

Krijgt Assen dan toch een outlet?

19-10-2017 12:21



Een klein jaar geleden ging een streep door het langverwachte plan voor een outletcentrum in Assen, nadat de provincie terugkwam op zijn positieve standpunt. Vrijwel direct werd bekend dat initiatiefnemer Raymond Coronel en de gemeente aan de slag gingen met een alternatief. De gemeenteraad staat op het punt om – opnieuw – groen licht te geven. Wat is er veranderd?

‘Een slim voorbeeld hoe de provincie als regisseur van retailontwikkelingen kan optreden’. Zo omschreef brancheorganisatie INretail het besluit van de provincie Drenthe vorig jaar om het [outletplan in Assen af te blazen](#). De factory outlet bij het TT-circuit, die al sinds 2015 in de maak was, strandde in het zicht van de finish. De gemeenteraad had eerder al met het plan ingestemd en ook Provinciale Staten leek lange tijd voor, maar dat veranderde toen de VVD van gedachten wisselde. Initiatiefnemer Raymond Coronel wachtte het formele besluit niet eens af en trok zijn plan in. INretail liet direct daarop weten nog een stap verder te gaan, en pleitte voor een afspraak tussen de drie noordelijke provincies dat er nergens een outlet komt.

Die oproep bleek niet overbodig, want uit de koker van diezelfde Coronel ligt onder de naam OutleTT inmiddels

een nieuw plan bij de gemeenteraad. Daarover liet hij vorige maand al doorschemeren dat het nieuwe outletcentrum 'meer zal bieden dan alleen modemerken'. Daartoe wordt het totale winkelaanbod kleiner, met zo'n 140 in plaats van de oorspronkelijke tweehonderd. De verhouding tussen winkels en alternatieve invulling, zoals horeca en ontspanning, moet daarmee op 65-35 komen. De winkels zullen verder niet worden ingevuld via de gebruikelijke huurovereenkomsten. In plaats daarvan worden 'gebruiksovereenkomsten' opgesteld, waardoor partijen die zich niet aan de regels houden er direct uitgezet kunnen worden. Die regels gaan bijvoorbeeld over het te voeren assortiment. Zo mag er geen 'te nieuwe kleding' komen te liggen die concurreert met de binnenstad. Geen overbodige regel, bleek afgelopen zomer nog maar eens uit [onderzoek](#) van het Duitse WDR. Daaruit kwam naar voren dat in veel outletcentra – waaronder die in Roermond – merkkleding met korting wordt verkocht die nooit voor de originele prijs in reguliere winkels heeft gelegen.

Binnenstad

De effecten op de binnenstad zijn misschien wel het meest heikele punt bij plannen voor nieuwe outletcentra. Het gemeentebestuur van Assen realiseert zich dat ook, maar ontkent dat er een negatieve relatie is tussen outletcentra en stadscentra. De leegstand in Lelystad, Roosendaal en Roermond nam vorig jaar af ten opzichte van 2016, blijkt uit Locatus-cijfers. 'Zowel een actieve aanpak van de binnenstad als een goede samenwerking tussen FOC en binnensteden zorgen daarvoor', schrijft het college in een brief aan de raad. Ook het argument dat het klappen van de plannen in Zoetermeer duidt op verzadiging van de outletmarkt, zoals Detailhandel Nederland betoogt, verwerpt het Asser bestuur. Daarnaar is een zogeheten 'ladderonderzoek' gedaan. 'Dat heeft juist zichtbaar gemaakt dat er - zeker in het noorden - ruimte is voor een nieuwe outlet. In Zoetermeer spelen andere overwegingen: de ondernemer heeft zich teruggetrokken.'

Toch neemt de gemeente de binnenstedelijke bezwaren serieus en om er zeker van te zijn dat het stadscentrum niet ten onder gaat aan het nieuwe outletcentrum, zijn daarover concrete afspraken gemaakt. Zo betaalt OutleTT straks een jaarlijks bedrag van 150 duizend euro voor het versterken van de binnenstad. Honderdduizend daarvan is bedoeld voor promotie van de binnenstad, vijftigduizend voor sponsoring van evenementen. Daarnaast wordt een constructie onderzocht waarbij het bezoek aan de binnenstad vanuit de outlet wordt gestimuleerd. Zo wordt de binnenstad ook in het outletcentrum zelf gepromoot. Een 'overlegplatform synergie FOC en binnenstad' moet de samenwerking tussen beide winkelgebieden verder gaan vormgeven. Naast het lagere aantal winkels en het betere overleg met de binnenstad, lijken duurzaamheidsgerelateerde zaken de voornaamste aanpassingen. Zo moet het complex zoveel mogelijk CO2-neutraal zijn en moeten de ondernemers zich conformeren aan het Convenant voor de Kledingindustrie.

