

**Aangetekend alsmede
vooraf per e-mail**

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Assen
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

**Aangetekend alsmede
vooraf per e-mail**

Gemeenteraad van Gemeente Assen
Postbus 30018
9400 RA ASSEN

Datum 24 maart 2021
Inzake **Bentvelt/gemeente Assen**
Dossier 210222
Uw referentie Ontwerp Binnenstadvisie Assen d.d. 3 maart 2021
Advocaat [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
Telefoon [REDACTED]

Vooraf tevens per mail naar: binnenstad@assen.nl; griffier@assen.nl;
bestuurssecretariaat@assen.nl

Geacht College, geachte leden van de Raad,

Namens Bentvelt Exploitatie en Projectontwikkeling B.V. (hierna te noemen: '*Bentvelt*'), gevestigd aan de Nieuwe Blaricummerweg 8 te (1272 RL) Huizen, dien ik hierbij een zienswijze in op het ontwerp van de Binnenstadvisie, welke op dit moment ter inzage ligt en onderhevig is aan een tweede participatieronde. Namens Bentvelt maak ik middels dit schrijven van de gelegenheid gebruik om een zienswijze in te dienen op de ontwerpvisie.

1. Inleiding

- 1.1 Bentvelt is eigenaar van winkelcentrum Cité. De relevante kadasterkaart c.q. overzichtsplattegrond wordt bijgevoegd onder **(productie 1)**. In haar hoedanigheid als eigenaar is Bentvelt één van de voornaamste belanghebbenden/stakeholders binnen het gebied waar de ontwerpvisie op ziet. Zij heeft een vooraanstaande eigendomspositie, des te meer nu de wijzigingen die de ontwerpvisie behelst een doorslaggevende (nadelige) impact hebben op de Cité.

- 1.2 Op dit moment ligt het ontwerp voor de nieuwe Binnenstadvisie ter inzage. Een kopie van deze ontwerpvisie wordt bijgevoegd onder **(productie2)**. In een brief d.d. 3 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders (hierna te noemen: *'het college'*) aan de gemeenteraad (hierna te noemen: *'de raad'*) bekend gemaakt wat de uitkomst is van de eerste participatieronde en dat het resultaat daarvan vorm heeft gekregen in de nu voorliggende ontwerpvisie. Deze brief wordt bijgevoegd onder **(productie 3)**. In deze brief lezen we dat het participatieproces (lees: de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op de ontwerpvisie) op 25 maart a.s. eindigt en dat de raad op dat moment definitief wordt bijgepraat over de stand van zaken. Daarna wordt het ontwerp, indien noodzakelijk, aangepast en het resultaat daarvan zal tot de definitieve versie van de visie moeten leiden.
- 1.3 Bentvelt zal in dit schrijven de problematiek op een bondige doch heldere manier onder uw aandacht brengen. Voorts gaat zij graag met u in gesprek om een voor alle partijen bevredigende oplossing te bewerkstelligen in het gebied rondom de Cité. Het is immers evident dat Bentvelt hard gaat worden getroffen middels de nu voorliggende ontwerpvisie en dat zij zich daar op generlei wijze mee kan verenigen.
- 1.4 Op de website van de gemeente Assen is te lezen dat de nu voorliggende visie nog steeds een grof ontwerp betreft en dat deze op velerlei punten aangepast kan gaan worden. Op de website lezen we onder andere de volgende overwegingen:

"Al deze informatie gaat de gemeente in verschillende digitale bijeenkomsten delen met ondernemers, vastgoedgoedeigenaren en inwoners. "Er is nog niks in beton gegoten, we willen heel graag weten wat de stad ervan vindt. Er moeten moeilijke keuzes gemaakt worden en daar betrekken we graag veel mensen bij", aldus wethouder Mirjam Pauwels. Voorzitter Arjan van Bekkum namens binnenstadsorganisatie Vaart in Assen: "We hebben samen met de gemeente intensief naar de stad gekeken en een aantal denkrichtingen geschetst. We willen nu heel graag reacties en ideeën ophalen uit het veld, zodat we tot een gedragen beeld komen."

Bentvelt hoopt dat deze woorden worden omgezet in daden en dat de gemeente bereid is om gezamenlijk een aantal noodzakelijke veranderingen door te voeren in de ontwerpvisie. Nu is het daar de tijd voor en kan het tij nog worden gekeerd, zonder dat allerlei juridische procedures op de loer liggen. Daar is Bentvelt immers niet op uit.

2. Winkelcentrum Cité - conceptvisie

- 2.1 Winkelcentrum Cité biedt op dit moment onderdak aan onder andere de supermarkten Jumbo en Lidl, Mediamarkt en de Trekpleister. Het is een levendig winkelcentrum en heeft dagelijks een grote aanloop. Dit komt door de grote verscheidenheid aan functies in de directe omgeving van de Cité. Zo komen er mensen hun dagelijkse boodschappen doen, maar is er ook bredere (regionale) aanloop voor bijvoorbeeld een winkel als de Mediamarkt. Een dergelijke functiemenging in een winkelcentrum, strak tegen het stadshart, aan wordt tegenwoordig veel vaker gezien. Zo is de situatie in het winkelcentrum waar Mediamarkt Zwolle is gevestigd vergelijkbaar en een voorbeeld van de situatie waarin beide invullingen (van zowel het winkelcentrum als het kernwinkelgebied) goed samengaan.

