

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Meppel, monitor prestatieafspraken 2022

Evaluatie Binnenstadfonds provincie Drenthe

BRO

colofon

projectnaam
Meppel, monitor prestatieafspraken 2022

datum
29 november 2022

projectnummer
P05750

opdrachtgever
Provincie Drenthe

BRO
projectleider
RvL

projectteam
TO

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO



Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Context 5
1.3 Startdocument Centrumontwikkeling Meppel 5
1.4 Aanpak en prestatieafspraken 5
1.5 Afbakening centrumgebied 6

2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur 7
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

3 Kwaliteitsimpuls openbaar gebied 17
3.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt? 18

4 Conclusies en aanbevelingen 19
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 Meppel. 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 Meppel.

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 er ook veel overlap. In deze monitor staan de prestatieafspraken tussen de gemeente en de provincie centraal.

1.3 Startdocument Centrumontwikkeling Meppel

Eind 2017 heeft de provincie Drenthe aan de gemeente Meppel een subsidie van **€ 2,0 mln.** uit het Binnenstadfonds beschikbaar gesteld. De subsidieregeling loopt tot 31 december 2022. In 2017 is door de gemeenteraad het Binnenstadplan Meppel vastgesteld.

Meppel heeft in potentie alle sterke punten in huis voor een levendig en dynamisch stads- en regiocentrum. Veel van die sterke punten blijven echter onderbelicht. De gemeente Meppel wil haar van oudsher sterke regiofunctie behouden en versterken. De samenleving veranderd in hoog tempo. Technologische, demografische en sociale ontwikkelingen geven de samenleving een ander aanzien. Dit heeft zijn weerslag op binnensteden. Bezoekersaantallen en omzetten lopen terug, als gevolg van meer internetwinkelen en de naweeën van de crisis. Winkeliers maken een terugtrekkende beweging en voeren een selectiever vestigingsbeleid. Gelijktijdig ziet de gemeente dat de financiële situatie noopte tot sobere keuzes in beheer en inrichting van de openbare ruimte.

De gemeente erkent dat er stappen gezet moeten worden. De aantrekkelijkheid van het centrum hangt niet alleen af van de winkels en de horeca, maar van het hele spectrum; van evenementen tot aan cultuur en recreatie. Er zal hiermee geïnvesteerd moeten worden in de openbare ruimte en de uitstraling van de stad. Wordt dit niet aangepakt, zal Meppel de slag verliezen.

1.4 Aanpak en prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn specifiek geanalyseerd op voortgang. Ook is rekening gehouden met aanverwante ambities en doelen uit de Binnenstadsvisie. 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 Meppel in relatie tot het Binnenstadfonds luiden als volgt.

1. Reductie van 5.000 m² winkelvloeroppervlak (vanaf nu wvo) winkelruimte in de periode tot en met 2021 door middel van:
    a. Concentratie van winkelvloeroppervlak naar het kernwinkelgebied;
    b. Stimulering van herontwikkeling (leegstaand) winkelvastgoed in/buiten kernwinkelgebied;
    c. Stimulering van uitstraling winkelpanden in het kernwinkelgebied.
2. Het toekomstbestendig maken van het kernwinkelgebied door verhogen van de belevingswaarde:
    a. Opwaardering/aanpassing inrichting openbare ruimte kernwinkelgebied.
    b. Realiseren aanvullende maatregelen ter bevordering van belevingswaarde.

Financiële aspecten
De gemeente Meppel deed in februari 2017 een subsidieaanvraag. De toekenning van € 2,0 mln. was gericht op een drietal subsidieregelingen. Al het geld vanuit de provincie is gebruikt voor het transformeren, verplaatsen en het verbeteren van de gevels in het centrum van Meppel. De gemeente heeft zelf een vergelijkbaar bedrag geïnvesteerd om de openbare ruimte aan te pakken.

Afspraken	Totaal	Provincie	Gemeente	Derden
Ruimtelijke functionele structuur	€ 2.500.000	€ 2.000.000	€ 500.000	
Kwaliteit openbaar gebied	€ 1.750.000	-	€ 1.750.000	
Totaal	€ 4.250.000	€ 2.000.000	€ 2.250.000	

1.5 Afbakening centrumgebied

Het kernwinkelgebied is afgebakend en concentreert zich om de Hoofdstraat. Daarbuiten (blauwe gebieden) wordt beleidsmatig ingezet op reductie van winkelmeters. Deze gebieden zijn afgebakend als aanloopgebieden. Het aanloopgebied bevindt zich rondom het kernwinkelgebied en concentreert zich met name rondom een aantal straten. Ten zuiden van het kernwinkelgebied zijn het Zuideinde, Heeren- en Keizersgracht als aanloopgebied geclassificeerd. Ten oosten concentreert het zich rond de Marktstraat en de Woldstraat. Ten noorden concentreert het zich rondom de Molenstraat en ten westen van het kernwinkelgebied rondom de Kleine Oever en Brouwersstraat. In deze gebieden ligt met name de opgave om winkels te verplaatsen naar het kernwinkelgebied en winkelpanden te transformeren naar wonen.



Figuur 1: Afbakening centrumgebied

2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur

Er is in de toekomst minder winkelruimte nodig. Meppel zet zich in voor een reductie van 5.000 m² winkelvloeroppervlak. Hiermee hangt samen dat het winkelaanbod meer geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied (Hoofdstraat), winkelruimte en leegstand in de aanloopgebieden wordt gereduceerd en de kwaliteit van het vastgoed in het kernwinkelgebied verbetert.

