

# Een FOC in Assen?

## Verslag van een bijzondere samenwerking

Drie onderzoekers kregen gezamenlijk opdracht een rapport samen te stellen over een mogelijk factory outlet centre in Drenthe. Een kijkje in de researchkeuken.



**H**et onderzoek naar de mogelijke komst van een FOC – Factory Outlet Centre – op de TT-locatie in Assen heeft veel stof op doen waaien. Voor- en tegenstanders laten zich volop horen in de media. Diverse partijen spreken zich pertinent uit tegen een FOC, in Assen of elders in Noord-Nederland. Anderen zijn tegen een FOC op het TT-circuit en zien een FOC liever in de binnenstad van Assen komen. Voorstanders zien kansen en willen de mogelijke vestiging van een FOC op het TT-circuit in Assen niet laten schieten omdat zo'n functie inspeelt op regionale behoefte en de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht van Assen en de provincie Drenthe vergroot.

Kortom een onderzoek wat de gemoederen flink bezig gehouden heeft. Wie zitten er achter dit rapport en hoe is het tot stand gekomen? Een kijkje in de keuken bij de onderzoekers: Ronald van Velzen van CityWorks, Paul Rodenburg van B@S Consultants en Jeroen verwaaijen van Strabo.

### CityWorks, B@S Consultants en Strabo? Een verrassende combinatie.

Van Velzen: “Je zou misschien eerder één bureau verwachten. Maar wij kunnen daar specialistische kennis vanuit verschillende invalshoeken tegenover zetten. De proceservaring van CityWorks, de kennis van leisure en horeca van B@S Consultants en de onderzoeksexpertise van Strabo. Dat gevoegd bij onze gezamenlijke kennis van de winkelmarkt met opgeteld zo'n 75 jaar ervaring in deze sector.

Verder zijn we allemaal erg eigenwijs en dus kritisch op elkaar. Wat leidt tot een 1+1+1 = minimaal 4-situatie.

### Hoe zijn jullie bij elkaar gekomen?

Verwaaijen: “We kennen elkaar al jaren en hebben al meerdere malen met elkaar samengewerkt als duo's. Maar nog nooit met z'n drieën. We hebben allemaal eenzelfde achtergrond: Paul is ooit bij Strabo begonnen, Ronald bij D&P, de voorloper van Locatus. We spreken dezelfde taal. Eind 2014 hebben Paul, Ronald en mijn collega Hans van Tellingen een artikel geschreven over de toekomst van FOC's in Nederland.

Omdat wij alle drie ook onze contacten hebben bij de provincie Drenthe en gemeente Assen, hebben we ons als trio aangemeld om het onderzoek uit te voeren. En de competitie gewonnen.”

### Waarom hebben ze voor jullie gekozen?

Rodenburg: “Dat weet je nooit helemaal, maar ik denk dat het de combinatie van aanvullend onderzoek door Strabo was en het actief en serieus betrekken van de stakeholders in het proces. En natuurlijk het vertrouwen in onze expertise, dat spreekt voor zich.”

### Wat moest er onderzocht worden?

Van Velzen: “In de media is dat niet altijd goed weergegeven. De vraag luidt: Kan de vestiging van een Factory Outlet Center op de TT-locatie in Assen succesvol de *Lad-*

---

'Outletcentra, waarom iets verbieden wat een succes is?'

Te vinden op [http://www.strabo.nl/cms/filemanager/files/SCN5-2014\\_Outletcentra.pdf](http://www.strabo.nl/cms/filemanager/files/SCN5-2014_Outletcentra.pdf)



Van links af: Paul Rodenburg, Ronald van Velzen en Jeroen Verwaaijen FOTO:SCN

der voor duurzame verstedelijking-procedure doorlopen. Essentie van de Ladder is: Is er behoefte aan een FOC, wat zijn de gevolgen voor Assen en de regio en is het mogelijk om een FOC in bestaand vastgoed onder te brengen?

De vraag was gericht op een concreet initiatief, in dit geval een FOC van 16.000 m<sup>2</sup> op een locatie naast de TT in Assen. De vraag was niet wat de optimale locatie voor een FOC is, maar zoals trede 1 van de Ladder voorschrijft een onderzoek naar de regionale behoefte voor en de gevolgen van dit concrete plan. Daaraan gekoppeld zijn overigens in trede 2 wel degelijk alternatieve locaties voor dit FOC-initiatief geïnventariseerd (maar niet gevonden) en in trede 3 de modaliteit (bereikbaarheid) gecheckt.

