

Aan de voorzitter van het DB SNN
Drs. M.J. van den Berg
p/a postbus 779
9700 AT Groningen

BEZOEKADRES SER Noord-Nederland
Leonard Springerlaan 23
9727 KB Groningen
Tel. 050 526 71 92
info@sernoordnederland.nl
www.sernoordnederland.nl
t @ser_nn

POSTADRES Postbus 481
9700 AL Groningen

Groningen, 2 november 2015

Kenmerk: 45/15

Betreft: Briefadvies aangaande Factory Outlet Centers in Noord-Nederland

Geachte heer Van den Berg,

De detailhandel in Noord-Nederland verdient serieuze aandacht van de drie Noordelijke provincies en van de Noordelijke gemeenten. Om ervoor te zorgen dat Noord-Nederland een goed woon- en leefklimaat houdt, zijn goede winkelvoorzieningen van groot belang, maar niet vanzelfsprekend. Ruim 9% van de winkelloppervlakte in Nederland staat leeg. Het Noorden zit hier gemiddeld boven. Oudere woonboulevards of winkelstraatjes komen leeg te staan, met verloedering tot gevolg. Terugdringen van de winkelloppervlakte om een hoogwaardig winkelaanbod te garanderen is een belangrijke maatschappelijke opgave. Dit alles gebeurt tegen de achtergrond van sterk veranderend consumentengedrag (toename van kopen bij webshops¹, en het winkelen waarbij het belevingsaspect bij bezoek aan fysieke winkels een grotere rol gaat spelen, bijvoorbeeld door te gaan winkelen in Factory Outlet Centers (FOC's)). Daarom heeft SER Noord-Nederland zoals afgestemd het voornemen een advies uit te brengen over de toekomst van retail in Noord-Nederland. Het advies valt in twee delen uiteen: het eerste deel is dit briefadvies over de toekomst van Factory Outlet Centers (FOC's) in Noord-Nederland. Het tweede deel bevat een breder opgezette agenda voor de toekomst van de retail in Noord-Nederland, welke de komende tijd uitgewerkt zal worden. Dit briefadvies wordt nu uitgebracht met het oog op de actualiteit rond FOC's, omdat de kans bestaat dat een individuele gemeente een besluit neemt dat haaks staat op de belangen van de toekomst van de retail in het Noorden. Naar aanleiding hiervan zou een provincie kunnen besluiten om de Provinciale Omgevingsvisie aan te passen om een FOC mogelijk te maken. Wat de SER Noord-Nederland betreft ligt de verantwoordelijkheid over het al dan niet vestigen van een FOC niet op gemeentelijk of regionaal niveau, maar op landsdeelniveau. Het potentiële gewin voor één gemeente of provincie kan op Noordelijk niveau weleens nadelig uitpakken. Deze casus vraagt om besluitvorming op Noord-Nederlands niveau.

¹ CBS: *Detailhandel, omzetontwikkeling internetverkopen.*

Factory Outlet Centers

Het fenomeen Factory Outlet Center kreeg in West-Europa voor het eerst echt voet aan de grond in de jaren '90 van de vorige eeuw. Op dat moment werden er naast Groot Brittannië, dat al verschillende FOC's kende naar Amerikaans voorbeeld, ook FOC's opgezet in met name Frankrijk, Spanje en Italië. In Nederland startten in 2001 FOC's in Lelystad (Batavia Stad) en Roermond (Design Outlet Center). In 2006 is in Roosendaal een Outletcenter gevestigd (Rosada Factory Outlet) en inmiddels is er in de gemeenteraad van Haarlemmerliede & Spaarnwoude een meerderheid gevonden voor de vestiging van een FOC van 20.000+ vierkante meter in Halfweg, tussen Haarlem en Amsterdam. Alle vier de FOC's richten zich op consumenten die binnen 90 autominuten rijden wonen. De kritische massa van een FOC is 10.000 vierkante meter. Zo kunnen er genoeg winkels gevestigd worden en kan er een interessante branchemix gemaakt worden om aantrekkelijk te zijn voor bezoekers.²³

Het Designer Outlet Center in Roermond is een succesformule. Met winkels en beeldbepalende modemerken trekt het jaarlijks ongeveer vier miljoen bezoekers. Het is gevestigd op drie minuten lopen van de binnenstad en een aanzienlijk percentage van de bezoekers van het Outlet Center bezoekt ook het centrum van Roermond. 50% van de bezoekers is afkomstig uit Duitsland. Dit wordt door andere Factory Outlet Centers niet geëvenaard.

Factory Outlet Centers in Noord-Nederland

De vestiging van een Factory Outlet Center is een terugkerend onderwerp in Noord-Nederland en de cruciale vraag is wat dit voor gevolgen heeft voor de bestaande retail in het Noorden en de ruimtelijke spreiding daarin. De vestiging van een Factory Outlet Center kan gezien worden als kans om banen te genereren in de eigen regio. Dit is het geval als een FOC bezoekers van buiten de regio kan aantrekken en mensen van binnen de regio meer gaan uitgeven in het Noorden in plaats van daarbuiten in bijv. FOC's elders in het land. Dit positieve effect kan nog versterkt worden als de bezoekers van buiten het Noorden ook nog naar bestaande winkels gaan. Maar de kans bestaat ook dat het FOC ten koste gaat van de werkgelegenheid in bestaande winkelgebieden. De studie van DTNP naar het FOC in Oost-Groningen schat bijvoorbeeld dat er ca. 400-600 banen bij zullen komen en dat ca. 130-160 banen elders zullen verdwijnen. Het netto positieve effect is dan ca. 300-400 banen.⁴ FOC's in Nederland richten zich op een publiek tot ongeveer 90 autominuten afstand. Een relatief centraal gevestigd FOC in Noord-Nederland zou daarmee uit heel Noord-Nederland publiek moeten trekken, maar dat betekent ook dat de verdringingseffecten zich in het hele Noorden kunnen voordoen. Of in het Noorden plaats is voor maximaal één FOC moet blijken. En die moet je dan wel op de goede plek neerzetten.