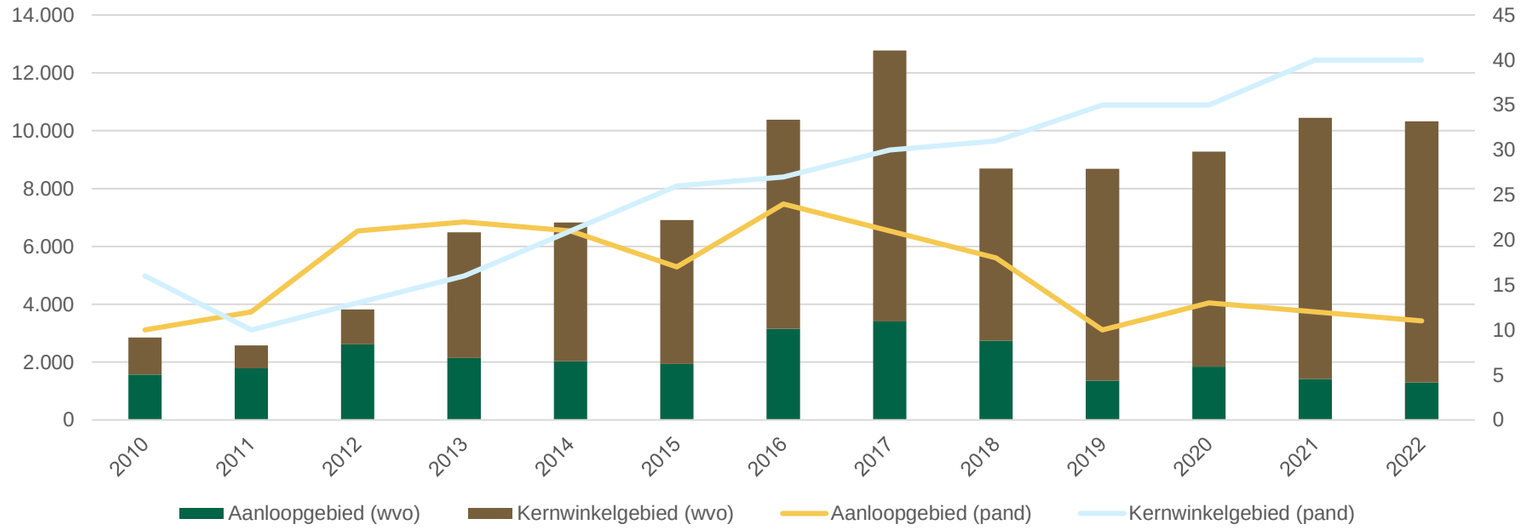


2.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Op basis van de gesprekken en voortgangsrapportages concluderen wij dat de gemeente Meppel en alle andere stakeholders in het centrum van Meppel 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 Binnenstadplan Meppel in 2017 vastgesteld en zijn hierin concrete doelen gesteld op basis van de prestatieafspraken. In 2019 zijn conform afspraak drie gemeentelijke subsidieregelingen in het leven geroepen, namelijk: een transformatiesubsidie, een gevelsubsidie, en een stimuleringssubsidie
- In winkelcentrum “**De Keyserstroom**” en aan de **Kruisstraat** is veel gebeurd. Het verdwijnen van V&D had grote impact op de leegstand. Toch is, mede dankzij het Binnenstadfonds, veel getransformeerd. Een groot aantal m² detailhandel (op verdieping) is uit de markt gehaald en getransformeerd naar een bioscoop. De bioscoop is van belang als trekker van het gebied en draait ook boven verwachting goed. De hele entree van Keyserstroom is aanzienlijk verbeterd door de herinrichting van de Kruisstraat (zie hoofdstuk 3). Mede hierdoor, wat deels gesubsidieerd is via het Binnenstadfonds, is de plint aantrekkelijker geworden met nieuwe horeca, zoals De Beren.
- Er zijn plannen gemaakt om de **URZO-locatie** te herontwikkelen. Hierbij wordt veel vierkante detailhandel uit de markt gehaald. Op die plaats worden woningen gerealiseerd. Het ruimtelijke proces zal eind 2022 / begin 2023 starten. Naar verwachting wordt er na de zomervakantie 2023 begonnen met bouwen.
- Het **Vledder** is volop in ontwikkeling. Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen van 2006, waarin 7.150 m² detailhandel was opgenomen, wordt nu een plan gerealiseerd met 1.950 m² minder detailhandel. In 2019 is de eerste fase nagenoeg gerealiseerd, dit is inclusief de bouw van de Lidl. In 2021 zijn er 2 zorgappartementen opgeleverd, daarnaast worden er nog meer woningen toegevoegd aan het gebied. Ook het openbaar gebied wordt opgewaardeerd, naar verwachting is dit klaar in 2023.

Ontwikkeling leegstand (wvo & pand) naar type gebied



- Winkelcentrum **De Swaenenborgh** is grotendeels leeg. De gemeente is actief in gesprek met potentiele ontwikkelaars, echter heeft dit nog niet geleid tot concrete afspraken met de eigenaar. In 2022 is er gestart met het opstellen van een richtinggevende en inspirerende stedenbouwkundige verkenning. Hiermee hoopt de gemeente de eigenaar te verleiden om te komen tot herontwikkeling
- Er zijn in de periode van het Binnenstadfonds 38 omgevingsvergunningen verleend voor verbouwingen van objecten met de bestemming detailhandel naar wonen. Voor 13 omgevingsvergunningen is er subsidie verleend.
- In 2019 zijn er nadere regels opgesteld betreffende de gevelverbeteringssubsidie. De gemeente is pandeigenaren actief gaan benaderen. Echter blijft het aantal daadwerkelijk subsidie aanvragen beperkt.

2.2 Leegstand

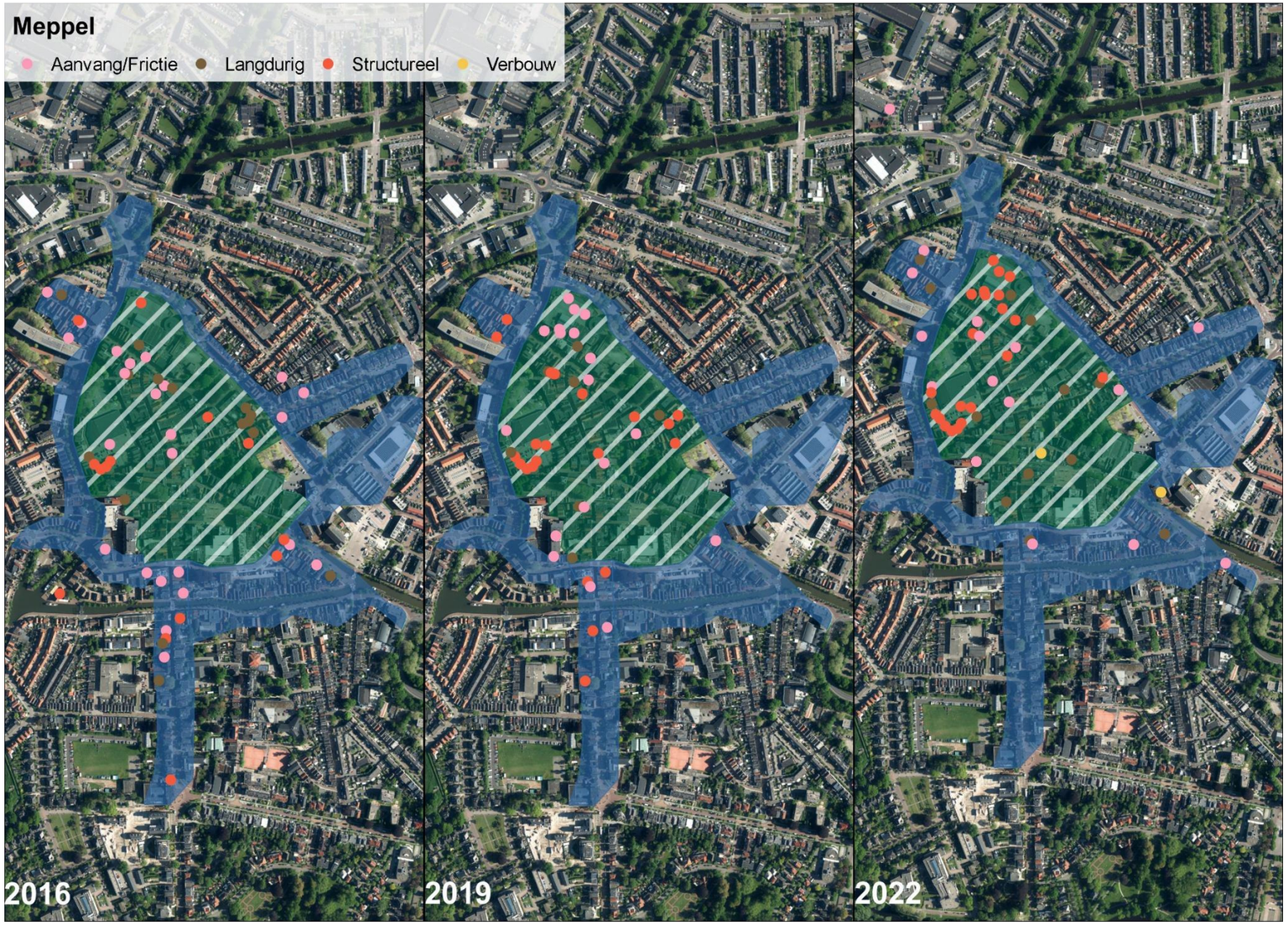
De leegstaande winkelpanden zijn in kaart gebracht van het gehele centrumgebied (kernwinkelgebied en aanloopgebieden) op basis van Locatus gegevens. Als basisjaar is 2017 gekozen.

