



Het outletcentrum moet vlak bij het TT-terrein komen. FOTO MARCEL JURIAN DE JONG

Initiatiefnemer Raymond Coronel aan het woord tijdens de presentatie van het onderzoek naar het Factory Outlet Centre in het gemeentehuis van Assen. FOTO MARCEL JURIAN DE JONG

Outlet heeft amper invloed op leegstand in centrum

Assen wil vlak bij het TT Circuit een Factory Outlet Center (FOC) bouwen met zestig tot tachtig winkels. Het verzet van de middenstand is groot, maar de vraag is, zo blijkt uit onderzoek, grotendeels ongegrond.

HENK WOLLERICH

De bouw van een outletcentrum aan de rand van Assen is nauwelijks van invloed op leegstand in de binnenstad. Onderzoekers van de bureaus B@S Consultants, CityWorks en Strabo concluderen dat in het gebied van zo'n 30 minuten autorijden rond Assen het FOC wel effecten heeft op de bestaande detailhandel. Die doen zich in Assen sterker voor dan op grotere afstand, maar het omzetverlies en de consequenties voor leegstand in Assen zijn aanvaardbaar, zeggen ze.

De leegstand in het centrum loopt op van 11,4 procent tot maximaal 12,1 procent, zo staat in het gisteravond gepresenteerde rapport. De onderzoekers stellen verder vast dat de leegstand nu een autonoom gegeven is, waar de komst van het FOC in heel beperkte mate verder aan zal bijdragen.

De omzet van het outletcentrum wordt, exclusief horeca, geraamd op 42 tot 68 miljoen euro. Tot 64 procent van de bezoekers woont binnen 30 minuten van Assen. De gemiddelde besteding per bezoeker ligt lager dan gemiddeld (30-35

euro per bezoeker), zo blijkt, maar dit betekent alsnog dat van de totale besteding 19,3 tot 43,7 miljoen afkomstig is van inwoners uit de 30-minuten zone. De totale omzet in het onderzochte gebied bedraagt in deze branches nu bijna 400 miljoen euro.

Het verlies aan omzet kan worden beperkt door de verwachte bevolkingsgroei in Assen, en de versterking van de aantrekkingskracht van de stad. Door het FOC zullen Assen en de regio voor meer mensen een reden zijn voor een dagtrip of langer verblijf en treedt er minder afvloeiing van koopkracht naar buiten op.

Het FOC is een initiatief van een consortium van investeerders waarvan Gastra en McGregor deel uitmaken. Het wordt een complex in Drentse stijl van 15.000 tot 16.000 vierkante meter en met zestienhonderd parkeerplaatsen. In de tweede fase komt er nog 6000 tot 7500 vierkante meter bij, met zes- tot zeventienhonderd parkeerplaatsen. De locatie ligt op een ideale plek: aan de nieuwe op- en afrit Assen-Zuid van de A28.

Het marktaandeel van FOC's in de Nederlandse detailhandel is klein:

minder dan 1 procent, stellen de onderzoekers vast. Ongeveer een kwart van de bevolking lijkt wel eens een outletcentrum te bezoeken. „Daarmee heeft het FOC een kleine, maar wel een vaste plek in het winkellandschap veroverd.”

Het aantal bezoekers wordt geschat op 1,6 miljoen, van wie 500.000 toeristen. Het winkelcentrum levert structureel 340 fulltime banen op. In de praktijk zal het voor veel meer mensen (parttime) werk opleveren. De investering wordt geraamd op ruim 23 miljoen euro. Het outletcentrum moet april 2018 openen.

Detailhandel Nederland spreekt in een eerste reactie van onverantwoorde plannen. „Provincies en gemeenten houden elkaar in de greep. Het Noorden moet zich outletcentrumvrij verklaren”, vindt secretaris Jildau Schuilenburg. De Vereniging van Institutionele Vastgoed Beleggers (IVBN) vindt dat nieuwe winkels zoveel mogelijk moeten worden ingepast in bestaande winkelgebieden. „We moeten zuinig zijn op onze fijnmazige detailhandelsestructuur”, zegt adviseur Sieuwert Ermerins.



Middenplus segment

Er zijn verschillende soorten FOC's: midscale, upscale en luxueus. Nederland beschikt met Bataviastad (Lelystad), Designer Outlet (Roermond) en Rosada (Roosendaal) over drie FOC's die in de afgelopen jaren uitgebreid zijn en/of daar plannen voor hebben. Qua profiel wordt in Assen gemikt op het middenplus segment,

waarbij Bataviastad als referentie wordt genoemd. Ook elders in Nederland zijn diverse initiatieven voor nieuwe FOC's zoals in Wintholte en Drachten. Voor dagbezoek vanuit Noord- en Oost-Nederland zijn ook twee FOC's in Duitsland – Ochtmum en Ochtrup - relevant (op ca. 80 tot 110 autominuten van Assen).

Zestig tot tachtig winkels

Op verzoek van de gemeente Assen en de provincie Drenthe is de regionale behoefte van het door FOC Assen BV voorgelegde Factory Outlet Center (FOC) bij het TT Circuit in Assen onderzocht door B@S Consultants, CityWorks en Strabo. Het plan voorziet er in om voor 2020 een FOC te realiseren van ongeveer 15.000 m2

met zestig tot tachtig outletwinkels. De outlets worden voor tweederde ingevuld met modereken. De overige winkels worden ingevuld met sport en horeca. In een outlet worden restpartij- en merkartikelen, gedateerde artikelen en producten met een foutje rechtstreeks en met korting aan de consument verkocht.