- 2.2 Echter, in de nu voorliggende conceptvisie wordt de Cité in de huidige vorm volledig wegbestemd c.q. afgeschreven. Op pagina 22 en 58 van de ontwerpvisie wordt, zonder een passend alternatief voorhanden te hebben, simpelweg gezegd dat het einde van de Cité als zijnde winkelcentrum is gekomen.
- 2.3 Er is op geen enkele wijze gekeken naar de grote (lokale) gevolgen van dit concept. Niet alleen de gevolgen voor Bentvelt als zijnde eigenaar worden niet meegewogen, maar tevens worden huurders, winkeliers en omwonenden niet gehoord. Voorts wordt er geen goede argumentatie gegeven op grond waarvan een dergelijke keuze voor de toekomst van de Cité in de conceptvisie te rechtvaardigen zou zijn. In deze zienswijze zal Bentvelt haar visie daaromtrent geven. Het gaat daarbij om meerdere type factoren (extern, beleidsmatig, juridisch etc.). Bentvelt geeft dan ook dossierbreed haar deskundige input en visie middels dit schrijven. Bentvelt gaat er vanuit dat zij niet alleen zal worden gehoord, maar dat er ook wordt geluisterd.

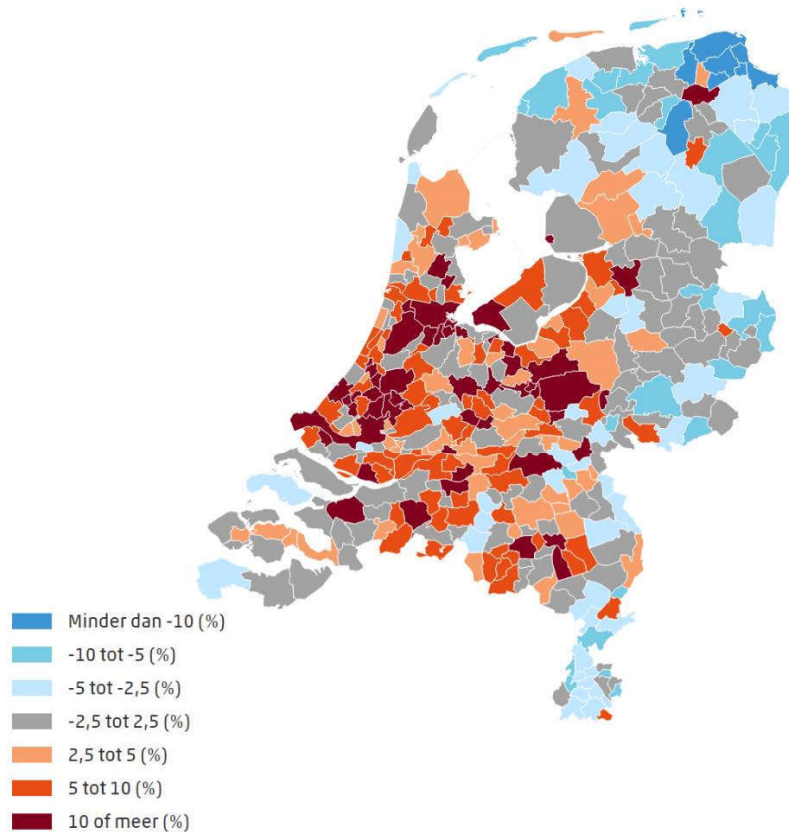
3. Bevolkingsgroei

- 3.1 Ten eerste wil ik namens Bentvelt stilstaan bij een aantal externe factoren die op pagina 22 van de ontwerpvisie worden genoemd, waarvan mij de relevantie ontgaat. Daarnaast zijn die externe factoren ook feitelijk onjuist benoemd en geduid. Op pagina 22 van de ontwerpvisie leze we het volgende:

“De Cité is vrij recent gerealiseerd, in een tijd dat Assen anticipeerde op een groei naar 80.000 inwoners.

- 3.2 In de eerste plaats wordt hier erkend dat de Cité recent is gerealiseerd en dat vrij onverwacht is gekozen om een compleet tegenovergestelde route in te slaan; namelijk om de Cité ‘weg te drukken’. Want dat is in feite wat er dreigt te gaan gebeuren. Ten eerste getuigt dit van een kortetermijnvisie. Deze omslag doet voorkomen alsof de waan van de dag regeert. Enige tijd geleden werd de Cité immers nog met grootse positieve aankondigingen gepresenteerd en gerealiseerd en ook de in de praktijk blijkt het winkelcentrum een grote aanzuigende werking te hebben en daadwerkelijk een aanvullende c.q. complementaire functie te vervullen op de winkelstraten. Het aanbod in de Cité ‘bijt’ immers op geen enkele manier met het aanbod in het kernwinkelgebied c.q. de winkelstraten.
- 3.3 De ‘schuld’ wordt deels neergelegd bij een (kennelijk) gewijzigde bevolkingsprognose. De Cité zou zijn gerealiseerd in een tijd dat Assen anticipeerde op een groei naar 80.000 inwoners. Het is ten eerste niet duidelijk waarom er vanuit wordt gegaan dat deze bevolkingsprognose op dit moment anders c.q. onjuist zou zijn. Maar ook al zou dat het geval zijn, quod non, is niet duidelijk wat dat voor invloed zou hebben op de houdbaarheid van de Cité in haar huidige omvang.
- 3.4 Dat de prognoses waarop het college zich kennelijk baseert niet juist zijn, blijkt uit de cijfers van het CBS. Op de website van het CBS lezen we immers het volgende:
- “In Noord-Brabant zijn het de steden Eindhoven, Tilburg, ‘s-Hertogenbosch en Breda die meer inwoners krijgen. Ook steden in het noorden zoals Groningen en Assen en steden in het oosten zoals Zwolle, Arnhem en Nijmegen, zullen verder groeien.”*
- Het CBS voorspelt voor Assen zelfs een bovengemiddelde groei van 6,4% de komende jaren, hetgeen wordt weergegeven in figuur 1 hieronder.

