

Winkeliersverenigingen Lansingerland  
p/a Postbus 113  
2665 ZJ Bleiswijk

Bestuur GR Bleizo  
Postbus 111  
2665 ZJ Bleiswijk

Onderwerp  
Factory Outlet Center Bleizo

uw kenmerk  
GRB-2011-110

Datum  
24 maart 2011

ons kenmerk  
CD/GS-001

Geacht bestuur,

Hierbij ontvangt u de gezamenlijke reactie van de drie winkeliersverenigingen in Lansingerland op het eindrapport Effectenanalyse Factory Outlet Center Bleizo d.d. 24 januari 2011.

### **Algemeen**

Foruminvest en Stable International hebben gezamenlijk het initiatief genomen om op de Bleizo-locatie een FOC te realiseren met een eerste omvang van circa 20.000 m<sup>2</sup> wvo en een latere uitgroeimogelijkheid van nog eens circa 5.000 a 10.000 m<sup>2</sup> wvo. Het moet – zowel ruimtelijk als functioneel- een bijzonder, hoogwaardig concept worden. Initiatiefnemers hebben BRO gevraagd een effectmeting te doen naar de impact van een dergelijk FOC op de retail- en leisurestructuur in de regio. Het onderzoek zal zich in eerste instantie richten op de eerste fase van 20.000 m<sup>2</sup> wvo met een doorkijk naar de tweede fase met nog eens 10.000 m<sup>2</sup> wvo.

De 3 winkeliersverenigingen in Lansingerland hebben deelgenomen in een breed geformeerde begeleidingscommissie. Die commissie heeft zich geconcentreerd op de kwaliteit van het door BRO uitgevoerde onderzoek. De leden van de commissie zijn akkoord gegaan met de onderzoeksopzet, geheimhouding tijdens het onderzoek, de onderzoeksmethode, (met reserves over) de gedane aannames in het onderzoek en het gepresenteerde feitenmateriaal. In *die* zin kan de rapportage op een adequate wijze worden betrokken in de afweging van de komst van een FOC naar Bleizo. De analyse en daarmee de conclusies in de rapportage zijn echter van de onderzoekers. Het behoorde niet tot de opdracht van de commissie om een standpunt over de komst van een Factory Outlet Center naar Bleizo te formuleren.

### **Zienswijze op hoofdpunten**

Net zoals de andere vertegenwoordigers in de commissie heeft een winkeliersvereniging een eigen rol te spelen en dan het liefst met 1 pet op, opkomen voor de belangen van de winkelkernen. In de loop van het onderzoek is daar een 2e pet bijgekomen, de leefbaarheid in de kernen. Wij vrezen na dit onderzoek dat met name de winkelkernen in Lansingerland een behoorlijke doodsteek gaan krijgen indien een FOC wordt gerealiseerd.

In onze ogen zullen de grootste effecten optreden in de centra van de dichtstbijzijnde gemeenten, Zoetermeer en Lansingerland. In het rapport worden die effecten gedempt door het op 1 lijn meenemen en meetellen van de centra van Pijnacker-Nootdorp en de centra van Zuidplas, zijnde de kernen Zevenhuizen, Moerkapelle, Moordrecht en Nieuwerkerk. Dat de effecten voor de kernen van Lansingerland gelijk zijn aan die van het centrum van Nieuwerkerk kan niet waar zijn. In een gesprek met de burgemeester van Lansingerland hebben al wij aangedrongen op een nader onderzoek specifiek voor de kernen van Lansingerland.

Een ander negatief gevolg van het FOC zal zijn de komst van tussen de 2,5 en 4 miljoen bezoekers per jaar naar de Bleizo locatie. Deze bezoekers zullen vrijwel allemaal met de auto komen, met name op de zondagen en in de vakantie periode. Dit zal een enorme druk(te) op de omliggende wegen tot gevolg hebben. Om over de milieu effecten nog maar te zwijgen. Gaat ook hier de slogan op van: we willen het niet zien, niet horen en niet ruiken? Wij kunnen ons niet voorstellen dat de NS op basis van FOC-bezoekers een treinhalte Bleizo zal overwegen.

De centrale vraag is kiezen we voor het verder investeren in de levende kernen in Lansingerland en Zoetermeer of voor een FOC? Keuze FOC betekent grote negatieve omzeteffecten voor de drie kernen in Lansingerland en Zoetermeer.

Met flankerend beleid zullen deze effecten niet volledig gecompenseerd kunnen worden. Resultaat: leegstand en vershraling van het winkelaanbod en geringere leefbaarheid in de centra.