- In 2017 stonden er in het centrum als geheel 51 panden leeg, waarvan 30 panden in het kernwinkelgebied en 21 panden in het aanloopgebied.
- Anno 2022 is het beeld anders. De trend van toename van leegstand is sinds 2017 doorbroken. Met name in de hoofdwinkelstraten van het kernwinkelgebied is de **leegstand gedaald**. Ook in het aanloopgebied is de leegstand in zowel aantal panden als winkelruimte aanzienlijk afgenomen. Dit hangt onder andere samen met de vele transformaties aan het **Zuideinde**, die grotendeels tot stand zijn gekomen met hulp van het Binnenstadfonds. De leegstand is hier zo goed als helemaal verdwenen (zie kaartjes).

- Sinds 2016 en 2017 is de omvang van het leegstaand winkelvloeroppervlak fors afgenomen. Echter sinds 2018 neemt de leegstand weer gestaag toe. Deze toename kan volledig verklaard worden door **hardnekkige leegstand** in met name winkelcentrum **De Swaenenborgh** en ook winkelcentrum **De Keyserstroom**.
- Zoals aangegeven neemt de leegstand in de hoofdwinkelstraten van het kernwinkelgebied af. Meerdere leegstaande panden zijn ook ingevuld met horeca, met name op het Prinsenplein en de Groenmarkt. Verder valt op dat momenteel de **structurele leegstand** in het kernwinkelgebied (met uitzondering van de overdekte winkelcentra) zeer beperkt is. In 2019 was er nog veel meer structurele leegstand in het kernwinkelgebied (zie kaartjes).
- De leegstand aan de **Woldstraat** is door de jaren heen ook aanzienlijk gedaald. Hier is ook een verplaatsing tot stand gekomen (met subsidie) en zijn enkele transformaties geweest.

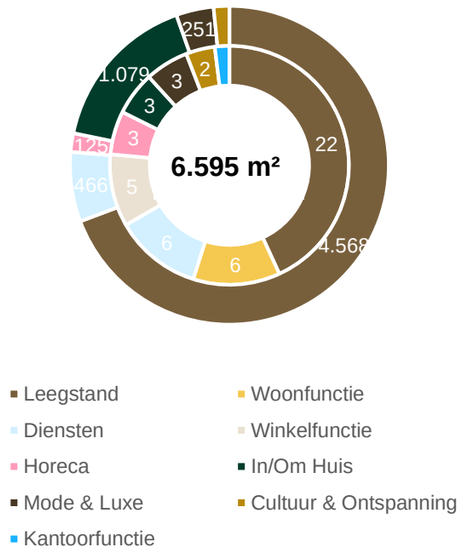
Daarnaast is er gekeken wat de invulling van de leegstaande panden uit 2017 anno 2022 is.

- Het grootse gedeelte van de leegstaande panden uit 2017 is weer heringevuld in 2022, met name met enkele winkels en diensten. 22 panden die leegstonden in 2017 staan in 2022 nog steeds (opnieuw) leeg. Zoals eerder aangegeven is het grootste gedeelte van deze leegstand gevestigd in de twee overdekte winkelcentra aan de randen van het kernwinkelgebied.
- Een aantal panden kende volgens Locatus geen publieksgerichte functie meer in 2022, echter werd er wel in de BAG aangegeven dat 6 van deze panden een woonfunctie kent. Naar verwachting is de leegstand getransformeerd naar wonen.
- Als er gekeken wordt naar de herinvulling van de leegstaande panden in vierkante meters wvo is te zien dat het grootste gedeelte nog steeds leegstaat, waarvan het grootste deel in de overdekte winkelcentra.



Figuur 2: Ontwikkeling leegstand centrum Meppel

Herinvulling leegstand 2017 (pand & wvo)

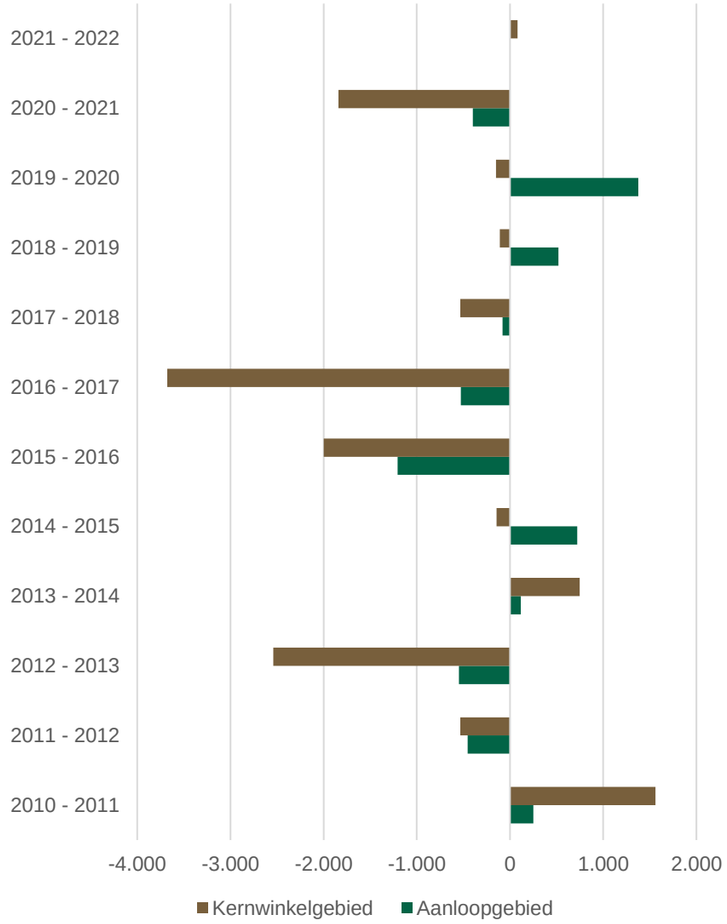


Dynamiek detailhandel

Het staafdiagram laat de dynamiek zien van de detailhandel in het centrum van Meppel, verdeeld naar type gebied. De staven laten het verschil zien met het jaar ervoor. Het betreft de ontwikkeling van het in functie zijnde winkelaanbod. Dus zodra een winkel verdwijnt, is dit zichtbaar in de meters. Het winkelgebied in Meppel kent een levendige dynamiek.

- Voor de start van het Binnenstadfonds (2017) kende de detailhandel in Meppel een vrij hoge dynamiek. Er was veel wisseling van ondernemers. Na 2017 kalmeerde de markt en daalde de dynamiek.
- In het jaar 2016 – 2017 daalde het aantal vierkante meters significant. Dit had met name te maken met de leegstand van een groot pand, de V&D (in 2018 getransformeerd). In het jaar 2020 – 2021 is er een daling waar te nemen in van het winkelvloeroppervlak. Dit heeft met name te maken met het verdwijnen van enkele formules en de transformatie van een aantal panden.
- Door de jaren heen heeft Meppel te maken gehad met het vertrek van diverse winkelketens. Denk naast V&D aan Dixons, Miss Etam, Bristol, C&A, Scheer & Foppen en Handyman. Het vertrek van deze ketens komt vooral door landelijke trends en faillissementen. Het lag dus niet aan de aantrekkelijkheid van Meppel als winkelstad. Een deel van deze panden is inmiddels weer heringevuld of getransformeerd. Zo is in het voormalige C&A-pand Topmerkschoenen gevestigd en in het voormalige Scheer & Foppen-pand de woonwinkel Tapilux.
- Shoeby is eerder ook vertrokken uit De Swaenenborgh, maar recent weer opnieuw gevestigd in het kernwinkelgebied (aan de Hoofdstraat in voormalige Miss Etam-pand). Ook Scapino is eerder vertrokken uit De Swaenenborgh en inmiddels weer gevestigd aan het Prinsenplein.