Figuur 1: verwachte bevolkingsgroei CBS 2018 – 2035
Bevolkingsgroei tussen 2018 en 2035 (prognose)¹⁾



Bron: CBS, PBL

3.5

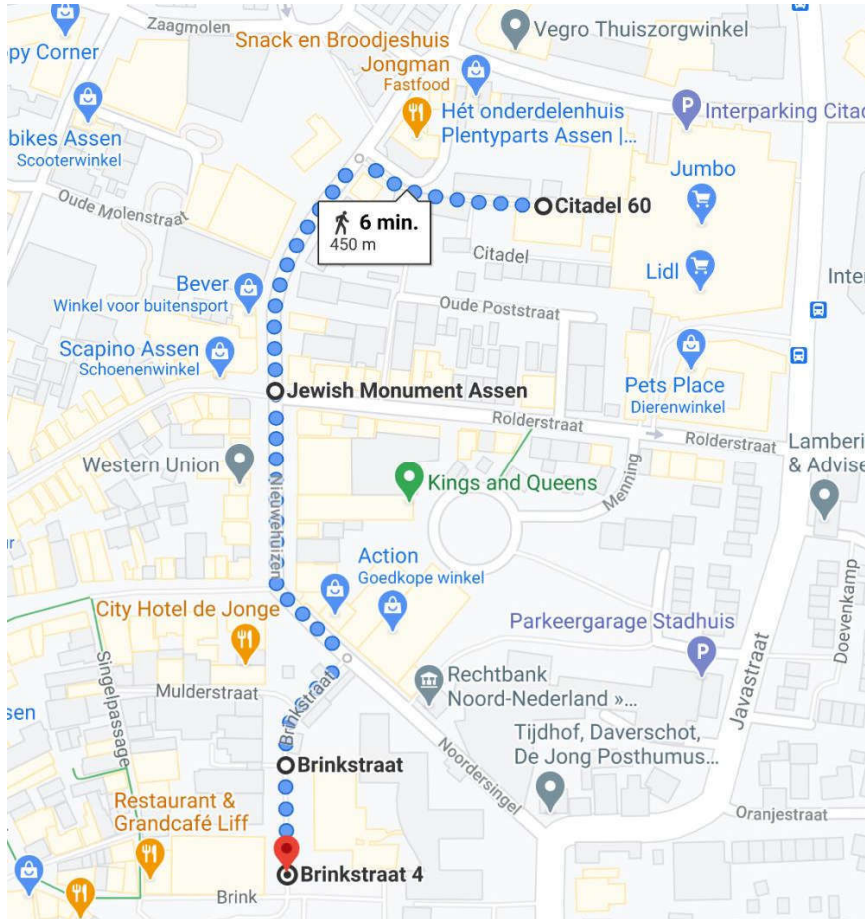
Uit deze prognose van het CBS blijkt dat het bevolkingsaantal in Assen, als één van de weinige noordelijke gemeenten, flink zal groeien de komende jaren (CBS voorspelt 6,4%). Het is derhalve niet duidelijk op welke bevolkingsprognose het college de ommezwaai in de ontwerpvisie denkt te kunnen baseren. Als het op deze manier doorgaat zal immers op niet al te lange termijn de genoemde 80.000 al in zicht komen. Het Planbureau voor de Leefomgeving voorspelt zelfs een groei van 8%(!).¹ Het moge duidelijk zijn dat over een aantal jaren, in het meest behoudende scenario, het aantal inwoners om en nabij de 75.000 komt te liggen. Daarmee is de 80.000 niet ver weg en kan dit geenszins een dusdanig grote ommezwaai in het stedelijk beleid rechtvaardigen, zoals dat nu in het ontwerp wordt voorgestaan. Integendeel; de Cité zou perfect aansluiten bij de te verwachten groei.