Voorstanders

Al met al lijken er meer voor- dan tegenstanders van een outlet in Assen te zijn. Het college van burgemeester en wethouders heeft dat nooit onder stoelen of banken gestoken en noemt het 'van groot belang' dat het plan doorgaat. 'Het belang daarvan is groter dan dat van Assen alleen', schrijft het in zijn brief. 'Het is een belangrijke stap als het gaat om het creëren van nieuwe werkgelegenheid, het bevorderen van het toerisme en het versterken van de economische structuur in Drenthe'. Maar ook bijna driekwart van de Assenaren is voor, zo blijkt uit de Belevingsmonitor Assen Outlet Center die in opdracht van Cor Molenaar is uitgevoerd. Van de ondervraagden buiten Assen is ruim tweederde voor. Met zeventienhonderd respondenten is het onderzoek volgens de hoogleraar e-marketing representatief. "Er is wel sprake van enige beperking, omdat alleen gebruik werd gemaakt van Facebook als bron", erkent hij tegenover het [Dagblad van het Noorden](#). Het onderzoek is hem door tegenstanders overigens niet in dank afgenomen. Zo zegt Molenaar twee doodsb bedreigingen te hebben ontvangen en verwijst hij naar de reactie van brancheorganisatie INretail, die de retailhoogleraar er op [RetailTrends](#) van beschuldigde 'meer kapot te maken dan je lief is'.

Kritiek

Dat de brancheorganisaties in het algemeen en INretail in het bijzonder weinig van outletcentra moeten

hebben, is bekend. Dat blijkt ook wel uit de brief die de lobbyclub samen met Detailhandel Nederland en MKB Binnenstad Assen heeft gestuurd aan de gemeenteraad. Een van de punten van kritiek is het gebrek aan nieuwe elementen die zijn toegevoegd in de tien maanden sinds het afschieten van het eerste outletplan. Ook een deel van de gemeenteraad deelde die kritiek in eerste instantie. Toen het de globale opzet voor Outlet Assen eerder deze maand kreeg voorgelegd, merkte onder meer de SP op dat het leek alsof dit 'even in een namiddag' was opgeschreven. De brancheorganisaties sluiten zich daar in hun brief gretig bij aan en omschrijven de beloofde aanpassingen in het plan als 'boterzacht en veelal niet te verifiëren'. Het argument dat het outletcentrum banen oplevert, verwijzen de briefschrijvers eveneens naar de prullenbak. 'Het weer gevuld krijgen van de leegstand in de binnenstad levert óók laaggeschoolde banen op: gemiddeld vijftien fte per duizend vierkante meter'. Bovendien zou bij de banenclaim van het outletcentrum het 'negatieve bij-effect' vergeten worden. 'Als de leegstand in de binnenstad oploopt, is dat een verder verlies van banen'.

Hoewel de gemeenteraad in eerste instantie kritisch reageerde op het semi-nieuwe plan, is het volgens [RTV Drenthe](#) zo goed als zeker dat het plan donderdagavond opnieuw goedgekeurd wordt. De aanvullende voorwaarden waaraan Coronel moest voldoen, zoals het aanhouden van dezelfde openingstijden als de binnenstad, betaald parkeren bij de outlet en de eerder genoemde financiële bijdrage aan de binnenstad, zijn inmiddels op papier uitgewerkt. Op basis van de geluiden uit de verschillende partijen lijkt het aantal tegenstemmen op hooguit dertien te kunnen uitkomen, tegenover twintig voor. Daarmee verkeert het plan weer in hetzelfde stadium als ongeveer een jaar geleden, wat betekent dat alleen de provincie zich er nog over moet buigen. Gezien de twijfel over de hoeveelheid vernieuwing, is het niet ondenkbaar dat dit opnieuw het eindstation wordt voor de plannen. De provincie liet eerder al weten dat er alleen naar een compleet nieuw plan wordt gekeken. "Als er eenzelfde plan komt, dan gaan we niet opnieuw het hele circus optuigen", zei gedeputeerde Tjisse Stelpstra daarover.

Coronel zelf ziet intussen hoofdschuddend en vol onbegrip aan hoe ook zijn tweede poging nu al weer tot veel commotie heeft geleid. De ondernemer is inmiddels al tweeënhalf jaar bezig een outletcentrum van de grond te krijgen in Assen. In die periode is hij er steeds meer van overtuigd geraakt dat de Drentse hoofdstad daar de juiste plek voor is en zeker met de tweede variant is volgens hem weinig mis. "Het complex is groener en meer ingepast in het gebied, er is minder fashion en meer ontspanning, dus beter gericht op de toerist", somt hij op tegenover [RTV Drenthe](#). Tegelijkertijd geeft hij toe dat het oorspronkelijke outletplan de basis is, met 'een andere jus' eroverheen, maar dat is wat hem betreft niet meer dan logisch. "Ik kan er toch moeilijk een dierenpark van maken."

Amnon Vogel