Dynamiek detailhandel (wvo)

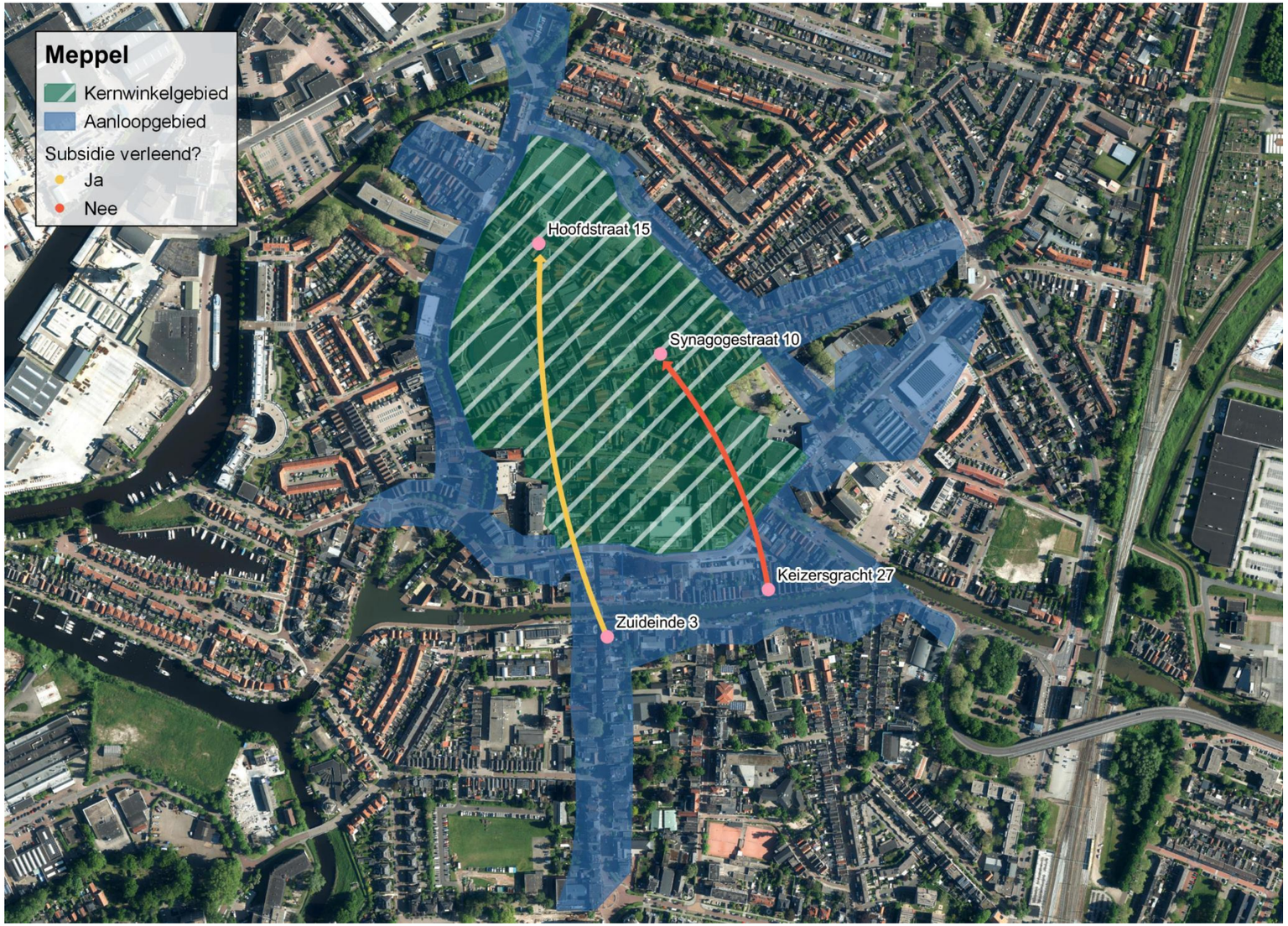


2.3 Verplaatsers

- Ten tijde van het Binnenstadfonds hebben er twee verplaatsingen plaatsgevonden, waarvan één met subsidie. Het betreft een verplaatsing van het aanloopbied (transformatiegebied) naar het kernwinkelgebied. Opvallend is dat de winkels niet alleen verplaatsen naar het kernwinkelgebied, maar allen ook een iets groter winkelvloeroppervlak hebben betrokken (uitbreiding).
- In het verschiet worden er nog meer verplaatsingen voorzien. Met name door de ontwikkeling van enkele gebieden in de aanloopstraten wordt verplaatsing naar het kernwinkelgebied aantrekkelijk.

2.4 Uitstraling winkelpanden

- De gevelverbeteringssubsidie is relatief weinig gebruikt. Echter heeft het wel lokaal succes opgeleverd. Er zijn 23 omgevingsvergunningen aangevraagd, hiervan hebben er 8 een subsidie gekregen. Het algehele aangezicht van de aangepakte panden is op onderdelen versterkt. Dit geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van het centrumgebied. Echter had hier mogelijk meer ingezeten (of voor de toekomst). Zie ook de foto's op de volgende pagina.
- De gevelverbetering in het kernwinkelgebied werd verleend in samenhang met de transformatiesubsidie. Uit gesprekken blijkt dat zonder deze subsidies 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. In de volgende paragraaf zijn ook enkele voorbeelden (foto's) weergegeven.



Figuur 3: Verplaatsingen centrum Meppel

2.5 Reductie en transformatie winkelruimte

De gemeente Meppel zet in op een compacter centrum door middel van verplaatsingen van het aanloopgebied naar het kernwinkelgebied. Achterblijvende leegstaande vastgoed worden idealiter getransformeerd naar alternatieve passende functie, zoals wonen. Per jaar is het aantal vierkante meter aanwezige winkelruimte (geen leegstand) op basis van Locatus per deelgebied berekend om de voorgang van deze doelstelling te meten. Hieruit blijkt het volgende.

- Het aantal vierkante meters **winkelruimte** in het kernwinkelgebied van Meppel neemt al jaren gestaag af. In 2015 - 2017 werd er veel winst geboekt door de transformatie van o.a. het oude V&D pand naar de bioscoop en diverse andere ontwikkeling (zie hiervoor). Met name in het aanloopgebied is een duidelijke verschuiving zichtbaar. Met name aan het **Zuideinde** is veel getransformeerd naar bijvoorbeeld wonen.
- Het aantal winkelpanden in het kernwinkelgebied neemt gestaag af, o.a. door een verschuiving richting **horeca**. Sinds 2017 is sprake van een versnelling. Deze trend is ook in andere centra in Drenthe en Nederland zichtbaar.
- De stabilisatie van de winkelruimte in het **aanloopgebied** uit de figuur op de volgende pagina is te verklaren vanuit het feit dat de Lidl hierin ook is opgenomen. Uit specifieke cijfers van de gemeente blijkt dat de winkelruimte in de aanloopstraten juist **gestaag afneemt**, mede door de vele transformaties met hulp van het Binnenstadfonds.