¹ <https://themasites.pbl.nl/o/regionale-bevolkingsprognose/>

4. Vormgeving c.q. vorming stedelijk gebied

- 4.1 In de ontwerpvisie lezen we dat de komst van de Cité een, volgens het college, niet bedoelde wijziging van het publiekshart heeft opgeleverd. Zie pagina 22 van het concept:
- “Met de realisatie van dit winkelcentrum is het publiekshart enorm opgerekt. Nu we inzetten op concentratie valt de Cité alweer buiten het publiekshart en zoeken we een ander profiel. We denken hier aan het ontwikkelen van werken of onderwijs. De Cité ligt immers heel dicht bij het station. Maar ook het profiel als gespecialiseerde themacentrum voor keukens of badkamers is denkbaar. Er is voldoende parkeergelegenheid en het zou een geweldige aanvulling zijn voor de binnenstad.”*
- 4.2 Die zogenaamde ‘oprekking’ wordt echter sterk overdreven. De Cité is als het ware tegen het kernwinkelgebied aan gebouwd. Dat blijkt ook wel uit het feit dat de ontwerpvisie zich richt op het toekomstige gebruik van de parkeergarage van de Cité voor de bezoekers van de binnenstad. Deze garage ligt derhalve op steenworpafstand van het winkelende hart van Assen. Het is daarmee eerder aanvullend c.q. complementair op het binnenstadaanbod, dan dat de Cité de binnenstad uit elkaar zou trekken.
- 4.3 Bovendien wordt ook geen enkele goede reden gegeven waarom de Cité niet ‘binnen de cirkel’ van de kern van de binnenstad getrokken zou kunnen worden om daarmee juist de binnenstadstructuur te versterken. De Cité ligt nota bene op slechts 450 meter afstand van De Brink, 350 meter afstand van de Brinkstraat (kop van Joods Monument) en 220 meter van de Oudestraat. Het is dan ook opmerkelijk dat in de conceptvisie wordt verondersteld alsof de Cité buiten het centrum zou liggen, terwijl het daar in werkelijkheid middenin ligt en juist een nuttige en aanvullende functie vervult gelet op het bestaande aanbod in de winkelstraten. Zoals eerder aangegeven vervult een dergelijk winkelcentrum in veel middelgrote steden juist een nuttige en aanvullende functie op het bestaande aanbod in de winkelstraten. In figuur 2 op de volgende pagina wordt de centrumroute vanaf de Citadel, langs het Joods monument naar de Brinkstraat en vervolgens naar de Brink goed weergegeven.
- 4.3 Daarentegen wordt de afstand naar het treinstation van Assen onderschat. In de ontwerpvisie wordt gesteld dat de Cité ‘heel dichtbij’ het station zou liggen. Dat is echter niet het geval. Het betreft een afstand van ruim 1 kilometer met een looptijd van 12 minuten. Derhalve wordt niet ingezien welke relevante rol deze afstand tot het station zou kunnen spelen bij de ruimtelijke herindeling van het winkelgebied. Een volledige wegbestemming van een belangrijk winkelcentrum wordt toch niet opgehangen aan de afstand van datzelfde centrum tot een treinstation, gelet op mogelijke toekomstige (onzekere) functies? Dat lijkt alsof er gezocht wordt naar een probleem dat er niet is om de herontwikkeling mee te kunnen rechtvaardigen.
- 4.4 Bovendien is de afstand tot het station niet kleiner of groter geworden dan deze was ten tijde van de realisatie van de Cité, slechts een aantal jaren geleden. Dus ook hier geldt dat het beleid een onstabiele c.q. wispelturige basis lijkt te hebben. Bovendien is destijds bewust gekozen voor de Cité met haar huidige invulling. Op dit moment valt dan ook niet in te zien waarom die keuze destijds onjuist zou zijn geweest of geen toekomstperspectief meer zou hebben. Het tegenovergestelde is waar. Na het coronatijdperk, wanneer de economie weer op gang komt, is een dergelijk winkelcentrum een perfecte aanvulling op het bestaande aanbod in de straten.

Figuur 2: centrum/winkelhart vanaf Citadel tot Brink, slechts 450 meter totaal



5. Onzeker/ongezond ondernemersklimaat

- 5.1 In de ontwerpvisie wordt terecht onderstreept (p. 22) dat de Cité nog maar zeer kort geleden is gerealiseerd. Daarin schuilt dan ook direct één van de grotere problemen die de nu voorliggende ontwerpvisie met zich zal meebrengen, wanneer deze onverhoopt niet gewijzigd gaat worden.
- 5.2 De gekozen ommezwaai doet immers voorkomen alsof de waan van de dag regeert in het gemeentelijke beleid. Enige tijd geleden werd de Cité immers nog met grootse aankondiging gepresenteerd en gerealiseerd en ook de in de praktijk blijkt het winkelcentrum een grote aanzuigende werking te hebben en floreert het. Met andere woorden; het centrum werkt en het doet waarvoor het ooit is bedacht. Verhuurders, huurders en winkeliers maken op basis daarvan bedrijfseconomische beslissingen. Er wordt een zeer ongezond ondernemersklimaat gecreëerd als na de minste wijziging (bijvoorbeeld in externe factoren) een volledig winkelcentrum wordt gesloten en de binnenstad volledig opnieuw wordt heringericht. Niet alleen worden daarmee de huidige eigenaren en winkeliers gedupeerd, maar worden ook toekomstige investeerders en ondernemers weggedreven uit de gemeente. Men kan immers niet vertrouwen op de gemeentelijke beleidskeuzes en beleidslijnen die zijn/worden ingezet als blijkt dat deze met hetzelfde gemak weer worden verlaten en gewijzigd.

