

Gemeente Zoetermeer
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Datum: 28 november 2016

Kenmerk: uit-16-13974

E-mail: A.Nierop@Hollandrijnland.nl

Onderwerp: Reactie regio Holland Rijnland op resultaten onderzoek Holland Outlet Mall

Geachte leden van de gemeenteraad,

Uw college vraagt u met het raadsvoorstel "Resultaten onderzoeken Holland Outlet Mall" (verder te noemen HOM) om, gelet op de uitkomsten van de onderzoeken naar de effecten, in te stemmen met de verdere uitwerking van het initiatief HOM. In dit kader delen wij, net als Zoetermeerse ondernemers, graag een aantal zeer relevante zorgpunten vanuit de regio t.a.v. de onderzoeksresultaten en de ontwikkeling van de HOM in zijn algemeenheid.

Uw college concludeert op hoofdlijnen dat de economische ontwikkeling van de HOM meer oplevert dan de negatieve effecten van de ontwikkeling van de HOM de relevante regio zou kosten. En dat bestrijden wij ten zeerste. De opbrengsten worden zwaar overschat en de negatieve effecten worden zwaar onderschat. De opbrengsten worden ernstig overschat omdat de bezoekersaantallen veel te hoog worden ingeschat en de effecten van ontwikkelingen als Sugar City (Halfweg) en Mall of the Netherlands (Leidschendam-Voorburg) worden gebagatelliseerd. De negatieve effecten op de relevante regio worden niet goed gekwantificeerd omdat de berekeningsmethodologie voor marktruimte en omzet onjuist wordt toegepast. Daardoor wordt het negatieve effect op omliggende winkelgebieden en de relevante regio door de ontwikkeling van de HOM geminimaliseerd, terwijl die weldegelijk heel groot zijn.

In het raadsvoorstel wordt een beeld geschetst dat de HOM in een regionale behoefte voorziet, terwijl dat in werkelijkheid niet het geval is. Sterker nog, het aantal vierkante meters detailhandel dient omlaag te worden gebracht in Zuid-Holland en daarmee staat een grootschalige uitbreiding van detailhandel binnen de HOM op zeer gespannen voet. De ontwikkeling staat haaks op de inspanningen van Rijk, provincie Zuid-Holland, lokale overheden en bedrijfsleven en verbetert daarmee in het geheel niet de winkelstructuur in de hele regio. Wij lichten in deze brief onze zorgpunten nader toe en vragen u deze punten zwaarwegend mee te nemen bij de raadsbehandeling van dit onderwerp.



1. De rapporten belichten de negatieve effecten en effecten op de relevante regio onvoldoende.

De onderzoekers geven in hun rapporten aan 'op neutrale wijze antwoord te geven op de onderzoeksvragen'. Toch zien wij een gekleurd beeld terug in de conclusies van de onderzoeken. In de berekeningen van de omzet en marktruimte en daaruit voortvloeiende conclusies wordt veel aandacht gegeven aan de positieve kanten van de ontwikkeling van een HOM voor Zoetermeer, maar worden de negatieve kanten en de effecten op de regio niet of onvoldoende uitgewerkt en vervolgens in het rapport en in uw raadsvoorstel afgezwakt.

