatie van FOC Assen past binnen regionale afspraken, met name over detailhandel? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo worden met betrekking tot het regionale beleid twee documenten aangehaald: de Agenda Landstad Noord-Nederland en de provinciale omgevingsvisie. Het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo geeft aan dat de Agenda Landstad Noord-Nederland geen uitspraken doet over de (on)wenselijkheid van ontwikkelingen buiten de binnensteden en over een FOC. Met betrekking tot de omgevingsvisie wordt aangegeven dat het beleid is gericht op het beperken van de ontwikkeling van nieuw winkelvloeroppervlak en het versterken van bestaande (kansrijke) centra. |
| - Is aangegeven hoe de communicatie binnen de regio rond FOC Assen verlopen is? | | Nee. In de brief van het college d.d. 1 oktober wordt wel aangegeven dat op 26 november de meningen van stakeholders worden opgehaald. Of dit ook betrekking heeft op partners uit de regio is onbekend. |
| Verkeer | Bron | Informatie |
| - Is er een verkeerstudie? | Brief B&W 'FOC Assen, d.d. 1 oktober 2015 | In de brief van het college d.d. 1 oktober is aangegeven dat een aantal aspecten rondom o.a. flora & fauna, stikstof, ruimtelijke inpassing en verkeer later aan de orde komt. |
| - Wordt in de verkeerstudie rekening gehouden met piekbelasting? | | Er is (nog) geen verkeerstudie beschikbaar. |
| - Worden in de verkeerstudie dezelfde kengetallen gebruikt als in de haalbaarheids- en effectenstudies? | | Er is (nog) geen verkeerstudie beschikbaar. |
| - Wordt in de verkeerstudie rekening gehouden met combinatiebezoek? | | Er is (nog) geen verkeerstudie beschikbaar. |
| - Hoe wordt het parkeren geregeld? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | In de eerste fase zullen 1.600 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, bij een doorgroei in fase 2 zullen daar nog 600 tot 700 parkeerplaatsen bij komen. |
| - Hoe is de bewegwijzering (naamgeving)? | | Dit dient nog te worden uitgewerkt. |
| Ruimtelijke inpassing | Bron | Informatie |
| - Is er een plan van eisen voor de inpassing? | Brief B&W 'FOC Assen, d.d. 1 oktober 2015 | In de brief van het college d.d. 1 oktober is aangegeven dat een aantal aspecten rondom o.a. flora & fauna, stikstof, ruimtelijke inpassing en verkeer later aan de orde komt. |
| - Worden er eisen gesteld aan architectuur? | Brief B&W 'Stand van zaken structuurvisie en aantrekkelijke binnenstad', d.d. 1 juni 2015 | Dit dient nog te worden uitgewerkt. Wel is in de brief van het college d.d. 1 juni 2015 aangegeven dat de initiatiefnemers werken aan een stedenbouwkundige schets. |
| - Zijn er afspraken over reclame-uitingen langs wegen? | | Dit dient nog te worden uitgewerkt. |
| - Wat is er qua bestemming toegestaan als opvolging van het FOC bij een (onverwacht) vertrek? | | Dit dient nog te worden uitgewerkt. |

| Financiën gemeente Assen | Bron | Informatie |
|--|---|---|
| - Zijn er gemeentelijke investeringen nodig? Zo ja, welke? | Brief B&W 'FOC Assen, d.d. 1 oktober 2015 | Onbekend. In de brief van het college d.d. 1 oktober 2015 geeft het college aan dat als het ladderonderzoek voldoende motivatie geeft voor een zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik de bestemmingsplanprocedure verder kan worden doorlopen en de intentieovereenkomst zo nodig kan worden omgezet in een (anterieure) overeenkomst. In een anterieure overeenkomst worden de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer vastgelegd over het ontwikkelen van een bepaald perceel. Daarin worden ook afspraken gemaakt over het betalen van een bijdrage in de kosten die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. |
| - Zijn er opbrengsten voor de gemeente (bv. in de grondexploitatie en onroerend zaak)? Zo ja, welke? | | Onbekend. Het feit dat de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer kunnen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst suggereert in elk geval dat er opbrengsten voor de gemeente zullen zijn. |
| - Zorgt de ontwikkelaar/exploitant voor investeringen, bijvoorbeeld in promotie of mobiliteit? | CityWorks, B@S Consultants en Strabo | Onbekend. In het onderzoek van CityWorks, B@S Consultants en Strabo wordt wel aangegeven dat de initiatiefnemer overweegt om een pendelbus tussen het FOC en de binnenstad in te zetten. |
| - Worden er banen gecreëerd voor uitkeringsgerechtigden? | | Onbekend. |

Colofon

Titel

Handvatten voor de beoordeling van de informatie over de vestiging van een FOC in Assen

Datum

12 november 2015

Opgesteld door:

Roots Beleidsadvies

In opdracht van:

Rekenkamercommissie Assen

Contactadressen

Roots Beleidsadvies
Postbus 160
2280 AD Rijswijk ZH
www.rootsadvies.nl

Rekenkamercommissie Assen
Postbus 30018
9400 RA Assen
http://gemeenteraad.assen.nl/raadsinformatie/rekenkamercommissie_3413/

© Roots Beleidsadvies, 2015

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande toestemming van Roots Beleidsadvies.

Roots Beleidsadvies voert haar onderzoeken met de grootst mogelijke zorgvuldigheid uit. De door Roots Beleidsadvies verstrekte informatie is ontleend aan bronnen die betrouwbaar mogen worden geacht, doch voor de juistheid en volledigheid daarvan kan niet worden ingestaan. Aan de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. De toepassing van resultaten van onderzoek of de opvolging van adviezen is voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Hij kan Roots Beleidsadvies niet aansprakelijk stellen indien die toepassing of opvolging tot een resultaat leidt dat niet door opdrachtgever wordt beoogd of gewenst.