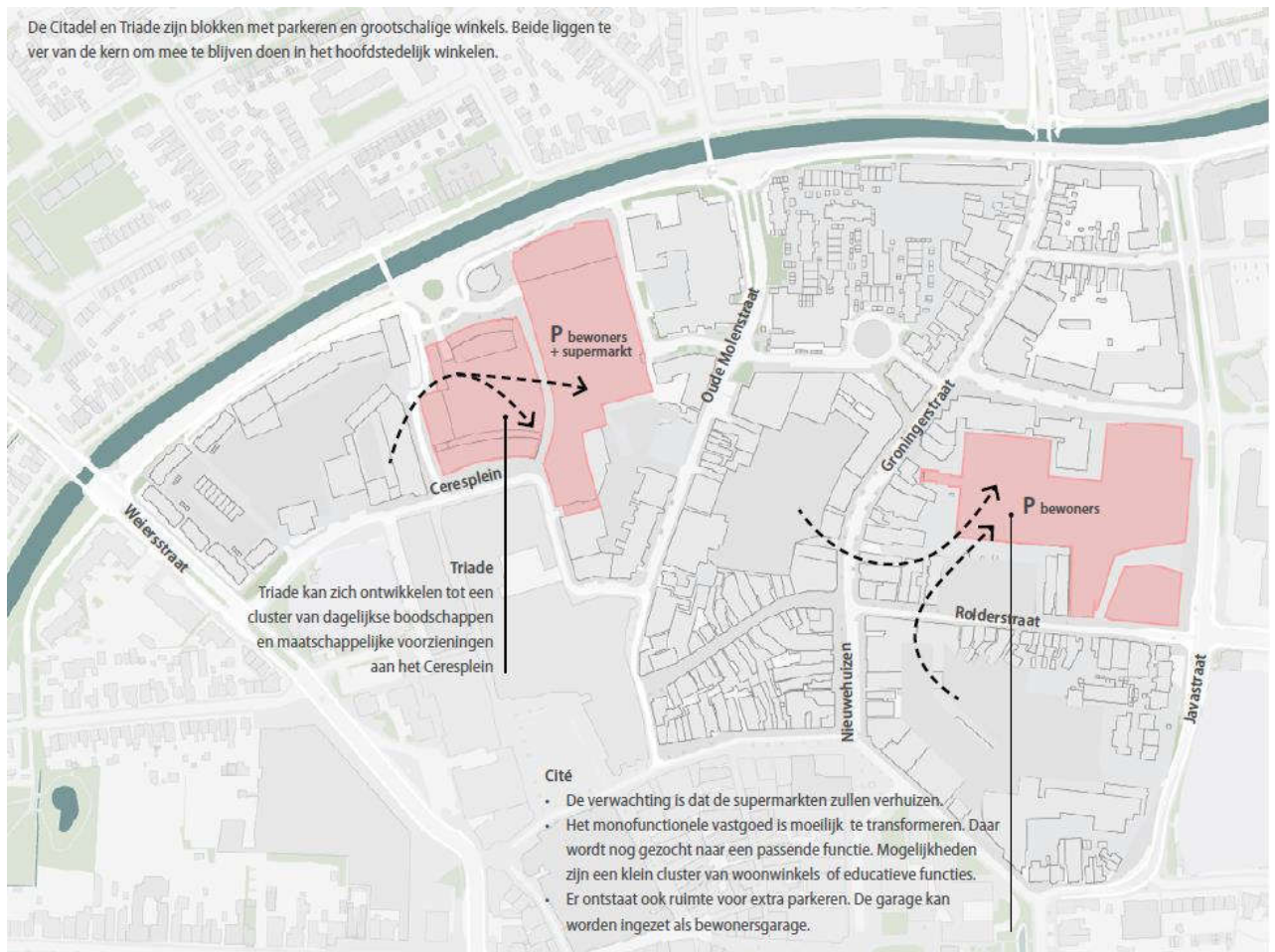
Een ondernemer krabt zich in dat geval een keer extra achter het oor voordat men Assen kiest als vestigingsplaats en/of plaats waar men de onderneming (kledingwinkel, bakkerij, supermarkt, elektronicazaak, drogist, beleggingsportefeuille etc.) wil gaan uitbouwen.

- 5.3 Bij een kleine wijziging in een bevolkingsprognoses (die onjuist is geduid) en/of wijziging van een aantal andere externe factoren, wordt het gehele stedelijke beleid voor de binnenstad kennelijk omgegooid. Deze handelswijze vormt geen stabiele basis voor een deugdelijk ruimtelijke beleid en een goede ruimtelijke ordening. Ook verstoort dit op ernstige wijze het ondernemersklimaat in de gemeente en levert dit zelfs een ongezond ondernemersklimaat op.