## Zienswijze op (deel)conclusies

Conclusies	Opmerkingen
<p>Omzet verlies in omliggend gebied is over geheel genomen beperkt, ook door verwacht combi-bezoek:                      Z'meer (niet-dagelijks): minus 2,5 a 3,0%                      Berkel-centrum: minus 3,5 a 4%                      Rotterdam-centrum: minus ca. 1%                      Voor Den Haag-centrum is saldo zelfs pos.: 0,5 a 1,0%</p>	<p>De effecten voor Lansingerland mogen niet worden gedempt door het meetellen van bv. bezoekers uit Nootdorp, Pijnacker, Zevenhuizen, Gouda, Den Haag en Rotterdam, vallend binnen de ring van 30 minuten auto reistijd. Het is niet realistisch dat de effecten voor de Reigerhof in Nieuwerkerk gelijk zijn aan de effecten in de kernen van Lansingerland.                      Het door de onderzoekers verwachte combi-bezoek is voor de winkelcentra in kernen van Lansingerland te verwaarlozen. Gelijk aan nul indien die centra zondags gesloten zijn zoals in het huidige coalitie akkoord is aangegeven.</p>
<p>Omzetverlies in meeste omringende gebieden                      Omzetverlies kan in specifieke branches (kleding/mode en sport) in Stadshart Zoetermeer oplopen tot 7-8% In direct omliggende centra ligt dit op 6-7%.</p>	<p>In de cijfers spelen ook Pijnacker-Nootdorp en Zuidplas mee. Dit dempt de cijfers voor Lansingerland en Zoetermeer.                      Het gaat om algemeen beeld. Voor individuele winkels kan verlies sterker zijn, aangezien de marges in de detailhandel klein zijn.                      Voor de direct omliggende gemeenten (Zoetermeer en Lansingerland) kunnen de negatieve effecten de effecten in Lelystad zeker benaderen. Inwoners Lelystad op Bataviastad: sport 29%, mode 10 - 20%. Daling in het Stadshart Lelystad mode 6 - 16%, sport 18%. Toename in het Stadshart Lelystad van discountzaken en mainstream.</p>
<p>Omzetverlies blijft onder de 10%. Er zal geen sprake zijn van structuurverstoring.</p>	<p>De omzet daalt neer bij (wereld)merken. Vrijwel allemaal grote concerns zonder regionale binding. Geen meerwaarde voor regionale economie. Het percentage is arbitrair, zie Den Haag dat rekent met 5%.                      Indien de doorkijk naar de tweede fase nu wordt meegewogen een nog hoger omzetverlies. Ontwrichting van de centra in Lansingerland zal plaatsvinden. In het rapport wordt geen rekening gehouden met de nu al bestaande of komende krimp door internet van zo'n 10 - 20%.                      Verdere ontwikkeling van uitbreiding van het winkelcentrum Berkel met ca 17.000 m2 is in het onderzoek niet meegenomen en zou nu ter discussie moeten staan. Voor de kernen van Lansingerland moet gesproken worden over krimp. Flankerend beleid wordt in het rapport niet benoemd. Dit zou toch moeten worden meegenomen in dit rapport of het gevraagde nader onderzoek. Te denken valt aan een pot met geld om de kernen te stimuleren en mogelijk winkeliers helpen er uit te stappen. Afvloeiing personeel winkels.</p>
<p>Zondagsopenstelling is een vereiste voor een FOC.</p>	<p>Door 52 zondagen open te zijn ontstaat oneerlijke concurrentie t.o.v. de centra in de kernen.</p>
<p>Opdrachtgever gaat uit van hoogwaardige branchering</p>	<p>Zeker geen garantie, stelling onderzoekers hoe hoogwaardiger hoe minder effecten nabij liggende centra.</p>
<p>Er worden tussen de 2,5 en 4 miljoen bezoekers per jaar verwacht.</p>	<p>Vrijwel alle bezoekers zullen met de auto komen. Dit zal een enorme drukte op de omliggende wegen tot gevolg hebben. Om over de milieu effecten nog maar te zwijgen. Gaat ook hier de slogan op van: we willen het niet zien, niet horen en niet ruiken?</p>
<p>Aanbod bestaat uit retourzendingen, schoonheidsfoutje, verouderde collectie etc.</p>	<p>Bekend is dat door de merken speciaal wordt geproduceerd voor FOC's. Dit valt onder oneerlijke concurrentie. Hoe te controleren en met welke sancties indien constatering?</p>

**Overwegingen**

De winkeliersverenigingen in Lansingerland zijn meer dan bezorgd met een mogelijke komst van een FOC op het grondgebied van Lansingerland. In het rapport wordt een FOC als leisure gezien, in onze ogen een een nieuw mode winkelcentrum in de periferie. De gevolgen voor de kernen zullen groot zijn zo niet gigantisch.

In de verdere afweging gaan wij uit van zorgvuldig bestuur waarbij het door ons gevraagde nader onderzoek is of wordt meegenomen.

Wij wensen u veel wijsheid toe bij de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

N.J.F. Hefti  
voorzitter Winkeliersvereniging Bleiswijk

J. Koelhuis  
voorzitter Winkeliersvereniging Bruisend Bergschenhoek

D. Doesburg  
voorzitter Stichting Winkelpromenade Berkel Centrum