Werkgelegenheid

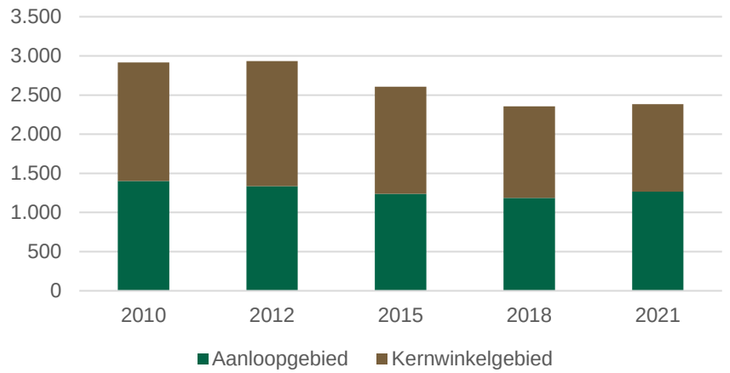
De ontwikkeling van de deelgebieden is in beeld gebracht met LISA-data. Het betreft de volledige werkgelegenheid (niet alleen detailhandel, maar alle sectoren). Hieruit blijkt het volgende

- Het aantal banen in het kernwinkelgebied van Meppel is de afgelopen jaren **gedaald**. Met name tussen de jaren 2012 en 2015 is het aantal banen sterk afgenomen.
- In het aanloopgebied is het aantal banen ook afgenomen, echter is de afname minder sterk dan in het kernwinkelgebied.

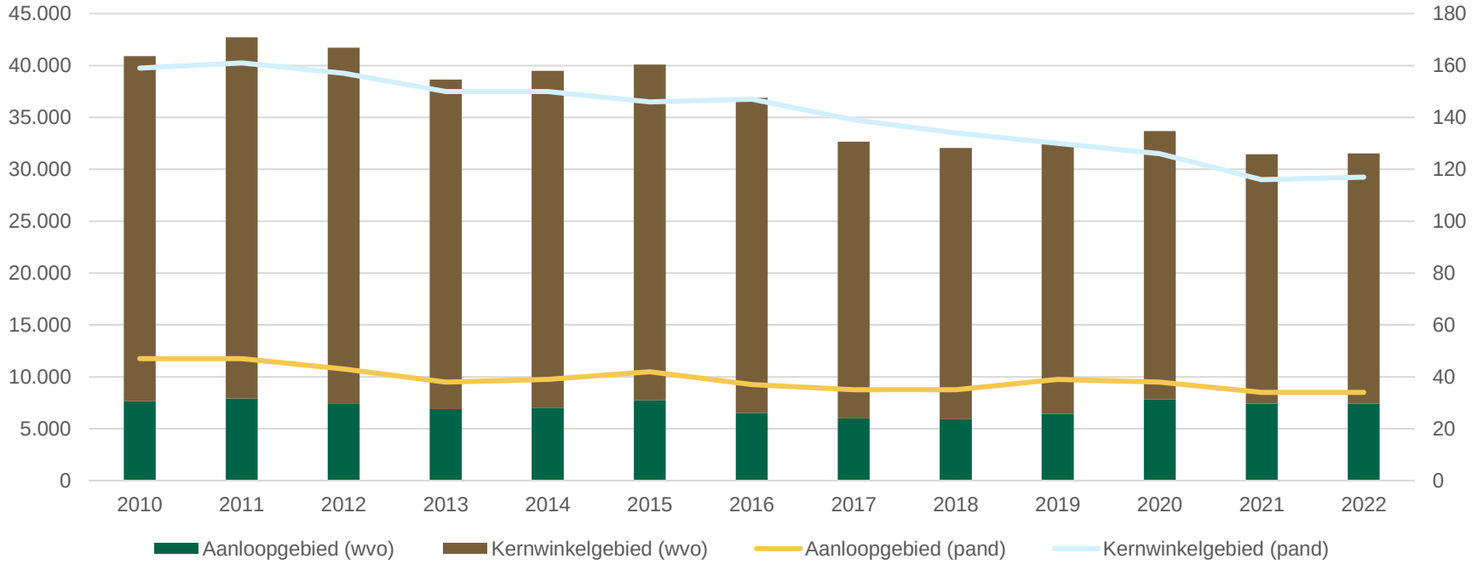


Figuur 4: Voor en na situaties gevelverbeteringen (met subsidie)

Ontwikkeling aantal banen



Ontwikkeling detailhandelsaanbod (pand & wvo) naar type winkelgebied



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 het centrum van Meppel kunnen **veel transformaties** worden gevonden. Met name in de straat **Zuideinde** is er veel getransformeerd naar wonen en andere functies. Ook ten noorden van het kernwinkelgebied in de **Molenstraat** hebben er een aantal transformaties plaatsgevonden. De transformaties bevinden zich met name in de aanloopgebieden van Meppel. Hiervoor was de subsidie ook bedoeld. Er zijn met de subsidie regeling ca. 50 wooneenheden toegevoegd aan het centrum.
- In totaal hebben er 38 transformaties plaatsgevonden in Meppel. Niet voor alle transformaties is een subsidie verleend. Er is voor 13 transformaties subsidie verleend, met name in het Zuideinde. Dit is ook conform beleid, aangezien het accent van transformatie ligt in de aanloopgebieden (niet in het kernwinkelgebied).
- Uit gesprekken is gebleken dat een groot aantal transformaties niet zou hebben plaatsgevonden zonder de bijdrage van het Binnenstadfonds en het Binnenstadplan. Kortom, de inzet van subsidie was zeer effectief in Meppel.



Figuur 5: Transformaties centrum Meppel

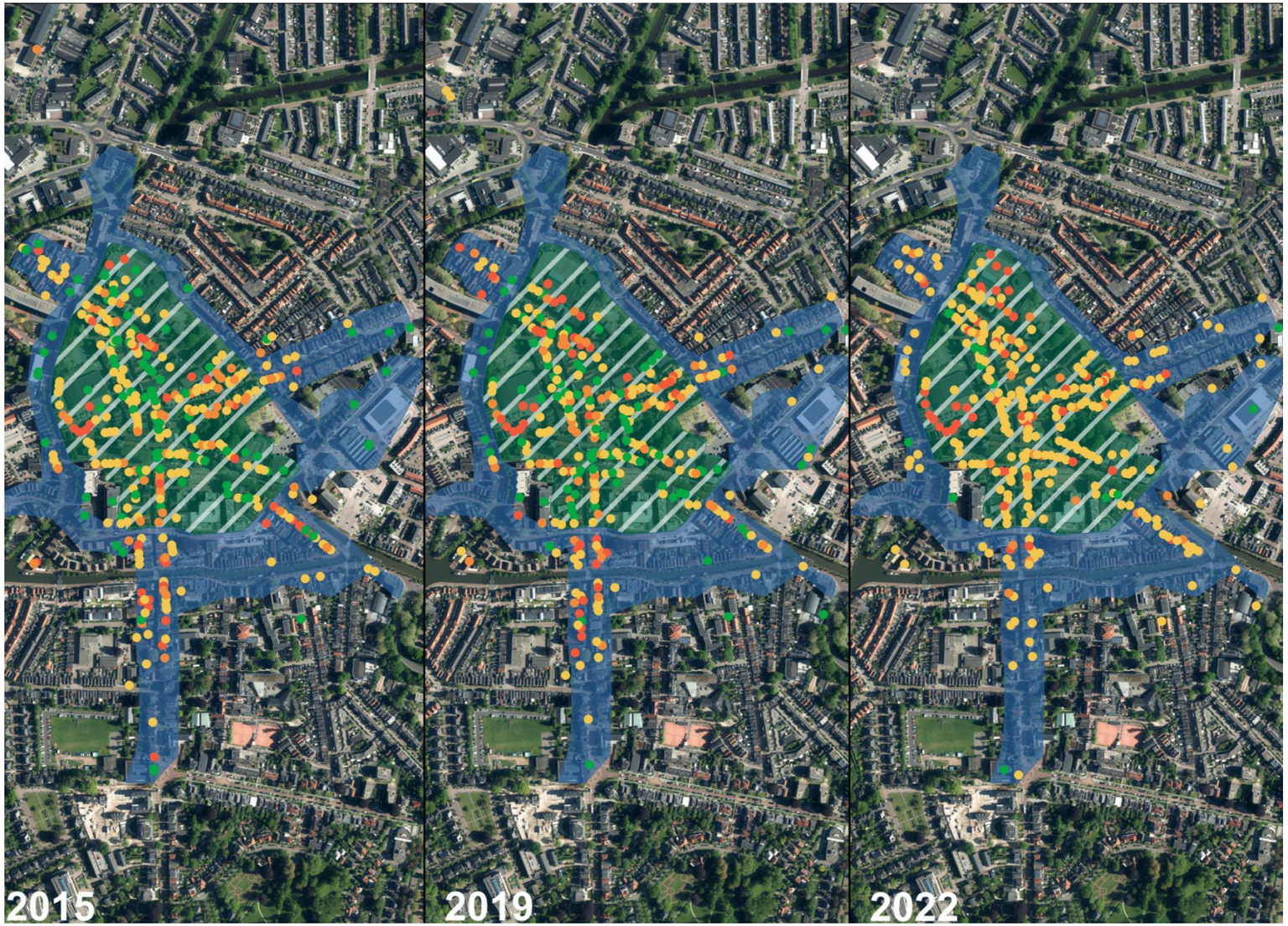
2.6 Retail Risk Index (RRI)