6. Onzekerheid toekomstige ontwikkeling

- 6.1 In de ontwerpvisie wordt erkend (p. 58) erkend dat de Cité een bijzondere rol vervult in deze gehele kwestie. Op pagina 58 lezen we namelijk het volgende:
- “Voor de Cité is het lastiger een nieuwe invulling aan te geven. Een onderwijsfunctie, kantoorachtige ontwikkeling of sterke specialisatie op keukens of badkamers zien we als kansrijk.”*
- 6.2 En verder op pagina 58 lezen we het volgende: (zie tevens figuur 3 op de volgende pagina):
- *“De verwachting is dat de supermarkten zullen verhuizen.*
 - *Het monofunctionele vastgoed is moeilijk te transformeren. Daar wordt nog gezocht naar een passende functie. Mogelijkheden zijn een klein cluster van woonwinkels of educatieve functies.*
 - *Er ontstaat ook ruimte voor extra parkeren. De garage kan worden ingezet als bewonersgarage.”*
- 6.3 Ten eerste zorgt de ontwerpvisie voor een onzekere situatie die grote gevolgen zal gaan hebben. Het fundament onder de huidige Cité wordt immers weggeslagen door eenvoudigweg te concluderen dat de Cité, in haar huidige vorm, in de toekomst zal moeten verdwijnen. Tegelijkertijd wordt echter ook erkend dat nog niet duidelijk is wat met de Cité moet gaan gebeuren. Het is volgens de gemeente lastig om een nieuwe functie aan te geven en men is nog op zoek naar een passende functie. Hieruit blijkt dat voor wat betreft de Cité (opnieuw) niet verder wordt gekeken dan de (zeer) korte termijn. Het concept legt immers een bom onder het huidige concept, maar geeft op geen enkele manier een passende invulling voor de toekomst. Ook hier geldt dat, kennelijk, opnieuw niet is gekeken naar de belangen van eigenaren en winkeliers. De onzekerheid waar de Cité als het ware in wordt gestort door dit ontwerp, zal opnieuw grote neerslag hebben op ondernemers en potentiële huurders, verhuurders etc. Bovendien is niet eens onderzocht of voldoende vraag is voor de functies waar nu ongefundeerd op wordt ‘gegokt’ (lees: woonwinkels, educatieve functies etc.).
- 6.4 Bovendien wordt de slechts gedeeltelijke leegstand van de Cité op dit moment (waar na corona überhaupt geen sprake meer van zal zijn), gebruikt als ‘argument’ om een herontwikkeling van de Cité te rechtvaardigen. In dezelfde ontwerpvisie (zie figuur 3 vorige pagina) wordt echter ook erkend dat het monofunctionele vastgoed nauwelijks te transformeren is en dat een toekomstige invulling hoogst onzeker is. De conceptvisie zal daarmee juist tot een grotere leegstand leiden, in plaats van dat de herontwikkeling een oplossing zou bieden voor een beweerdelijk probleem dat op dit moment zou bestaan.

Figuur 3: afbeelding afkomstig uit de ontwerpvisie op basis waarvan openlijk aan de mogelijke herontwikkelingskansen van de Cité wordt getwijfeld



7. Schade (huur, onroerend goed etc.)

7.1

In het verlengde van de laatste zin uit de voorgaande alinea, wordt een ander probleem gevormd doordat in de conceptvisie de 'olifant in de kamer' niet wordt benoemd. Wanneer in een conceptvisie een compleet winkelcentrum wordt afgeschreven c.q. wegbestemd, is het evident dat dit een grote schadepost met zich mee zal brengen voor de gedupeerden. Niet alleen wordt het onroerend goed minder waard vanwege de beperkte directe gebruiksmogelijkheden in de toekomst, maar ook besluiten huidige huurders de contracten niet te verlengen gelet op de toekomstige onzekerheid. In plaats van het tegengaan van de beperkte leegstand wordt deze groter(!) Bentvelt loopt daar reeds nu tegenaan en in termen van schade is de teller (helaas) dus al gaan lopen.

- 7.2 Bij het opstellen van de visie is daar, kennelijk, geen rekening mee gehouden. Dit onderdeel wordt immers op geen enkele wijze benoemd in de conceptvisie. Het lijkt alsof de opsteller dat onderdeel niet durfde te benoemen bij het opstellen van het concept. Er wordt wel 'A', maar geen 'B' gezegd. De gevolgen (o.a. financieel, maar ook voor de verzorgingsstructuur), zelfs al als gevolg van het voorliggende concept, worden fors onderschat. En een passend alternatief is niet voorhanden, zo wordt ook in de visie erkend. Als een winkelcentrum dat inmiddels zo is 'ingebed' in de directe omgeving wordt wegbestemd, kan dat tot een duurzame ontwrichting van de lokale verzorgingsstructuur leiden. Zoals eerder in dit schrijven gesteld wordt er als het ware een figuurlijke bom onder het huidige concept van de Cité gelegd, terwijl een toekomstige invulling onzeker en waarschijnlijk onhaalbaar is. Dit terwijl de huidige invulling juist een belangrijke rol vervuld in het centrum en door velen als onmisbaar wordt gezien.
- 7.3 In termen van schade is, zoals hiervoor toegelicht, de teller al gaan lopen gelet op de problematiek rondom de (huur)contracten en de onzekere toekomst. Daarnaast, mocht het centrum daadwerkelijk wegbestemd worden, is de schade aan het onroerend goed voor Bentvelt niet te overzien. Met een aankoopprijs van € 9.655.000,00 (incl. kosten) is het niet moeilijk voor te stellen dat er een forse schadepost ontstaat als het centrum wordt wegbestemd en/of leeg komt te staan als gevolg van de ontwerpvisie. De gemeente geeft immers zelf aan dat een alternatieve oplossing/invulling niet voorhanden is. Bentvelt zal de gemeente daar aansprakelijk voor houden, hoewel zij natuurlijk liever een constructieve oplossing nastreeft.

