



College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Assen
T.a.v. wethouder M.S. Pauwels
Postbus 30018
9400 JW ASSEN

Amsterdam, 24 maart 2021

Inzake :
Onze ref. :
Betreft : Reactie Ontwerp Binnenstadvisie Assen
E-mail :

Geachte mevrouw Pauwels,

Namens cliënte,
in deze zaak woonplaats kiezende op het
van welk kantoor ondergetekende in deze zaak als
advocaat/gemachtigde optreedt, dien ik hierbij een reactie in op de Ontwerp Binnenstadvisie
Assen (hierna: "**Binnenstadvisie**").

Tot en met 25 maart 2021 kan een reactie op de Binnenstadvisie worden ingediend. Bij dezen
gebeurt dit derhalve tijdig.

1. BELANGEN CLIËNTE

- 1.1 Cliënte is eigenaar van verschillende panden binnen de gemeente Assen, waaronder
panden en in de directe omgeving hiervan. Cliënte is derhalve
belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht
(hierna: "**Awb**").

act legal offices

Amsterdam
Bratislava
Bucharest
Budapest
Frankfurt
Madrid
Milan
Prague
Vienna
Warsaw

Fort Advocaten N.V. is een naamloze vennootschap. Fort Advocaten N.V. is gevestigd in Amsterdam en staat ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel onder nummer 34372941. Uitsluitend Fort Advocaten N.V. geldt als opdrachtnemer. Op alle werkzaamheden zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden staan vermeld op onze website.

Fort Advocaten N.V. is a limited liability company. Fort Advocaten N.V. has its offices in Amsterdam and is registered with the Trade Register of the Chamber of Commerce under number 34372941. Fort Advocaten N.V. shall operate as sole contracting party. Applicable to all our activities are our general Terms and Conditions, which include a limitation of liability. These general Terms and Conditions are available on our website.

Fort Advocaten N.V. • Koningslaan 60 • 1075 AG Amsterdam • P.O. Box 70091 • 1007 KB Amsterdam
T +31 (0)20 664 5111 • amsterdam@actlegal-fort.com

actlegal.com
actlegal-fort.com

- 1.2 Cliënte heeft weliswaar reeds gesprekken gevoerd met uw gemeente [REDACTED] en omgeving, zodat uw gemeente reeds op de hoogte is van de standpunten van cliënte. Toch wil cliënte ook graag formeel aangeven zich niet te kunnen vinden in de voorliggende Binnenstadvisie. De belangen van cliënte zijn groot en cliënte vindt het dan ook belangrijk dat uw gemeente haar standpunten serieus neemt.

2. "WEGBESTEMMEN" MERCURIUSPLEIN

- 2.1 Zoals aangegeven, is cliënte [REDACTED]
[REDACTED] Ten aanzien van het Mercuriusplein wordt in de Binnenstadvisie (p.34) het volgende gesteld:

"Het Mercuriusplein – de straat die het Koopmansplein met het Ceresplein verbindt – achten wij heel kwetsbaar. Met één eigenaar is er weliswaar sprake van slagkracht, maar er is ook sprake van monofunctionaliteit van het vastgoed en aanwezige functies. Het Mercuriusplein is voorlopig onderdeel van de huiskamer, maar is op lange termijn geen kernelement van de visie, die coûte que coûte behouden dient te worden."

- 2.2 Uit de bovenstaande passage kan worden opgemaakt dat het Mercuriusplein haar winkelfunctie weliswaar voorlopig behoudt, maar dat dit op termijn zeker zal veranderen. Kennelijk meent uw gemeente dat de winkelfunctie hier niet zo belangrijk is. De winkelfunctie dient immers niet 'coûte que coûte' te worden behouden en zal, naar het zich laat aanzien, in de toekomst worden wegbestemd.
- 2.3 Cliënte kan zich niet vinden in deze visie op het Mercuriusplein. Ten eerste komt het cliënte, in algemene zin voor de gemeente Assen, niet verstandig voor het winkelareaal in de binnenstad op deze wijze te verkleinen. Een dergelijke inperking zal er namelijk toe leiden dat de binnenstad, en daarmee de gehele stad Assen, minder aantrekkelijk zal worden voor het winkelend publiek. Het winkelaanbod wordt op deze wijze eenvoudigweg te klein. Een dergelijke ontwikkeling kan nooit de bedoeling zijn van uw gemeente, die stelt het beste voor te hebben met de 'huiskamer' van de stad – waartoe ook het Mercuriusplein behoort.
- 2.4 Ten tweede zou cliënte, mocht de bovenstaande visie op het Mercuriusplein bewaarheid worden, ernstig worden geschaad in haar belangen. Potentieel geïnteresseerde partijen zullen als gevolg van deze ontwikkelingen namelijk wegblijven en afzien van eventuele investeringen. Ook reeds zittende huurders zullen mogelijk minder geneigd zijn te investeren of langdurige huurovereenkomsten te sluiten. Dit betekent dat de winkelpanden van cliënte aanzienlijk minder waard zullen worden. Het is zelfs maar de vraag óf er nog wel partijen zijn die met cliënte in zee zouden willen gaan. Er lijkt immers geen toekomst meer voor het Mercuriusplein op winkelgebied.