² Goudappel Coffeng: *Haalbaarheids- en effectanalyse FOC Zuidbroek*. 1 juli 2009

³ Ecorys: *FOC Zuidbroek. Second opinion op basis van bestaande onderzoeken*. 22 november 2011

⁴ DTNP, 2013, *Factory Outlet Centre Oost-Groningen: Haalbaarheid en effecten*. Onderzoek in opdracht van de Provincie Groningen.

Noord-Nederlandse afstemming

In eerste instantie was er sprake van de vestiging van een FOC in Zuidbroek. Toen dit niet doorging vanwege de angst dat dit de druppel zou zijn die de emmer deed over lopen ten opzichte van bestaande retail⁵, werden er onderzoeken opgestart naar vestiging van FOC's in Oldambt⁶ en in Assen.⁷ In Steenwijk, weliswaar in Overijssel, op 15 minuten rijden van Heerenveen en Meppel zijn plannen voor een *Hypermarkt* van 30.000 vierkante meter.⁸ Het valt niet uit te sluiten dat op korte termijn besluiten worden genomen door individuele gemeenten, toegestaan door individuele provincies, die geen rekening houden met het bredere perspectief van het Noorden. Het potentiële gewin voor één gemeente kan voor het Noorden als geheel wel eens negatief uitpakken. Dit vraagt om besluitvorming op het hogere ruimtelijke schaalniveau van de gezamenlijke noordelijke provincies. Daarom is de vestiging van een FOC volgens het subsidiariteitsbeginsel een Noord-Nederlandse kwestie, die een Noord-Nederlandse benadering verdient, want de effecten kunnen in heel Noord-Nederland merkbaar zijn. Voor een zorgvuldige besluitvorming is een gedegen en gezaghebbend onderzoek nodig over de mogelijke gevolgen van een FOC. Dit om te voorkomen dat gevestigde belangen van bestaande winkeliers met veel invloed op een gemeentebestuur de vestiging van een FOC gaan tegenhouden, terwijl de echte oplossing zit in het terugdringen van het winkeloppervlakte en vernieuwend ondernemerschap. Dit gevaar is niet denkbeeldig en vergelijkbaar met de angst dat webshops winkels verdringen. Daarover zei Gerard Kremer, voorzitter MKB Noord, op 11 oktober in het DvHn: Flauwekul. „Fysieke winkels zijn niet voorbij, nee, slechte ondernemers zijn voorbij.” Het runnen van een winkel is een zaak voor ondernemers in plaats van middenstanders en kruideniers. Geldt dit ook niet voor de angst voor de komst van een FOC?

Conclusie

SER Noord-Nederland concludeert dat de vestiging van een Factory Outlet Center nieuwe banen kan genereren, maar dat een FOC ook kan leiden tot verdringingseffecten van het bestaande winkelaanbod in alle drie de provincies in Noord-Nederland. In een regio met krimpgebieden en overschotten aan vierkante meters winkeloppervlak, is daarom zorgvuldigheid geboden. Dit vereist gedegen onderzoek naar de mogelijke effecten van een FOC en overeenstemming over de vestigingsplaats, want op voorhand lijkt in het Noorden geen plaats voor meer dan één FOC. De drie Noordelijke provincies hebben hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid in. Een Noord-Nederlands standpunt – ook in overleg met de buurprovincies - inzake het al of niet toestaan van vestiging van een FOC en het bepalen van de randvoorwaarden hierbij, achten wij absoluut noodzakelijk.

Advies

Op basis van het voorgaande adviseert SER Noord-Nederland het DB SNN op korte termijn een Noord-Nederlands standpunt te bepalen. Het uitblijven van een Noord-Nederlands standpunt roept het gevaar op dat de ene gemeente vestiging van een FOC toestaat vanwege de angst dat een andere

⁵ Provincie Groningen, brief inzake FOC in de regio Oost-Groningen, 7 mei 2013, p.4

⁶ Studie hiernaar wordt in het voorjaar verwacht.

⁷ City Works, B@S Consultants, Strabo: *Onderzoek Factory Outlet Center in Assen*. 26 oktober 2015

⁸ Hierin zouden een supermarkt, warenhuis, bouwmarkt, tuincentrum en restaurant moeten komen.

gemeente er anders mee aan de haal gaat. Dit kan er toe leiden dat er een FOC komt op een verkeerde plek of dat er meerdere FOC's komen die ieder voor zich niet levensvatbaar zijn. Het besluit om een FOC toe te staan moet ook worden genomen vanuit het perspectief van de totale retail in Noord-Nederland die van belang is voor een goed woon- en leefklimaat en waarover wij u binnen een half jaar zullen adviseren door middel van de Retailagenda Noord-Nederland.

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande vragen hebben, dan gaan we hier graag over met u in gesprek.

Hoogachtend,

Namens SER Noord-Nederland,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jaspers', written in a cursive style.

Drs. Fr. C. A. Jaspers

Voorzitter