8. Werkgelegenheid & parkeren

- 8.1 De Cité heeft op dit moment een (veel) bredere functie dan in de conceptvisie wordt verondersteld. Niet alleen de rol die de Cité vervult voor de directe omwonenden (waarover later in dit schrijven meer) wordt over het hoofd gezien, maar ook gaat de ontwerpvisie voorbij aan de rol van de Cité in het kader van de lokale werkgelegenheid. Vele honderden banen staan op het spel. Het gaat alleen al om tientallen banen bij de twee in de Cité gevestigde supermarkten en om minstens net zoveel banen bij de Mediamarkt. Daarnaast staat ook de toekomst van de overige winkeliers op het spel. De vacatures worden meestal lokaal vervuld, zodat de gemeente haar inwoners en ondernemers een bijzondere slechte dienst zou bewijzen wanneer deze ontwerpvisie definitief gaat worden en de Cité wordt afgeschreven. Er is derhalve ook sprake van kapitaalvernietiging.
- 8.2 In het verlengde daarvan wordt de kapitaalvernietiging in het kader van het onderdeel 'parkeren' hierbij uitdrukkelijk benoemd. Vanuit de gemeentelijke parkeerplaats loopt men het winkelcentrum in op kelderniveau. In die kelder zijn gevestigd o.a. de Jumbo, Lidl en de Trekpleister. Vanuit de kelder kan de consument via de roltrappen naar het maaiveldniveau waar de andere winkels gevestigd zijn. Om eerst een parkeergarage te bouwen om vervolgens het winkelen op deze plek te ontmoedigen is (wederom) pure kapitaalvernietiging.

9. Zienswijzen op ontwerpvisie

- 9.1 Via de website <https://binnenstadvisieassen.dtnp.nl/> is het reeds enige tijd voor belanghebbenden mogelijk om hun zienswijzen op de ontwerpvisie te geven. Een aantal in het oog springende zienswijzen worden op deze plaats geciteerd:

“De binnenstad, waar momenteel voornamelijk de genoemde studio’s worden gebouwd, lijkt mij niet een gewenste oplossing voor woningnood en/of leefbaarheid in het Centrum. Deze studio’s vallen allen ruim buiten de sociale sector qua huur. Het eventueel afstoten van centra als de Cité is een klap in het gezicht van hen die daar een woning kochten, de winkels nabij hadden, wekelijks rondje binnenstad doen en vanuit daar makkelijk naar het station en/of werk kunnen zonder auto te gebruiken. Dat moet allemaal weg?”

En verderop:

“Ben in het centrum (de Citadel) gaan wonen omdat alle voorzieningen in de buurt zitten. Als beide supermarkten verdwijnen moet ik een stuk verder lopen om mijn dagelijkse boodschappen te doen. Dit zou ik een slechte zaak vinden. Zelf ben ik goed ter been, maar er wonen hier veel mensen op leeftijd.”

En iets verder:

“Met pijn in mijn hart lees ik de plannen. Vooral het feit dat men diverse winkelcentra wil laten ‘verdwijnen’ en de huidige bewoners gaat dwingen de auto te pakken om elders boodschappen te gaan doen. Als bewoner van de Cité voel ik mij behoorlijk in mijn hemd gezet door deze visie op de ontwikkeling van de Cité. Als genoemde plannen doorgaan; publiekstrekker als de Mediamarkt min of meer gedwongen wordt te verhuizen (of Assen vaarwel te zeggen) Als de Jumbo en de andere winkels verdwijnen, dan verdwijnt het woongenot in dit deel van het centrum en dit stemt mij triest als Assenaar.”

- 9.2 Uit deze reacties blijkt in de eerste plaats de aanvullende c.q. complementaire functie van de Cité ten opzichte van de winkels in de winkelstraten. Omwonenden doen er hun dagelijkse boodschappen en zien het afstoten van de Cité als een ‘klap in hun gezicht’. Zij zien het verdwijnen van de Cité, weliswaar op grond van andere redenen dan de eigenaren en winkeliers, ook als een slechte/fatale beslissing.
- 9.2 Zoals de tweede hiervoor geciteerde inspreker terecht noemt, heeft hij zij investeringsbeslissing gemaakt op basis van het bestaande aanbod in de Cité en het gekozen gemeentelijke ruimtelijke beleid. Dit heeft derhalve niet alleen te gelden voor de eigenaren en winkeliers, maar tevens voor veel particulieren in de directe nabijheid van de Cité. Zoals deze inspreker aangeeft wonen er veel mensen op leeftijd die juist gebaat zijn bij de huidige invulling van de Cité.
- 9.3 De opsteller van het als laatst opgenomen citaat vat de problematiek pijnlijk, maar helder, samen. Als bewoner van de Cité voelt hij zich in zijn hemd gezet. Niet alleen hij, maar ook Bentvelt als zijnde eigenaar van winkelcentrum de Cité, heeft dat gevoel.
- 9.4 Bovendien wordt daar tot op heden geen enkele goede reden voor gegeven. Juist dát maakt de ommezwaai nog onbegrijpelijker en maakt dat deze bijgesteld moet gaan worden, voordat de lokale structuur (verder) gaat worden ontworpen en de schade onomkeerbare vormen aanneemt. Het ontwerp heeft immers al voor de nodige onrust en schade gezorgd. Niet alleen onder de omwonenden, maar ook bij de huurders en winkeliers. Eerder in dit schrijven werden al enkele voorbeelden genoemd: aankoopbeslissingen, huurcontracten etc.