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 Meppel stijgt het risico op verdwijnen lichtelijk over de jaren heen in het kernwinkelgebied van Meppel. In het aanloopgebied is het risico op verdwijnen afgenomen. Dit komt met name door het verdwijnen van hoog risico panden in het Zuideinde.
- Doordat in Meppel rondom de twee overdekte winkelcentra sprake is van hardnekkige leegstand, neemt met name hier het risicoprofiel van (nog meer) leegstand toe. **Leegstand trekt immers leegstand aan.** Dit zegt niks over de effectiviteit van de inzet en maatregelen in Meppel, maar onderstreept vooral de **urgentie** en het belang van de opgave om de leegstand in met name deze twee centra nog verder terug te dringen.

Tabel 1: Gemiddelde RRI score per type winkelgebied

	2015	2019	2022
Kernwinkelgebied	102	104	108
Aanloopgebied	107	107	103



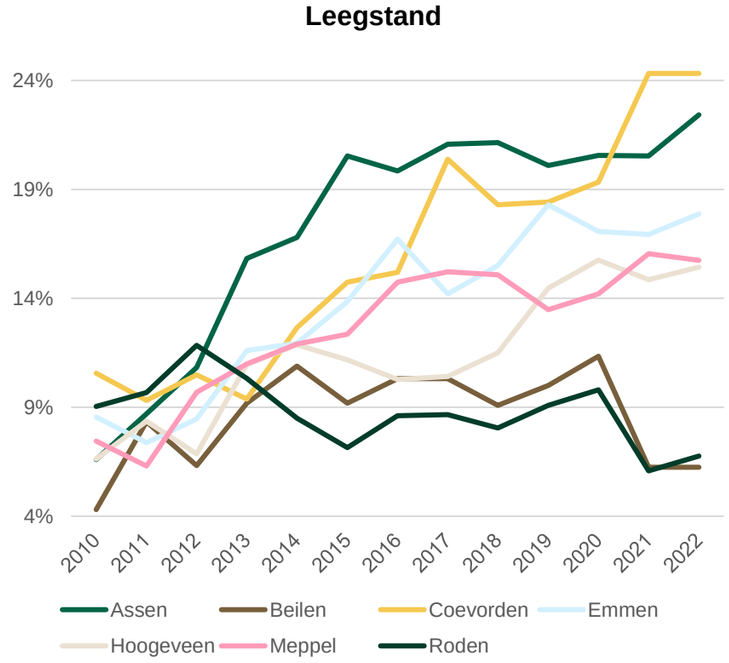
Figuur 6: Retail Risk Index centrum Meppel

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 functiemening wordt er gekeken naar het Nederlands gemiddelde.

Leegstand

- Meppel kent een vergelijkbare trend als het gaat om leegstand als de meeste steden in Drenthe. De leegstand neemt over het algemeen toe in het centrum van de stad. Rond 2018 zien wij een trendbreuk. De langjarige groei van de leegstand is doorbroken.

