

Per email

Provincie Fryslân; t.a.v het College van GS
Provincie Groningen, t.a.v het College van GS
Provincie Drenthe, t.a.v het College van GS

Briefnummer: 2015.180

Voorburg, 2 december 2015

Betreft: **vestiging van een FOC in het Noorden**

Aan Gedeputeerde Staten van Groningen, Fryslân en Drenthe

Geachte College,

Op landelijk niveau hebben de marktpartijen via onder meer de EZ Retailagenda er bij het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de betreffende provincies op aangedrongen dat provincies hun regierol oppakken ten aanzien van een regionaal detailhandelsbeleid, waar gemeenten hun eigen beleid op kunnen en moeten afstemmen. Namens het IPO is gedeputeerde De Rouwe betrokken bij de EZ Retailagenda.

De Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), de vereniging van particuliere beleggers Vastgoed Belang en Detailhandel Nederland achten het wezenlijk voor een goede werking van de retailmarkt dat iedere provincie een helder detailhandelsbeleid voert, waaronder ook winkellocatiebeleid. Een gezonde winkelmarkt valt of staat immers met hernieuwde investeringen door zowel vastgoedeigenaren als retailers om voortdurende vernieuwing van het winkellandschap te realiseren. Zowel retailers als vastgoedinvesteerdere moeten echter weten wat het overheidsbeleid is of wordt voor de detailhandel, zodat ze daar bij hun investeringen rekening mee kunnen houden. Daarom is een provinciaal (of tenminste regionaal) detailhandelsbeleid noodzakelijk, waarin provincies en gemeenten duidelijke keuzes maken voor het versterken van reeds bestaande, toekomstbestendige en perspectiefrijke locaties en tegelijk beleid voeren voor perspectiefarme winkellocaties. Gezamenlijk met Vastgoed Belang en Detailhandel Nederland en andere bij de EZ Retailagenda betrokken partijen, stellen wij helaas vast dat een dergelijk (boven-)provinciaal beleidskader met betrekking tot de detailhandel in het Noorden nog ontbreekt.

IVBN heeft in 2013 een beleidsvisie uitgebracht inzake locatiebeleid voor de detailhandel, waarin onder meer gesteld wordt dat er geen ruimte meer is voor uitbreiding van perifere en grootschalige detailhandel. Net als Vastgoed Belang en Detailhandel Nederland, vindt IVBN dat er ook geen nieuwe Factory Outlet Centers (FOC's) op perifere locaties bij zouden moeten komen. Toevoeging van een nieuwe FOC leidt tot verdringing en kannibalisering van perspectiefrijke winkellocaties. Vestiging van een FOC zou nog alleen in of dicht tegen een bestaand winkelgebied mogelijk moeten zijn. Vestiging van een nieuwe FOC op een perifere locatie zal grote schade toebrengen aan bestaande vastgoed- en retailbelangen waardoor noodzakelijke investeringen in binnensteden en winkelkernen kunnen uitblijven. Bestaande winkelgebieden zullen dan afglijden naar een perspectiefarme locatie.

Het is vanuit die overtuiging dat wij aan de Noordelijke provincies vragen om ons standpunt inzake winkellocatiebeleid op deze punten over te nemen en **op korte termijn duidelijk te maken dat er in géén van de drie Noordelijke provincies ruimte is voor een FOC op een nieuwe, perifere locatie.**

Bijvoorbeeld de provincie Groningen hanteerde in 2013 nog als één van de toetsingscriteria dat de komst van een FOC niet mag leiden tot een duurzame aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur in de betrokken regio. Het is voor ons evident dat een nieuwe FOC op een perifere locatie een dergelijk negatief effect heeft.

De gemeenteraad van Assen is door de initiatiefnemers van een FOC nabij het TT-terrein in een (onterecht) dilemma geplaatst. Een te maken beleidskeuze van de gemeenteraad om NIET akkoord te gaan met een dergelijke perifere vestiging en positief te kiezen voor versterking van het bestaande stadshart, zou er immers toe zou kunnen leiden dat een andere gemeente in het Noorden wél akkoord zou kunnen gaan met een dergelijke perifere vestiging van een FOC. De Raad van Assen is voor een onterecht dilemma gesteld omdat de drie Noordelijke provincies géén beleidsvisie hebben ontwikkeld op de detailhandel, noch op vestiging van een dergelijk FOC, noch op uitbreiding van perifere en grootschalige detailhandel. Door het uitblijven van politiek/bestuurlijke duidelijkheid op (boven-) provinciaal niveau plaatsen de drie Noordelijke provincies de gemeenten in het hele Noorden voor een onmogelijk dilemma. De provincie Drenthe lijkt te wachten op een 'bestuurlijk signaal' (of een besluit?) van de gemeente Assen, maar realiseert zich onvoldoende dat Assen met een onmogelijk dilemma opgescheept wordt, mede door het uitblijven van een (boven-)provinciale visie op de detailhandel.

Daarnaast bestaat er een onderlinge spanning tussen de verschillende provincies in Noord Nederland, net zoals tussen Noordelijke gemeenten. De initiatiefnemers voor een FOC maken daar gebruik van door de provincies en de gemeenten tegen elkaar uit te spelen ('als het hier niet lukt om een FOC te vestigen, dan gaan we wel naar de andere provincie of gemeente'). Na het initiatief in Zuidbroek, volgt Assen, na Assen mogelijk Winschoten en na Winschoten mogelijk Drachten. Om de binnensteden in Noord Nederland te kunnen versterken door investeringen vanuit het bedrijfsleven is er noodzaak om op korte termijn het standpunt in te nemen dat er in Noord Nederland geen FOC op een perifere locatie gevestigd mag worden omdat dit niet past in de Noordelijke detailhandelstructuur.

Mede namens Detailhandel Nederland en Vastgoed Belang vragen we u dringend om op zeer korte termijn duidelijk te maken dat er in géén van de drie Noordelijke provincies ruimte is voor een FOC op een nieuwe, perifere locatie. Dat betekent dan tevens dat er door alle betrokken partijen weer samen- gewerkt kan worden aan toekomstbestendige winkelgebieden in de Noordelijke regio.

De gezamenlijke visie vanuit marktpartijen op winkellocatiebeleid is te vinden op:
http://www.detailhandel.nl/images/pdf/VZ_%7C_winkelgebiedvandetoekomstf_LP.pdf.

Deze brief verstuurd wij in afschrift naar Provinciale Staten van Groningen, Fryslan en Drenthe; het college en gemeenteraad van de gemeente Assen; het Samenwerkingsverband Noord Nederland; de Minister van Economische Zaken en de Minister van Infrastructuur, alsmede aan de Tweede Kamer Commissie Ruimtelijke Ordening. Tevens zullen wij deze brief openbaar maken.

Met vriendelijke groet,
IVBN en mede namens Vastgoed Belang en Detailhandel Nederland



F.J.W. van Blokland, directeur