Een gemeente heeft immers ook rekening te houden met een redelijke terugverdientijd in het kader van een gezond ondernemersklimaat. Door de Cité in de visie eigenlijk al 'af te schrijven' wordt een zeer negatief klimaat gecreëerd rondom de Cité en haar toekomstige slagingskansen. Bentvelt heeft echter, terecht, zeer goede verwachtingen en impulsen voor het winkelcentrum in petto. Door deze ontwerpvisie wordt daar echter resoluut een stokje voor gestoken. Onnodig wordt het centrum als het ware naar de "nooduitgang" gedrukt, terwijl daar helemaal geen aanleiding toe is. De gemeente had dit geheel, net als Bentvelt, ook positief kunnen benaderen door de Cité een onderdeel te laten vormen van de oplossing, in plaats van haar een zetje de verkeerde kant op te geven zonder dat een alternatief voorhanden is. Met name dat laatste maakt die keuze onbegrijpelijk. De ontwerpvisie is dan ook niet slechts een neutraal document, maar draagt er actief aan bij dat de kansen van de Cité slinken, hetgeen onrechtmatig en onnodig is.

10. Ambtelijk memo d.d. 2 maart 2021

10.1 Op 2 maart jongstleden werd aan het college een ambtelijk (concept)memo aangeboden met daarin de stand van zaken en voorlopige uitkomsten inzake het participatieproces. Dit memo wordt bijgevoegd onder **(productie 4)**.

10.2 In dit memo lezen we ten aanzien van de herontwikkeling van de Cité het volgende:

*"Er wordt nog geen goed perspectief voor de Cité geboden. (*Adv.: betreft een opmerking van een belanghebbende)*

*De Cité ligt eigenlijk nu al buiten het publiekshart. Delen van de Cité staan al leeg sinds de oplevering in 2013. We voorzien een toename van de leegstand hier. Gezien de ligging van het winkelcentrum zien we geen mogelijkheden om de Cité bij het publiekshart te betrekken. Tegelijkertijd zijn de gebouwen erg monofunctioneel voor winkels ontwikkeld. Het is daardoor erg lastig om deze plek een andere functie te geven. Wonen biedt wellicht op enkele plekken een oplossing, maar zeker niet voor het hele complex. Daarom zoeken we naar alternatieven, zoals werken of onderwijs. Ook een sterke specialisatie op één soort perifere winkels, zoals bijvoorbeeld keukenzaken, willen we daarin betrekken. Deze zitten nu verspreid over bedrijfsterreinen in Assen, terwijl dit soort zaken baat hebben bij concentratie. Voor het publiekshart zou het bovendien een aanvullende en niet concurrerende functie zijn. Helemaal uitgewerkt zijn deze denkrichtingen nog niet. Daar gaan we na vaststelling van de visie mee aan de slag. (*Adv.: dit betreft de gemeentelijke reactie).*

10.3 Het probleem wordt in deze reactie nogmaals pijnlijk duidelijk. De Cité wordt, omwille van een oneigenlijk leegstandsargument, een permanente situatie van onzekerheid ingedrukt met uiteindelijk een ondergang tot gevolg.

10.4 Van een toename van leegstand is op dit moment geen sprake. Helemaal niet wanneer straks, na het coronatijdperk, de economie de kans gaat krijgen om op volle toeren te draaien. Dit in combinatie met de verwachte bevolkingsgroei binnen de gemeente Assen biedt een enorme kans voor een centrum als Cité, in aanvulling op de winkelstraten.

- 10.5 Ook blijkt uit deze reactie nogmaals dat niet is gekeken naar de lange termijn. Er wordt immers erkend dat een passend alternatief slecht denkbaar en niet voorhanden is. Het huidige concept wordt onterecht en voorbarig afgeschreven, terwijl Bentvelt straks met de gevolgen zit omdat een alternatief (zoals de gemeente erkend) niet haalbaar en onzeker lijkt. Het plan hangt van aannames en onzekere verwachtingen aan elkaar op dit punt. Er wordt gesteld dat na het uitwerken van de visie een oplossing wordt gezocht voor de Cité. Dat is echter de omgekeerde wereld en uiteraard is het dan al te laat. Bovendien wordt niet onderbouwd waarom de huidige invulling niet houdbaar zou zijn (o.a. supermarkten, Mediamarkt, drogist, zakelijke dienstverlening aangevuld met een aantal andere winkels die zich na het coronatijdperk in het winkelcentrum zullen vestigen). In plaats van de Cité met al haar ondernemers weg te drukken, zouden de gesprekken moeten gaan over hoe de huidige vorm van de Cité nog beter zijn uitwerking kan gaan krijgen. Problemen kunnen worden opgelost, maar niet door een winkelcentrum spreekwoordelijk de nek om te draaien.

11. Met conclusie

- 10.1 Namens Bentvelt verzoek ik u deze zienswijze mee te nemen in het besluitvormingsproces en gelet op het voorgaande de toekomstige invulling van de Cité te heroverwegen en te wijzigen. De impact van de voorgestelde ontwikkeling is onderschat en veel ondernemers (eigenaren, winkeliers, huurders etc.) alsmede particuliere omwonenden, zullen worden gedupeerd en zijn dan ook fel tegen deze ontwikkeling. Bentvelt lijdt op dit moment al schade als gevolg van de onrust die is ontstaan na het ontwerp, hetgeen duidelijk maakt wat de gevolgen zouden kunnen zijn als het ontwerp onverhoopt definitief zijn beslag zou gaan krijgen. Dat moet ook de gemeente toch willen voorkomen.
- 10.2 Namens Bentvelt wil ik u voorstellen om met elkaar aan tafel te gaan teneinde een passende invulling voor de Cité te zoeken in de geplande herontwikkeling, waarbij de bestaande functies dienen te worden gerespecteerd. Want het is duidelijk dat de onderhavige conceptvisie daar in ieder geval geenszins in voorziet.

Hoogachtend,

