



College van Gedeputeerde Staten Zuid-Holland
Postbus 90602
2509 LP 's-GRAVENHAGE

Amersfoort, 17 september 2011

Betreft: **Factory Outlet Center (FOC) Bleizo**

Geacht college,

De Nederlandse Vereniging van Binnenstedelijke Ondernemers (NVBO) is een koepel waarbij ondernemersverenigingen uit een aantal grote steden in ons land zijn aangesloten. De NVBO komt op voor het belang van vitale binnensteden. Om dit te bereiken, wordt onder andere ingespeeld op de dynamiek in de detailhandel. Eén van de mogelijkheden daartoe is door detailhandel ruimte te geven voor vernieuwing (dus ook nieuwbouw!) en revitalisering van winkelgebieden. Echter aan nieuwbouw behoren wel eisen te worden gesteld.

Met betrekking tot Bleizo noemen wij daartoe de volgende vier elementen:

1. Geen verstoring van de verzorgingsstructuur

Uit de effectenanalyse die onder andere door de onderzoekbureaus BRO en EIM inzake de plannen voor het FOC zijn verricht, blijkt dat de komst van het FOC de verzorgingsstructuur in de regio Zoetermeer en Lansingerland niet noemenswaardig aantast. In deze studies wordt melding gemaakt van omzetverliezen van "slechts" 3% of minder in de non-foodsector. Wordt er evenwel nader ingezoomd op de sector mode, dan blijken de effecten veel groter, namelijk 7%.

Mode is één van de dragende pijlers waarop de aantrekkelijkheid van de binnenstad rust. De effecten van het FOC op de binnenstad zijn daarmee onacceptabel groot. Leegstand zal het gevolg zijn! Leegstand van panden in de binnenstad hebben op de uitstraling van een stad een veel grotere impact dan leegstand elders.

2. Locatie in relatie tot type winkelgebied

De binnenstad is primair het domein voor recreatief winkelen. Boodschappen worden vooral gedaan in de wijk- en buurtwinkelcentra, terwijl detailhandel op perifere locaties wordt gekenmerkt door doelgerichte aankopen. In deze typologie wordt het ankerpunt gevormd door de binnensteden. De beide andere categorieën winkelgebieden zijn daaraan complementair.

Secretariaat:

L. da Vincistraat 34 • 3822 EJ Amersfoort

• telefoon 053 431 76 04

info@nvbo.com • www.nvbo.com

kvk 40220165 • bank 38.82.34.881

BTW-nr. NL8034.64.587.B01

Het FOC richt zich in belangrijke mate op het (hogere) modesegment en komt te liggen binnen een straal van amper enkele tot 30 kilometers van de binnensteden van Den Haag, Delft, Zoetermeer en Rotterdam. FOC Bleizo tast, zo stellen wij vast, in directe zin de positie van de omliggende binnensteden aan.

3. Helder concept en handhaving daarvan

Wij betwijfelen in hoge mate de houdbaarheid van het concept: geen regulier aanbod in het hogere modesegment, maar een aanbod in second best artikelen; afgeprijsd en rijp voor de opruiming. Tot nu is in Nederland nog geen werkbare en adequate handhaving op dergelijke “concepten” ontwikkeld. De ontwikkelingen elders versterken onze verwachting dat Bleizo binnen afzienbare termijn transformeert tot een “gewoon” winkelcentrum. De kans dat daarmee, versterkt, de positie van omliggende binnensteden onder druk komt, is, ons inziens, onevenredig groot.

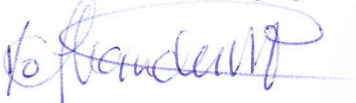
4. Aanwezigheid van flankerend beleid

Inmiddels wordt in steeds bredere kring de conclusie getrokken dat er sprake is van overbewinkeling. Een mening die in toenemende mate ook door wetenschappelijk onderzoek wordt onderbouwd. Een einde van de groei en in sommige gebieden zelfs krimp, noodzaakt tot goed doordachte plannen voor vernieuwing in de detailhandel. Onderdeel daarvan behoeft zeker ook een inzet om de realisatie van nieuwe winkelgebieden gepaard te laten gaan met sanering van bestaand winkelareaal. Het kan niet de bedoeling zijn dat Bleizo zoiets teweeg brengt in de omliggende binnensteden. In relatie tot bovenstaande pleiten wij er voor om in Zuid-Holland flankerend detailhandelsbeleid te ontwikkelen. Concreet denken wij aan een verplichte saneringsregeling gekoppeld aan de realisatie van nieuw winkelareaal.

Tenslotte rest nog de vraag in hoeverre het FOC een bedreiging vormt voor de waarde van de winkelpanden in de binnenstad. Gezien de kwetsbaarheid van de binnenstad en haar grote betekenis voor de gehele stad is ook in dit opzicht de komst van Bleizo een bedreiging.

Alles bijeen, voldoen de plannen voor het FOC niet aan de voorwaarden die wij als NVBO stellen aan nieuwe winkelontwikkelingen. Wij verwachten dat u op basis van onze argumenten onze zienswijze deelt en rekenen er op dat u van verdere medewerking afziet.

Hoogachtend,
Nederlandse Vereniging Binnenstedelijke Ondernemers



W. Arkink
Voorzitter NVBO

T. 053-431 76 04
E. info@nvbo.com