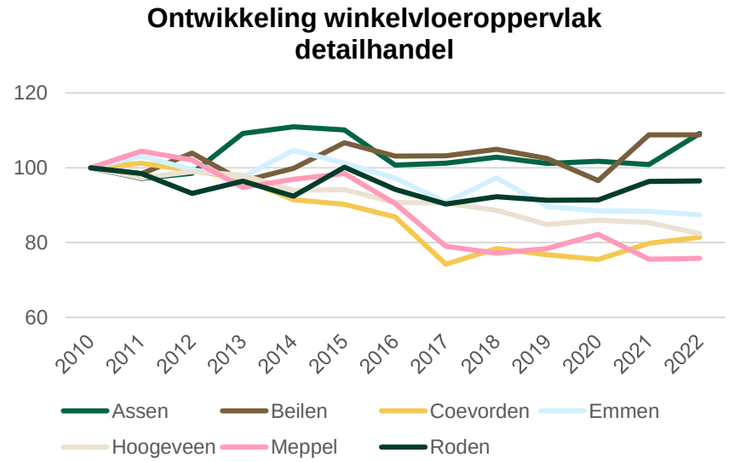


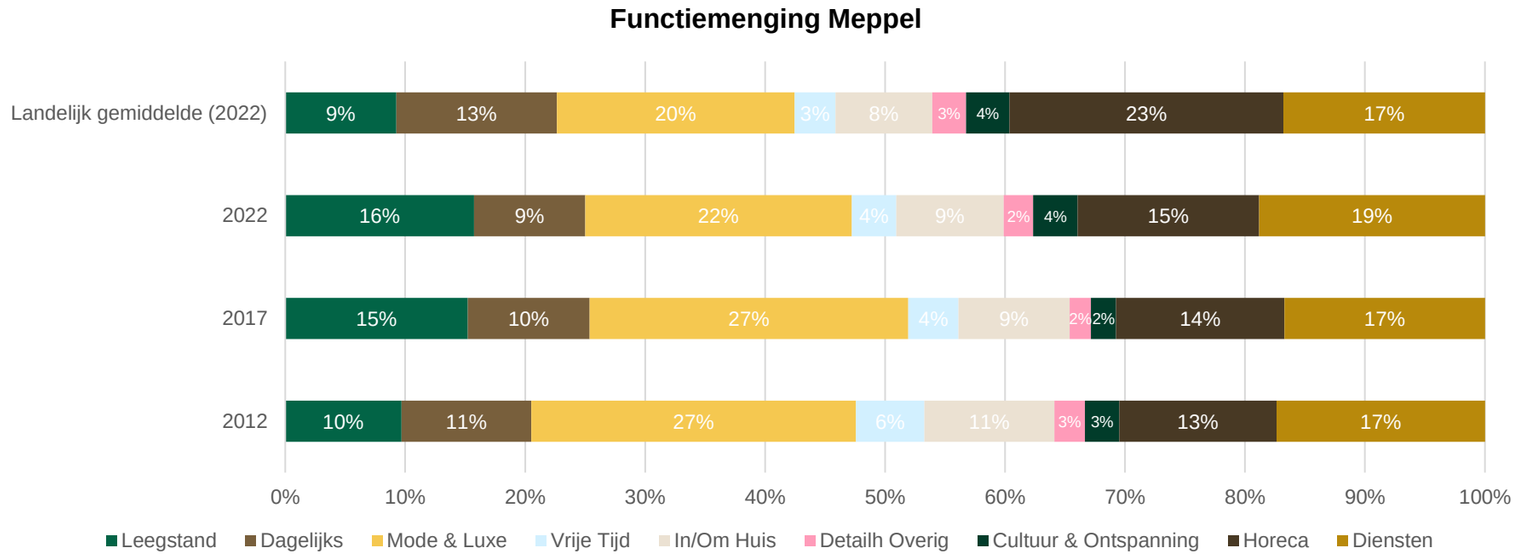
Winkelvloeroppervlak detailhandel

- Een van de kerndoelen van het Binnenstadfonds is het reduceren van vierkante meter detailhandel in de binnensteden. Uit de grafiek blijkt dat dit in de meeste centra aan de orde is.
- Ten aanzien van de reductie van winkelruimte loopt Meppel in relatieve zin voorop in Drenthe. Wel is er nog sprake van substantiële leegstand. De transformatieopgave blijft de komende jaren daardoor actueel en urgent.

Functiemenging

- Meppel wijkt met name af van het landelijke gemiddelde op het gebied van leegstand en horeca. Het aandeel horeca is erg laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Het aandeel mode & luxe is de afgelopen jaren sterk gedaald tot bijna aan het landelijk gemiddelde.





3 Kwaliteitsimpuls openbaar gebied

Afgeleide van een toekomstbestendig kernwinkelgebied is een algehele opwaardering van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied voorzien.



3.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

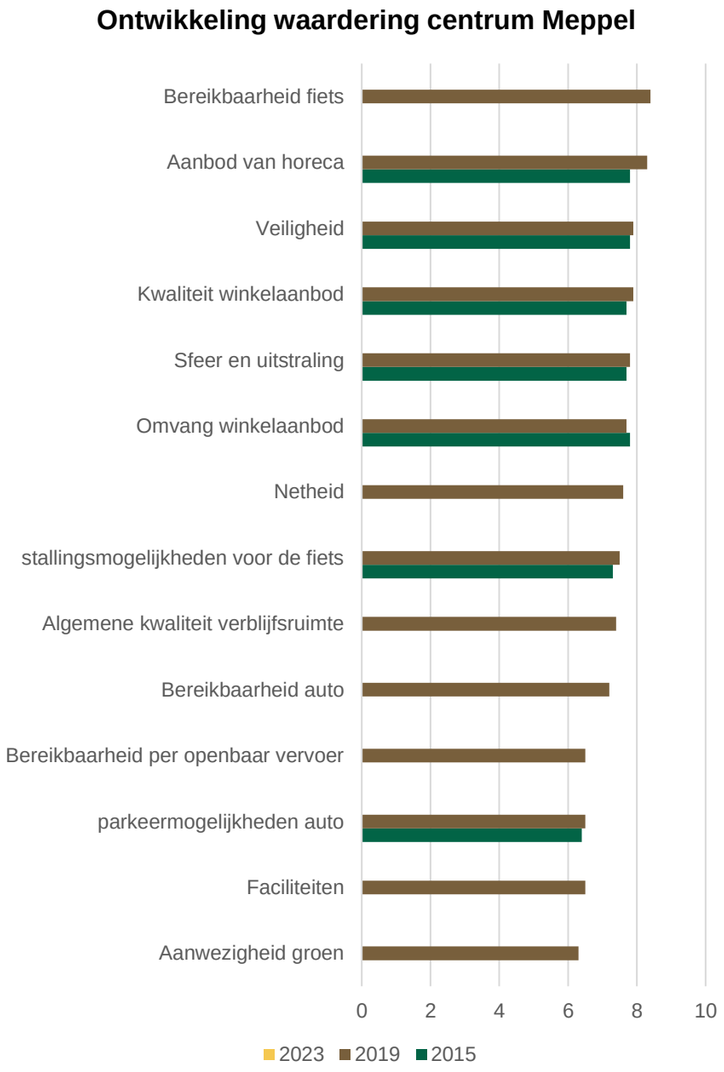
Naast het reduceren van het winkelvloeroppervlak, de leegstand en het stimuleren van verplaatsingen en herontwikkelingen is het Binnenstadfonds ook ingezet om de herinrichting van de openbare ruimte van de Heerestraat te vernieuwen. Tot nu toe zijn de volgende stappen gezet.

- In 2018-2019 heeft het gebied rondom de **Keyserstroom**, met name de Kruisstraat, een impuls gekregen door onder andere nieuwe bestrating, waarmee een vijfde plein is gecreëerd. Tevens heeft de verblijfskwaliteit een impuls gekregen door toevoeging van zitelementen, bomen, bloembakken en fietsparkeerplaatsen. De entrée van de parkeergarage heeft een upgrade gekregen.
- In 2020 is op de **Wheem** een tuinkamer met zitelementen aangelegd,
- Vanaf de diverse parkeerplaatsen in Meppel zijn de aanlooproutes naar het kernwinkelgebied voorzien van markeringen met het logo van de **Meppeler toren**.
- Op diverse locaties heeft verdere **vergroening** plaatsgevonden, met name aan de **Grote Oever**. Deels ter bescherming van bomen en deels ter duiding van fietsparkeerplaatsen zijn groenvakken aangelegd. Dit heeft geleid tot meer biodiversiteit en betere infiltratie van hemelwater,
- De politieke wens om de **veiligheid van de voetganger** te verbeteren en hiervoor een zebrapad van de Molenstraat naar de Kruisstraat aan te leggen is gerealiseerd.
- Na oplevering van het nieuwbouwcomplex aan de Kromme Elleboog, inclusief een parkeergarage is in 2021 gestart met de herinrichting van de **Groenmarkt** en de **Kromme Elleboog zuidzijde**. Beide projecten zijn inmiddels afgerond. De afwikkeling van de Kromme Elleboog wacht op de verbouw van het monumentale pakhuis De Hes.
- Op verschillende plekken in de binnenstad zijn zitelementen en groenvoorzieningen gerealiseerd. Dit is o.a. gedaan bij de zuidelijke entree van de Hoofdstraat, de Grote Oever en aan de Grote Kerkstraat.
- De openbare ruimte van de fietsparkeerplaats aan de Kromme Elleboog is aangepakt door toevoeging van beplanting, herschikken van de fietsnietjes, nieuwe bestrating en het verlichten van de locatie. Uit verschillende bronnen en gesprekken blijkt dat door deze ingreep het gebruik van de locatie is toegenomen door bezoekers maar ook door ondernemers.
- De wens van ondernemers uit de Woldstraat om andere openbare verlichting, bij voorkeur pendelverlichting, is gerealiseerd. Om de belevingswaarde te vergroten in het centrum is er verlichting aangebracht op de kerk. Dit verhoogt met name belevingswaarde in de avond en de identiteit. Uit gesprekken blijkt dat dit een zeer effectieve ingreep is geweest. Mensen zijn positief over de uitstraling van de kerk.

