



Verslag FOC Hoorzitting

Op 26 mei 2011 organiseerden PvdA, D66, CDA en SP een hoorzitting over de mogelijke komst van een Factory Outlet Centrum (FOC) naar Bleizo dat op de grens van de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland ligt. De PvdA had eerder in de gemeenteraad voorgesteld om een raadsbrede hoorzitting te organiseren maar daarvoor was onvoldoende steun. PvdA, D66, CDA en SP hebben toen het heft in eigen handen genomen en op eigen gelegenheid een hoorzitting georganiseerd.

Opening door Rob Janssen

De hoorzitting werd geopend door PvdA-fractievoorzitter Rob Janssen. Hij gaf aan dat voor een goede belangenafweging eerst alle belangen aan de oppervlakte moeten komen. Het in kaart brengen van de belangen was de doelstelling van de hoorzitting.

Rob Janssen legde de aanwezigen een aantal inleidende vragen voor. Wat zijn de gevolgen van de komst van een FOC voor het Stadshart? Wat kan het FOC betekenen voor de bedieningsgarantie voor treinstation Bleizo? Het FOC zal veel verkeer aantrekken, kan het gebied rond Bleizo dat aan? Hoe verhoudt de komst van een FOC zich tot de plannen voor Cadenza, Holland Hall en andere initiatieven om Zoetermeer aantrekkelijker te maken? En, hoe worden de opbrengsten verdeeld?

Insprekers

Karel Trommelen (Stadshart)

Karel Trommelen sprak namens de Vereniging Promotie Stadshart Zoetermeer en Unibail-Rodamco in. Trommelen schetste hoe winkels in stadscentra in verdergaande mate onder druk komen te staan. Door de vergrijzing nemen de bestedingen af en ook de opkomst van het internetwinkelen maakt dat het aantal fysieke winkels in de toekomst af zal nemen. Vooral kleine en kleurloze winkelgebieden zijn kwetsbaar. Beleving en sfeer zullen daarom belangrijker worden voor het succesvol zijn van winkelgebieden.

Het Stadshart kun je kwalificeren als een klein en kleurloos winkelgebied. Volgens Trommelen zal de komst van een FOC het Stadshart alleen maar meer doen verbleken. Trommelen ziet dus liever een investering in het Stadshart dan een investering in een FOC. 'Kiezen of delen!', was zijn devies.

Peter Luijkx (KvK Zoetermeer)

Peter Luijkx stelde voorop dat de Kamer van Koophandel het gehele bedrijfsleven vertegenwoordigt. Samen met de kamer van Rotterdam heeft de KvK Zoetermeer een notitie geschreven over de vestiging van een FOC in Bleizo.

Ontwikkelingen zoals vergrijzing en de opkomst van internetwinkelen vinden onafhankelijk van de komst van een FOC plaats. Overcapaciteit in het winkelaanbod vraagt volgens Luijkx juist om vernieuwing zodat kan worden ingespeeld op veranderende consumentenbehoeften. De komst van een FOC heeft meer plus- dan minpunten en de KvK staat daarom positief tegenover de komst van een FOC. De KvK stelt wel voor om een aantal voorwaarden te verbinden aan een mogelijke vestiging in Bleizo. Hieronder een aantal van deze voorwaarden:

- Er moet een zekere mate van zekerheid zijn over de andere onderdelen van het integrale Bleizo-concept.
- Het verlies aan bedrijventerrein dient binnen de gemeente of anders elders in de omgeving gecompenseerd te worden.
- De FOC Bleizo heeft invloed op de detailhandel in gemeenten in de regio. Gemeenten moeten hiermee rekening houden in hun detailhandelsvisie.

Er dient een onafhankelijk onderzoek plaats te vinden naar de mogelijke verkeerscongestie die kan ontstaan. Ook dient er gekeken te worden naar parkeergelegenheid.

Frans Ammerlaan (DVZ, Detailhandels Vereniging Zoetermeer)

Frans Ammerlaan vindt dat de effectenanalyse een te positief beeld schetst. Dat wordt volgens Ammerlaan bevestigd door de nadere rapporten over het Stadshart en Lansingerland die een minder rooskleurig beeld schetsten van de negatieve effecten op de winkelgebieden. Ammerlaan pleit voor algehele onthouding als het gaat om de ontwikkeling van winkelgebieden in Zuid-Holland. Volgens Ammerlaan zal de komst van een FOC de detailhandel in Zoetermeer duurzaam ontwrichten.

Monique Plantinga (RVOZ, Zoetermeerse ondernemersvereniging)

Monique Plantinga onderstreepte dat RVOZ de Zoetermeerse detailhandel belangrijk vindt. De detailhandel is een van de economische peilers van Zoetermeer die voor werkgelegenheid en levendigheid zorgt. Bescherming van de detailhandel is belangrijk, maar volgens RVOZ moet men waken voor een vernauwing van de discussie. Een FOC biedt ook kansen voor de stad en het gebied rond Zoetermeer. Ook voor de detailhandel. RVOZ staat dan ook positief tegenover de komst van een FOC.