- De onderzoekers geven aan dat volgens provinciaal beleid er 274.000 m² wvo uitbreiding mogelijk is voor Haaglanden. Gemakshalve wordt niet aangegeven dat in de overige regio's die vallen onder de 'relevante regio' (zoals bijvoorbeeld in de regio Holland Rijnland) sprake is van een negatieve uitbreidingsruimte.
- In berekening van de marktruimte ontbreken de leegstand en onbenutte bestemmingsplan capaciteit.
- De afname van werkgelegenheid in de relevante regio is niet geraamd, terwijl alle facetten die bijdragen aan een toename van werkgelegenheid (in Zoetermeer) wél becijferd zijn. Daarvan zijn sommige effecten gebaseerd op zeer wankele aannames.
- Er wordt lichtvoetig gedaan over de te verwachten leegstand in de relevante regio door te stellen dat winkeliers maatregelen kunnen treffen en dat een faillissement niet automatisch leegstand oplevert. De onderzoekers constateren in datzelfde hoofdstuk echter ook dat "*de vraag naar winkels structureel afneemt en dat de leegstand reeds hoog is*". De leegstand in de regio is met 560.000 m² ook zeer groot. Die constatering van de onderzoekers verdient meer uitwerking en gewicht in de conclusies.
- Voor de ruimtelijke effecten op leegstand worden in de paragraaf 'selectieve ruimtelijke effecten leegstand' zes negatieve leegstandseffecten op diverse soorten winkelgebieden in de 'relevante' regio beschreven. Volgens de onderzoekers zijn deze niet in absolute zin te kwantificeren. Maar duidelijk is, gezien de omvang van de huidige leegstand, het te verwachten vermindering van het winkelaanbod én deze effecten, en de geraamde negatieve uitbreidingsruimte, dat dit tot onaanvaardbare leegstand in de winkelgebieden in de regio leidt. Wederom is hierover in de conclusies weinig waarde aan gegeven.
- Er wordt met te hoge bezoekersaantallen gerekend. De onderzoekers gaan er van uit dat alle inwoners, van baby tot bejaarde, binnen 30 minuten rijden anderhalf (1,54) keer per jaar de HOM zou bezoeken.
- De effecten van Sugar City en de hoge winkeldichtheid in dit deel van de Randstad worden wel genoemd en doorgerekend in bezoekersaantallen, maar



daar stopt het. Dit is niet verder doorberekend op ruimtelijke en omzeteffecten. Daarnaast is het scenario 'hoge winkeldichtheid' geen theorie, maar de werkelijkheid in de Randstad. Dit zou in de basisberekeningen voor de HOM moeten zitten. Dat leidt tot 30% (!) minder bezoekers op jaarbasis dan waarmee in de bandbreedten gerekend is.

- Het is onjuist dat de onderzoekers aangeven dat er een Raad van State (RvS) procedure loopt over Sugar City. Navraag leert dat er geen RvS procedure loopt. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en derhalve dient deze ontwikkeling als hard plan meegenomen te worden in de berekeningen en de conclusies.
- Ook wordt er te lichtvoeting gedaan over de verwachte omzetzijding in de 'directe regio'. Met de directe regio wordt de 'relevante regio' bedoeld, een gebied van ca. 45 gemeenten. Een omzet daling van gemiddeld 4 tot 6% in zo'n groot gebied geeft een gigantische impact.
- Onze regio Holland Rijnland en met name de Leidse regio en Alphen aan den Rijn wordt extra geraakt met een te verwachte omzetzijding van meer dan 7%. Niet nader gespecificeerd is hoeveel meer: 10%, 15%?
- M.b.t. de uitbreiding van Leidsenhage (Mall of the Netherlands) merken de onderzoekers op dat de uitbreiding van Leidsenhage en de effecten daarvan niet meegenomen zijn in de rekenmodellen, omdat dit voor met name de Leidse regio een negatief effect heeft. Aangezien de uitbreiding van Leidsenhage ten koste gaat van de detailhandel – en daarmee de leegstand zal vergroten – in met name de Leidse regio, is de Leidse regio tegen de uitbreiding van Leidsenhage. Met daarbovenop de komst van een HOM wordt de Leidse regio dubbel geraakt.

Kortom, het onderzoek 'rammelt' en is in onze optiek onvoldoende voor zorgvuldige besluitvorming.

2. De HOM is contraproductief voor het retailbeleid binnen Holland Rijnland en ook in strijd met het provinciaal en rijksbeleid.

Vanuit de notie dat het consumentengedrag verandert, winkellandschap onder druk staat en daarmee de leegstand zal oplopen, werken wij in onze regio aan het terugdringen van het winkelaanbod om zo de winkelstructuur duurzaam te versterken. Daarmee komen we tegemoet aan de wensen van de consument. Deze inspanningen sluiten aan bij de afspraken die ook landelijk zijn gemaakt in de Retailagenda. Voor de uitwerking daarvan hebben wij in de Leidse regio een Retaildeal met het Rijk gesloten.