Waardering centrum Meppel

Het Koopstromenonderzoek is een grootschalig onderzoek naar waar de consument zijn dagelijkse, recreatieve en doelgerichte aankopen doet. Ook wordt er in dit onderzoek gevraagd naar de waardering van bezoekers en inwoners van de winkelcentra. Dit is ook in Meppel gedaan in 2015 en in 2019. In 2023 staat het volgende koopstromenonderzoek op de rol. De ontwikkeling van de waardering is in de grafiek hiernaast in beeld gebracht. De volgende zaken vallen op:

- De consument geeft een lager rapportcijfer als het gaat om omvang van winkelaanbod. Dit is echter ook logisch aangezien hier beleidsmatig wordt ingezet. Daarnaast geeft de consument een hoger cijfers als het gaat om kwaliteit van het winkelaanbod.
- Daarnaast neemt de waardering voor de horeca en de sfeer en uitstraling toe. Hieruit kan worden gelezen dat de beoogde effecten van het binnenstadfonds ook zijn werking hebben op de consument.
- Naar verwachting zal in het KSO van 2023 deze trend nog sterker zichtbaar worden.



4 Conclusies en aanbevelingen

Een samenvatting met de belangrijkste conclusies uit de evaluatie, evenals enkele aanbevelingen voor de toekomst.



4.1 Conclusies

- De gemeente Meppel had voor het centrum van Meppel het prestatiedoel circa 5.000 m² winkelruimte te reduceren. **Dit is Meppel gelukt**. De afname van de winkelruimte vond vooral tussen 2010 en 2017 plaats met bijna 10.000 m² wvo, door het vertrek van diverse ketens zoals V&D. In de periode vanaf 2017 tot 2022 zijn mede door het Binnenstadfonds veel van deze winkel- en leegstandsmeters getransformeerd of heringevuld. Enkele positief in het oog springende voorbeelden zijn (mede met subsidie vanuit het Binnenstadfonds):
  - Transformatie van leegstaande (V&D) winkelruimte op verdieping **De Keyserstroom** naar bioscoop en herinvulling enkele panden in de plint met beeldbepalende horeca (bijvoorbeeld De Beren). In combinatie met herinrichting omgeving Kruisstraat.
  - Veel transformaties van (winkel)panden aan het **Zuideinde** naar woon- of andere niet-winkelfuncties, grotendeels via het Binnenstadfonds.
  - Herinrichting van de **Groenmarkt**. Van parkeerplaats tot aantrekkelijk verblijfsgebied met veel groen, zitgelegenheden en meer horeca. Ook herinrichting **Kruisstraat** en **de Wheem** zijn zeer succesvol gebleken, met nieuwe zitelementen en veel groen.
- De **transformatiesubsidie** is relatief **succesvol** gebleken. Er is veel getransformeerd in Meppel de afgelopen jaren, er zijn 38 omgevingsvergunning verleend voor het transformeren naar wonen. Voor 13 omgevingsvergunning is er een transformatiesubsidie verleend.
- De **verplaatsingssubsidie** is relatief **beperkt** ingezet (één keer). De beperkte inzet van de verplaatsingssubsidie bleek ook in veel andere centra in Drenthe.
- De **gevelsubsidie** is ook **minder ingezet**, ondanks de proactieve houding van de gemeente. De corona-crisis is hier medeverantwoordelijk aan. Door de crisis investeerden mensen minder snel in het uiterlijk van het pand. Toch heeft dit voor de panden die van de subsidie gebruik hebben gemaakt geleid tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering.
- Uit de gesprekken blijkt dat de herinrichting van diverse gebieden, zoals de Kruisstraat, Prinsengracht en de Groenmarkt niet alleen heeft geleid tot een grote kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied, maar ook tot meer private investeringen. De herinrichtingen hebben voor een positief **sneeuwbal- of spin-off-effect** gezorgd. In sommige situaties was het ook in de onderhandeling met de vastgoedeigenaar een middel om te komen tot wederzijdse investeringen. Dit was bijvoorbeeld het geval in de relatie Kruisstraat en De Keyserstroom.
- Vanuit de functiemenging is ook te zien dat het aandeel **horeca** in de binnenstad is gestegen sinds 2012. Dit draagt bij aan de belevingswaarde en verblijfsfunctie van de binnenstad van Meppel. Dit sluit goed aan op de visie en het beleid. Deze groei is mede een autonome landelijke trend, maar hangt zeker ook samen met de investeringen in de openbare ruimte met een nadruk op **groene verblijfsgebieden**.
- Specifiek wordt de **rol van de provincie** veelal benoemd en beoordeeld als zeer **positief**. De provincie denkt proactief mee om te komen tot oplossingen en zorgt met het Binnenstadfonds voor positieve druk om tot actie te komen. Dit heeft veel ontwikkelingen versneld of tot stand gebracht.
- Er staan ook nog veel plannen op de agenda en de urgentie en opgave blijft groot. Er is sinds de visie op het centrum veel **geïnvesteerd** in **samenwerking en proces**. Dankzij het Binnenstadplan is samenwerking tot stand gekomen tussen MHV (MeppelerHandelsVereniging), VECM (Vereniging Eigenaren Centrum Meppel), CM (Centrum Manager) en Event-desk. Event-desk is mede dankzij een financiële impuls vanuit de gemeente en provincie geprofessionaliseerd. MHV heeft sinds 2019 een BIZ, waardoor meer sturing en betrokkenheid wordt verkregen. De intensievere positieve samenwerking tussen de **gouden driehoek**: gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren, is mede een resultaat van duidelijk beleid en concrete acties. Dit is daardoor mede een resultaat van het Binnenstadfonds.

4.2 Aanbevelingen

- De subsidieregelingen waren effectief om de doelen te bereiken. Dit geldt met name voor de transformatiesubsidie en de subsidie voor de herinrichting. Er liggen echter nog meer verplaatsing-, transformatie- en gevelverbeteringskansen. Aanbeveling is om de **regeling te verlengen** en het totale **budget te vergroten** om ook andere ondernemers een kans te bieden.
- De bouwkosten zijn sinds de subsidieregeling flink gestegen. Bovendien is er veel economische onzekerheid voor ondernemers en vastgoedeigenaren. De hoge inflatie, energieprijzen, personeelstekorten en de nasleep van de Coronacrisis (terugbetalen belastingschulden), zorgen waarschijnlijk voor uitstel of uitblijven van investeringen. **Continuïteit van het beleid**, aandacht en financiële middelen is daardoor essentieel voor ondernemers en vastgoedeigenaren. 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.
- Verder is van belang dat de gemeente voldoende **meedenkt met de ontwikkelaar**. Meppel doet dit momenteel al goed. Transformatie is geen gemakkelijke opgave. Zeker niet in de huidige economische tijd. De gemeente en provincie zouden via maatwerkoplossingen (nog) meer begrip moeten tonen in de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van plannen. Tegelijkertijd begrijpen vastgoedeigenaren het belang van borgen van kwaliteit. Het blijft ‘geven en nemen’.
- Een goed proces is voorwaarde voor verdere ontwikkeling. Goed contact, elkaar op de hoogte houden en **korte lijntjes** zijn belangrijk. Blijvend intensief contact en samenwerking binnen de **gouden driehoek** is ook in de toekomst essentieel.
- Er zijn zitten nog vele plannen in de pijplijn. Vanwege onzekere economische tijden kan dit mogelijk resulteren in vertraging of afstel. Dit zou jammer zijn. De provincie Drenthe zou ook voor de komende jaren kunnen kijken hoe middelen kunnen worden ingezet om de gemeente te ondersteunen in de opgaven in het centrum.

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
www.bro.nl

BRO