Plantinga riep wel op tot het ontwikkelen van een nieuwe visie waarin het onderscheidend vermogen van de binnenstad (Stadshart, Dorpsstraat en Woonhart) de belangrijkste factor is. Investeren in een FOC moet samengaan met een verbinding van de afzonderlijke delen van de binnenstad. Detailhandel, horeca, leisure en cultuur moeten verenigd worden.

Marcel Evers (CBW-Mitex, brancheorganisatie mode, wonen, schoenen en sport).

Hoewel de brancheorganisatie ook ondernemers in FOC's vertegenwoordigt, is de organisatie tegen de komst van een FOC naar Bleizo. Marcel Evers bracht in herinnering dat de eerste effectenanalyse van de hand van de ontwikkelaar is en hij plaatst daarom vraagtekens bij de juistheid van de informatie. Ook de uitkomsten van de nadere rapporten moeten worden meegewogen in de besluitvorming.

De definitie van een FOC is, volgens Evers, een winkelcentrum waar verouderde producten (mode van een eerder seizoen) en producten met productiefouten worden verkocht. FOC's zijn echter verworpen tot gewone winkelcentra. Evers stelde de vraag waarom een FOC wel in de periferie gevestigd mag worden en andere winkelcentra niet. Investeren in het Stadshart is nodig maar dat kan volgens Evers ook zonder de komst van een FOC.

Willem Veldhuizen (Stable, ontwikkelaar van FOC)

Willem Veldhuizen benadrukte dat de algemene economische effecten van de komst van een FOC positief zullen zijn. Ook zal het FOC voor meer werkgelegenheid zorgen. De kern van de discussie is de relatie van het FOC tot het Stadshart. Flankerend beleid is nodig om ook het Stadshart te laten floreren. Samenwerking van alle partijen is vereist voor succes.

Discussie

Na de inspraakronde volgde er een discussie op basis van stellingen. Een meerderheid was van mening dat de komst van een FOC de Zoetermeerse economie zal versterken. Om ook de ondernemers in het Stadshart mee te laten profiteren is intensieve samenwerking tussen het FOC met het Stadshart, leisure, hotels en horeca nodig. Er kan gedacht worden aan gezamenlijke evenementenkalenders en marketing. Daarnaast zal er in het Stadshart geïnvesteerd moeten worden. Dat raakte aan een belangrijke vraag: wie moet er voor de vernieuwing van het Stadshart betalen?

Ook de locatie van het FOC kwam ter sprake. Een meerderheid was tegen de stelling dat het FOC op het oude PWA-terrein gebouwd moet worden. Dat zou voor logistieke problemen zorgen. Ook werd er geopperd dat er op dat terrein juist iets innovatiefs moet komen dat de aantrekkingskracht van het Stadshart vergroot.

Op de stelling dat een FOC over vijf jaar een verouderd concept zou zijn, reageerden de aanwezigen verdeeld. Als vernieuwing van het FOC uitblijft, dan zal het FOC verouderen.

Ook de privaatrechtelijke overeenkomsten die de kaders scheppen voor wat er wel en niet mogelijk is binnen het FOC kwamen ter sprake. Hoe worden deze gehandhaafd? Wie bepaalt er welke winkels toetreden tot het FOC? En, hoe zorgen we ervoor dat er daadwerkelijk vooral hoogwaardige merken verkocht zullen worden in het FOC?

Conclusie

Of er nu een Factory Outlet Centrum (FOC) komt of niet, het Stadshart moet met voorrang worden aangepakt. Zowel voor- als tegenstanders wezen op het belang van een goed functionerend Stadshart voor Zoetermeer. Ook voorstanders van het FOC wezen erop dat investeringen in het Stadshart nodig zijn om de concurrentieslag te overleven. Dat zal een gemeenschappelijke inzet van gemeente, winkeliers en eigenaren moeten zijn. Duidelijk werd dat ook van de ontwikkelaar van het FOC een stevige bijdrage wordt verwacht.

Opvallend was dat het woord 'samenwerking' vaak viel. Als het FOC er komt dan is samenwerking tussen alle partijen beslissend voor het blijven bestaan van een aantrekkelijk Zoetermeers centrum en tegelijkertijd het slagen van een FOC. De gemeenten Zoetermeer en Lansingerland, de investeerder, de detailhandel, leisure instellingen en vele anderen moeten de handen ineenslaan, wil het FOC een zegen voor Zoetermeer kunnen zijn.

Rob Janssen concludeerde dat veel argumenten in beeld zijn gebracht en dat de aanwezigen hun argumenten goed voor het voetlicht hebben gebracht. De raad zal naar verwachting in juni gaan spreken over het FOC.