Ook het provinciaal en rijksbeleid zet in op het terugdringen van winkelmeters en leegstand. Wij delen niet de lezing van de onderzoekers dat het provinciale beleid ruimte geeft voor een Factory Outlet Centre (FOC) of dat Woonhart een onderdeel is van het stadscentrum en daarom zou mogen uitbreiden. Met het toevoegen van extra detailhandelsmeters voor een HOM frustreert uw college zowel ons alsook provinciaal en rijksbeleid. Terwijl de Leidse regio inclusief Katwijk en ook Alphen aan den Rijn hard werkt aan de uitvoering van nieuw detailhandelsbeleid, gericht op het



terugdringen van leegstand, zijn dit juist volgens het rapport 'regionale behoefte en effecten' de gebieden waar de 'HOM juist de negatieve autonome ontwikkelingen verder zal versterken'. De HOM maakt het kortom moeilijker om lokaal en regionaal detailhandelsbeleid te realiseren en werkt daarmee contraproductief. Dit is zorgwekkend.

3. Het rapport toont aan dat er een fors *negatieve* uitbreidingsruimte is in de relevante regio. Daarmee wordt niet voldaan aan trede 1 van de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Jurisprudentie geeft aan dat bij een marktruimteberekening t.b.v. de Ladderonderbouwing het gehele aanbod aan winkelruimte meegenomen moet worden. In het rapport 'Regionale behoefte en effecten' van DTnP wordt maar een deel van het aanbod, zijnde de bestaande winkels, meegenomen in de berekeningen. Van het overige aanbod, zijnde de leegstaande winkels en onbenutte bestemmingsplancapaciteit, wordt wel melding gemaakt maar dat is niet voldoende. Voor een 'ladderproof' marktruimteberekening moeten deze meegenomen worden in de berekening, anders kan niet redelijkerwijs de conclusie worden getrokken dat sprake is van een actuele, regionaal afgestemde behoefte.

Met 560.000 m² leegstand en een niet ingeschatte hoeveelheid onbenutte bestemmingsplancapaciteit is dit een zeer groot aanbod. Zonder die onbenutte plancapaciteit leidt de correcte rekensom al tot een **negatieve uitbreidingsruimte van 400.000 à 500.000 m²**. Daarmee wordt kwantitatief niet voldaan aan trede 1 van de Ladder en zou deze ontwikkeling in deze vorm geen doorgang mogen vinden.

Dan blijft over de mogelijkheid om in de onderbouwing kwalitatief aan te geven waarom deze ontwikkeling gewenst zou zijn en toenemende leegstand elders in de regio als gevolg van deze ontwikkeling 'aanvaardbaar' zou zijn. Beleidsmatig zou dan aangegeven moeten worden hoe met de toenemende leegstand in retail (mode en sport) in de relevante regio omgegaan dient te worden als gevolg van deze ontwikkeling en wat u er aan doet om deze leegstand terug te dringen. Een visie hierop ontbreekt nog.

Wij merken op dat u geen beslissingsbevoegdheid heeft op ontwikkelingen buiten uw gemeente. Uw college zal hiervoor gesprekken moeten voeren met de partners in de relevante regio. Dit vraagt van uw college om een uitvoeringsplan incl. bijbehorend budget voor de aanpak van het terugdringen van het overaanbod in de relevante regio. Het kan wat ons betreft niet zo zijn dat uw college zegt: "Wij bouwen een HOM en plukken daar de vruchten van en de leegstand die dat veroorzaakt is niet ons probleem".

Het argument dat een HOM een kwalitatieve toevoeging is aan het aanbod aan soorten winkelgebieden in de regio, omdat er geen FOC aanwezig is in deze regio houdt geen stand. Wij snappen dat consumenten als aanvullend aanbod een keer willen winkelen in een FOC. Slechts op een half uur rijden van Zoetermeer opent volgend jaar Sugar City haar deuren, op minder dan een uur rijden ligt Rosada en op



net iets meer dan een uur rijden ligt Bataviastad. Zonder de HOM is er dus meer dan voldoende keuze en aanbod aan FOC's in de regio.

4. Wij betreuren dat de goed gestarte samenspraak niet goed doorgezet is.

In onze reactie op de tussenresultaten complimenteerden wij uw college met het vroegtijdig betrekken van de regio in uw proces. Wij spraken het vertrouwen uit dat uw college onze reacties zal verwerken in de eindrapporten en het advies aan uw gemeenteraad. Helaas moeten wij constateren dat dit niet goed opgevolgd is.