#### Maar waarom niet in de binnenstad van Assen? Daar staat toch enorm veel leeg?

Verwaaijen: “Klopt, de leegstand is schrijnend. Maar allereerst ligt er geen initiatief voor een FOC in de binnenstad. Geen enkele partij heeft zich nog gemeld. Er worden nu wel voorzichtig initiatieven ontplooit overigens, mede naar aanleiding van ons onderzoek.

Ten tweede is de realisatie van een Factory Outlet Center iets anders dan een City Outlet. De eisen die uitbaters van Factory Outlets stellen aan management, bereikbaarheid en parkeergelegenheid zijn bijzonder lastig te realiseren in een binnenstad. Ook omzethuur en verdeeld eigendom zijn struikelblokken.

#### Wat kunnen jullie nog over het proces vertellen?

Rodenburg: “Het bijzondere aan het proces was allereerst de grote inbreng van de stakeholders in het proces. Naast een formele begeleidingscommissie was er gedurende het onderzoek een tweewekelijks stakeholdersoverleg. Tij-

dens het overleg werden alle onderzoeksstappen voorged, resultaten gedeeld en gediscussieerd over aannames en uitkomsten. Een heel waardevol proces waarin voor- en tegenstanders bij elkaar zijn gebracht en elkaars standpunten konden verduidelijken. In het begin liep het wat stroef, maar gaandeweg werd de discussie steeds inhoudelijker en zakelijker. Ook voor onszelf een zeer waardevol klankbord.”

Verwaaijen: “Ook bijzonder was dat we over veel data konden beschikken. We hebben zelf onderzoek mogen doen naar de behoefte aan een FOC onder toeristen. In andere onderzoeken is daar nooit naar gekeken en zijn alleen wat grove aannames gedaan. En we hebben gebruik gemaakt van door I&O geleverde zéér actuele koopstroomgegevens uit het *Koopstromenonderzoek Oost-Nederland*. Ook kregen we door extra specifiek op FOC-bezoek gerichte vragen in het koopstromenonderzoek inzicht welke doelgroep nu al naar FOC's elders gaat en wat daar besteed wordt. Een heel belangrijke aanvulling. In andere onderzoeken zijn op dat gebied veel aannames gedaan, wij konden met harde cijfers gaan rekenen.

Ook vernieuwend is het gebruik van leefstijlgegevens (MOSAIC). We hebben dat kunnen koppelen aan FOC-bezoekers en in een FOC geïnteresseerde toeristen. Zo hebben we nog scherper in kunnen schatten wat de potentie van een FOC op deze locatie is.

#### Er is veel kritiek op het rapport gekomen. Hoe gaan jullie daar mee om?

Van Velzen: “Nou kritiek, er is een aantal mensen teleurgesteld over de uitkomst. Ze hadden liever gezien dat wij hadden geconcludeerd dat het er niet mag komen of dat het in de binnenstad van Assen moet komen. Die conclusie hebben we, na zeer grondig onderzoek, niet kunnen trekken. Zelf staan we geheel neutraal in deze discussie. Wij reiken voldoende informatie aan om inhoudelijke besluitvorming mogelijk te maken. Het is aan de gemeenteraad Assen en de Raad van State Drenthe om een besluit te nemen.

#### Zijn er nog andere winstpunten?

Rodenburg: “De discussie heeft in ieder geval voor Assen al een groot winstpunt opgeleverd. Er wordt volop gediscussieerd over de binnenstad van Assen en hoe die weer gezond te maken. Het is niet geheel toevallig dat er parallel aan ons onderzoek ook een nieuwe visie voor de binnenstad is gemaakt. En zoals dat zo vaak gaat, er is niets beters om ondernemers en eigenaren te verbinden dan een gezamenlijke vijand.

#### Komt er nog een vervolg?

Verwaaijen: “Als het aan mij ligt, zeer zeker. En ik weet dat dat ook voor Paul en Ronald geldt. De samenwerking is uitstekend bevallen en we vullen elkaar uitstekend aan. En we zijn dan ook zeer tevreden over het product dat er nu ligt.”

HET RAPPORT IS BESCHIKBAAR OP DE WEBSITE VAN GEMEENTE ASSEN: [WWW.ASSEN.NL/BESTAND/EINDRAPPORT-FOC-ASSEN](http://WWW.ASSEN.NL/BESTAND/EINDRAPPORT-FOC-ASSEN)