

Zo stortte Holland Outlet Mall al voor de bouw in

12-09-2017 14:03



Het is iets minder dan een jaar geleden dat duidelijk werd dat het outletcentrum in Assen definitief van de baan was. Deze week valt opnieuw het doek voor een ambitieus plan voor een koopjeswalhalla. Holland Outlet Mall in Zoetermeer zal er niet komen, ook al is er al ruim vier ton aan het project besteed. Waar in Assen de provincie Drenthe uiteindelijk een stokje voor de plannen stak, was in Zoetermeer alles en iedereen al akkoord. Hoe ging het toch mis?

De definitieve streep door Holland Outlet Mall is de uitkomst van bijna drie jaar gesteggel tussen initiatiefnemers, bezwaarmakers en overheidsinstanties. En zowel aan het begin als aan het einde van het project duikt prominent de naam van Provast op. De Haagse projectontwikkelaar doet in november 2014 zijn eerste plannen voor de herontwikkeling van het Zoetermeerse Woonhart uit de doeken. Jaren daarvoor waren er overigens al plannen voor een koopjescentrum, maar die werden in 2012 door Provinciale Staten van tafel geveegd. Ook het nieuwe plan, voor Holland Outlet Mall, kan vanaf de start op scepsis en verzet rekenen. De aard van de klachten is dezelfde als gebruikelijk rond outletcentra: bewoners vrezen verkeersoverlast, ondernemers omzetverlies voor retailers in de binnenstad. "Er zou echt een heel goede verbinding naar het huidige Stadshart moeten komen en dat is nogal een uitdaging", laat de eigenaar van het vastgoed in het Stadshart direct weten.

Die verbinding is opgenomen in de plannen van Provast. Via een overkapping zou het outletcentrum moeten worden verbonden met het bestaande Stadshart. De plannen behelzen verder zeventuizend extra vierkante

meters aan winkelruimte, tweeduizend nieuwe parkeerplaatsen en aanpassingen van kruispunten om de verkeersdruk te hoofd te bieden. Die aanpassingen zijn zo ingrijpend dat het bestemmingsplan moet worden aangepast, waardoor de opening al snel wordt uitgesteld van 2018 naar 2019. Maar dat er behoefte aan is, daar twijfelt Provast niet aan. "Mensen moeten nu nog helemaal naar Roermond en Lelystad voor een outletcenter", laat een woordvoerder begin vorig jaar optekenen. De projectontwikkelaar mikt op zeven miljoen bezoekers per jaar.

Verzet

In de loop van 2016 neemt het verzet tegen het outletcentrum gestaag toe. Gemeenten rondom Zoetermeer, zoals Leiden, Gouda en Alphen aan den Rijn, zien de plannen als een bedreiging voor hun eigen binnensteden. En ook Unibail-Rodamco, eigenaar van het grootste deel van het Stadshart, vreest de outlet. Die gaat kannibaliseren op de bestaande winkels in het centrum, zegt directeur Otto Ambagtsheer in [Het Financieele Dagblad](#). Hij wijst op de grote overlap in merken en is bang dat de investeringen om het stadscentrum aantrekkelijk te houden verdampen met een koopjesparadijs om de hoek. Ook brancheorganisatie INretail wijst herhaaldelijk op de risico's van nieuwe outletcentra. Uit een onderzoek blijkt 'een enorm kannibaliserend effect'. De zeven miljoen bezoekers waar Provast op rekent zijn daarom verre van realistisch, meent de lobbyclub.

Bij één partij lijken lange tijd absoluut geen twijfels te spelen over het succes van de plannen: het Zoetermeerse gemeentebestuur. Het college van burgemeester en wethouders toont zich al vrij snel een voorstander. "In Roermond is het een enorme impuls geweest voor de binnenstad, dat zal hier ook gebeuren", zegt wethouder Mariëtte van Leeuwen begin dit jaar nog. Ze zei twintig miljoen extra omzet per jaar voor de winkeliers in het centrum te verwachten. Kritiek wordt naar het rijk der fabelen verwezen. Zo zet de gemeente zijn twijfels bij een onderzoek dat Bureau Stedelijke Planning doet in opdracht van INretail, en waaruit blijkt dat de binnenstad helemaal niet op extra omzet hoeft te rekenen.

Goedkeuring

De komst van het outletcentrum lijkt definitief als de gemeenteraad er in januari van dit jaar in grote meerderheid mee instemt. De provincie heeft zich er dan nog niet over gebogen, maar liet eerder al weten 'geen principiële bezwaren' te hebben tegen nieuwbouw in bestaande winkelgebieden. Gedeputeerde Adri Bos-Lemstra laat zich tegenover [Vastgoedmarkt](#) zelfs uitgesproken positief uit over Holland Outlet Mall. "Die belooft een verouderd winkelgebied te versterken en haalt niet-functionerende winkelmeters uit de markt", zegt hij. Toch betekent de instemming van de gemeenteraad geen definitief groen licht, want de verschillende partijen stellen een heel scala van aanvullende voorwaarden aan hun goedkeuring. Die gaan onder meer over verkeersoplossingen en een goede verbinding met het Stadshart.

Juist op die aanvullende voorwaarden lijkt het hele project deze week stuk te lopen. 'Na ruim zeven maanden moet geconstateerd worden dat het zorgvuldig verwerken daarvan tot gevolg heeft dat de haalbaarheid en planning van het project op gespannen voet staan met de oorspronkelijke uitgangspunten', stelt Provast in een verklaring. 'Als gevolg daarvan heeft Provast besloten zich terug te trekken uit het project'. Door de 'veelheid van partijen en belangen is een zeer zorgvuldig proces ontwikkeld, waarin verschillende tegenstrijdige belangen om voorrang vechten', aldus Provast. 'Dat zorgt voor complexiteit en een steeds verder opschuivende planning. De gemeenteraad wenst pas een overeenkomst met de initiatiefnemers te sluiten nadat met de woningeigenaren in de VvE's van de woontorens overeenstemming is bereikt. Gezien de aard van hun eisen en wensen en de juridische structuur blijkt dit niet op korte termijn mogelijk.'

Zonder de betrokkenheid van de ontwikkelaar is de politieke steun plotseling ook ver te zoeken. "Wie wil er nog op zoek naar een nieuwe partij?", vraagt leider Hilbrand Nawijn van Lijst Nawijn zich volgens [Omroep West](#) hardop af tijdens de vergadering maandagavond. Niemand, zo blijkt het antwoord. VVD, PvdA, D66 en Zó!

Zoetermeer dienen een motie in tot het afblazen van de plannen. Daarin blijkt plotseling het argument dat er in het Stadshart 'veel mooie ontwikkelingen plaatsvinden' ook een rol te spelen. De motie wordt aangenomen, waarin ook staat dat 'alles op alles gezet moet worden' om de tot nu toe gemaakte kosten te verhalen op de initiatiefnemers. Die bedroegen uiteindelijk ruim vier ton en hebben na bijna drie jaar tot niets geleid. Blijft over: het bestaande Woonhart, dat nog altijd hard toe is aan vernieuwing. Wie durft nog een initiatief te nemen?

Amnon Vogel