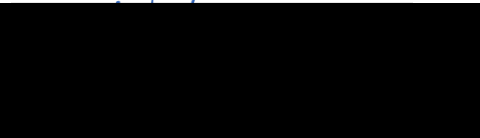
- 2.5 Uw gemeente hoopt kennelijk met deze Binnenstadvisie te bewerkstelligen dat winkeliers zich weer zullen vestigen in het “oude” deel van de binnenstad. Wat uw gemeente dan over het hoofd ziet, is dat de winkeliers daar reeds eerder zijn weggetrokken en niet zonder reden. Het is dan ook volstrekt onaannemelijk dat de door uw gemeente kennelijk gewenste verplaatsing zal gaan plaatsvinden. De verwachting is dat de winkeliers door deze Binnenstadvisie in toenemende mate hun heil buiten Assen zullen gaan zoeken. De doelstelling van uw gemeente, het creëren van een bruisende ‘huiskamer’ in de binnenstad van Assen, zal met deze plannen dan ook niet behaald gaan worden. Sterker nog: deze plannen zullen eerder een averechts effect hebben.
- 2.6 Het ‘even’ verplaatsen van winkelunits van de ene locatie naar de andere is sowieso geen werkbare optie. Voor de meeste winkelunits geldt immers dat dit afgetimmerde, speciaal ontworpen units zijn waar winkeliers voor enkele tonnen in hebben geïnvesteerd. Voor sommige winkeliers zou de verhuizing bovendien betekenen dat hun winkels weer teruggeplaatst zouden worden naar de panden waar ze ooit zijn weggegaan, waarbij zij al hun investeringen in rook zouden zien opgaan. Het behoeft weinig uitleg dat hier geen animo voor zal bestaan.
- 2.7 Er lijkt bovendien geen rekening gehouden te zijn met het feit dat een gefaseerde transformatie van de binnenstad in dit geval niet werkbaar is. Door het toevoegen van woonblokken in dit gebied, het opdelen van straten, het wijzigen van de looproutes en het omzetten van parkeergarage naar een parkeergarage voor enkel bewoners, zullen er immers al *direct* nadelige gevolgen ontstaan voor de aantrekkelijkheid van het Mercuriusplein als winkelgebied. Het toevoegen van één enkel woonblok betekent al het einde van de gehele winkelfunctie ter plaatse. Dit wordt nog versterkt door het veranderen van de routing en het aanpassen van de parkeergarage: daardoor zal er geen consument meer door de winkelstraten lopen. Bezoekers zullen dit gebied immers niet meer weten te vinden.
- 3. SCHADE**
- 3.1 De nu voorliggende Binnenstadvisie raakt cliënte direct en hard. Reeds zittende winkeliers zullen minder snel geneigd zijn te investeren in hun winkel en er zullen minder snel units aan nieuwe huurders kunnen worden verhuurd. Het winkelperspectief voor het gebied op de langere termijn is door de Binnenstadvisie compleet weg. Cliënte wordt derhalve direct in haar financiële belangen geraakt en dit zal alleen maar toenemen. Het spreekt voor zich dat cliënte deze schade op uw gemeente zal gaan verhalen.
- 3.2 Uw gemeente heeft aangegeven wellicht het een en ander van cliënte te willen kopen, al dan niet gefaseerd, om op die manier cliënte wat tegemoet te komen. Dit is evenwel geen werkbare optie, gelet op het feit dat op dit moment al schade wordt geleden. Als er al wordt aangekocht, dan zal dit nu en in één keer moeten gebeuren conform de huidige waarde, waarbij de Binnenstadvisie moet worden weggedacht. Dat is de enige manier om cliënte op deze wijze schadeloos te stellen.
- 3.3 Gelet op het voorgaande behoudt cliënte zich alle rechten voor om eventuele (plan)schade, zowel reeds ontstaan als nog te ontstaan in de toekomst, op uw gemeente te verhalen.



4. CONCLUSIE

- 4.1 Gelet op al het vorenstaande is de Ontwerp Binnenstadvisie Assen in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (waaronder het motiveringsbeginsel, het evenredigheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel). Voorts is met de belangen van cliënte niet, althans onvoldoende, rekening gehouden. De Binnenstadvisie dient derhalve niet conform het ontwerp te worden vastgesteld.

Hoogachtend, /



Advocaat