In het samenspraakverslag staat dat wij een reactie ontvangen zouden hebben op onze vragen, maar wij hebben helaas niets ontvangen.

Daarnaast zien we dat een aantal punten wel tekstueel benoemd is in de rapportages, maar vervolgens niet in de doorrekeningen zijn meegenomen.

Daarmee hebben onze opmerkingen ook geen gevolgen voor de (eerdere) eindconclusies. Feitelijk is onze inbreng daarmee genegeerd.

5. Wij roepen u en de provincie op om de regie van dit proces over te dragen aan de provincie, aangezien een mogelijke vestiging van een HOM bovenregionaal grote effecten heeft.

Uw college onderkent met ons dat een ontwikkeling van een HOM dermate substantieel is dat de effecten hiervan doorwerken in een heel groot deel van Zuid-Holland en in delen van Noord-Holland en Utrecht. In onze reactie op de tussenresultaten gaven wij al aan dat wij van mening zijn dat dit direct het provinciale belang raakt en daarom de provincie in de lead dient te komen bij het maken van een afweging in dit het proces. De provincie is ook de geëigende overheid die een goede afweging kan maken van samenloop van de effecten van toekomstige uitbreiding van Leidsenhage en de mogelijke komst van de HOM.

Mede vanwege het simpele feit dat u geen jurisdictie heeft over (en geen regionaal (flankerend) beleid vast kunt stellen voor) de winkelgebieden in de relevante regio is het niet meer dan logisch dat u de provincie in de gelegenheid stelt haar rol in dit proces op te pakken.

Concluderend

Wij kunnen op basis van het huidige rapport niet anders dan concluderen dat het onderzoek naar de onderbouwing van de marktruimte niet goed is gedaan. Het standpunt dat de HOM meer economische winst oplevert voor de hele relevante regio houdt totaal geen stand. Dit als gevolg van rooskleurige aannames, onderschatting van de negatieve effecten voor de relevante regio en selectief gebruik van belangrijke input. Tevens geeft het rapport geen rekenschap van de noodzaak van de provinciale en regionale opgave om detailhandelsmeters en daarmee ook de huidige en toekomstige leegstand terug te dringen. In de samenspraak hebben wij dit aan uw college gemeld. Evenwel is hiervan in de doorrekening niets terug te vinden.



Wij beseffen terdege dat uw college een alternatieve invulling zoekt voor het Woonhart. De vraag wat ons betreft is of het legitiem is – gezien de lokale en regionale inspanningen - om daarvoor de PDV bestemming om te zetten in een detailhandelsbestemming inclusief een forse uitbreiding van vierkante meters. Gegeven de berekende substantiële negatieve omzeteffecten in de relevante regio zien wij deze ontwikkeling vooralsnog als zorgwekkend. We begrepen dat de eigenaren diverse alternatieven onderzocht hebben, maar dat deze zouden stuiten op provinciale regelgeving. In het geval dat detailhandel als het uitgangspunt is kunnen wij ons dat voorstellen. Wij zouden graag zien dat de eigenaren en de provincie het gesprek hierover aangaan om deze alternatieven nader te bestuderen.

Wij adviseren u het college van Zoetermeer in ieder geval te vragen de marktruimteberekening opnieuw uit te voeren. Op de juiste wijze, Ladderproof, met gebruik van alle cijfers en vaststaande ontwikkelingen. Wij zijn bereid daar aan bij te dragen.

Gelet op het regionale belang adviseren wij u om het onderzoek naar de HOM met een bovenregionaal/ provinciaal effect in samenwerking en onder regie van de Provincie Zuid-Holland te laten plaatsvinden.

Wij vinden het zinvol dat uw college in dit stadium al een verkennend gesprek te voert met de Detailhandelscommissie van de Provincie Zuid-Holland. Om daarna, in de samenspraak met regio's, gemeenten en partners, ook daadwerkelijk hun punten mee te nemen en te wegen in de uiteindelijke beslissing rondom een alternatieve invulling voor Woonhart.

Met vriendelijke groet,
het Dagelijks Bestuur Holland Rijnland,
namens dezen,

Portefeuillehouder Economie,

T. Hoekstra

cc.
College gemeente Zoetermeer
Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
Provinciale Staten van Zuid-Holland
Adviescommissie Detailhandel