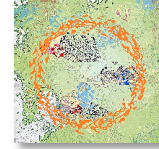




Midden Holland - Onderneemt!



Groene Hart - Onderneemt!

College van Burgemeester en Wethouders gemeente Zoetermeer
Postbus 15
2700 AA Zoetermeer

Gouda, 14 september 2016

kenmerk: MH.16.260sg

Betreft: ontwikkeling Holland Outlet Mall Zoetermeer

Geachte college,

Wij ontvingen uw schrijven d.d. 19 augustus 2016 (kenmerk SO/PM/EL/16-8805) in reactie op ons eerdere schrijven. U verwijst in deze reactie naar de website die u voor de ontwikkeling van de Holland Outlet Mall hebt opgezet. Via deze website zouden wij toegang kunnen krijgen tot de resultaten van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd.

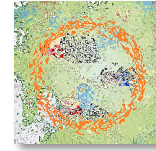
Wij hebben de website geraadpleegd en willen bij deze reageren op de tussenresultaten van het onderzoek regionale behoefte en effecten van DTNP en het brede effectenonderzoek van Goudappel Coffeng.

Wij merken op dat de tussenresultaten worden gepresenteerd als Powerpoint presentatie. Zonder de bijbehorende mondelinge toelichting spreken deze presentaties niet (altijd) voor zich. Wij zien ons dan ook gedwongen om slechts in algemene termen hierop te kunnen reageren. Verder is sprake van tussenresultaten. Wat betekent dit voor de betrouwbaarheid van de gepresenteerde cijfers; kunnen de gepresenteerde resultaten nog ingrijpend wijzigen?

In uw schrijven geeft u ook aan dat de initiatiefnemers verschillende opties voor het Woonhart Zoetermeer hebben onderzocht. Wij zijn geïnteresseerd in deze alternatieven omdat wij niet overtuigd zijn van het feit dat het realiseren van een grootschalig aankoopcentrum voor detailhandel de enige passende functie is voor het complex. Wanneer wij geen inzicht krijgen in het onderzoek naar de alternatieven zullen wij hiertoe een WOB verzoek indienen.



Midden Holland - Onderneemt!



Groene Hart - Onderneemt!

De gepresenteerde tussenresultaten zijn een treffende illustratie van het huidige overaanbod op de markt en de druk waaronder winkelgebieden momenteel functioneren. Verschillende illustraties in de presentatie van DTNP tonen dit haarscherp aan. Omzetteffecten worden in dit onderzoek

gebagatelliseerd. Vergeet echter niet dat juist de branches mode en sport al veel concurrentie ondervinden van internet (16% voor bovenmode en 17% voor ondermode/body Fashion). Concurrentie van een nieuw aankoopcentrum in de buurt kan voor sommige retailers net het duwtje in de rug zijn waardoor zij alsnog omtuimelen.

Dit kan tot 'gaten' in het winkelcentrum leiden wat zeker als ongewenst ruimtelijk effect betiteld kan worden. Onze ondernemers werken keihard, samen met gemeenten, aan het vitaal houden van hun winkelgebieden en bestrijden van leegstand. Deze inspanningen worden zwaar gefrustreerd wanneer een nieuw aankoopcentrum dat zich richt op de regionale consument gerealiseerd wordt op een afstand van minder dan 20 km. van onze bestaande winkelcentra.

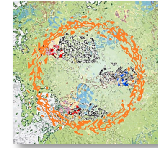
De presentatie van DTNP stelt dat de ontwikkeling van een Holland Outlet Mall op de locatie van het huidige Woonhart Zoetermeer past binnen provinciale en regionale beleidskaders. U duidt hierbij waarschijnlijk op een zinsnede uit de Verordening Ruimte, die stelt dat nieuwe detailhandelontwikkelingen binnen of direct aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie toegelaten kunnen worden. Nu is een aantal ondernemers uit Bodegraven-Reeuwijk van nabij betrokken geweest bij het proces dat geleid heeft tot toevoeging van de zinsnede "of direct aansluitend". Bijna twee jaar lang is een discussie gevoerd met de provincie over de vestiging van een discount supermarkt op een parkeerterrein bij een bestaande full service supermarkt. De provincie verzette zich hiertegen, omdat de discounter gevestigd zou worden buiten de denkbeeldige centrumgrens die volgend de provincie over het parkeerterrein liep. Na vele discussies is de provincie toen overstag gegaan en heeft ingestemd met de vestiging van de discounter 'direct aansluitend' aan het centrum. Dit betrof een afstand van 50 meter. De verordening geeft geen nadere concretisering van 'aansluitend aan', maar we mogen op basis van onze ervaringen in Bodegraven-Reeuwijk toch stellen dat hier door de wetgever eerder in tientallen meters dan in honderden meters gedacht wordt. Ook de uitbreiding met nieuwe detailhandel in of nabij een centrum zal eerder gaan over enkele honderden detailhandelsmeters dan duizenden. Het is dus maar de vraag of de beoogde ontwikkeling past binnen de geest van de provinciale beleidskaders.

De presentatie van Goudappel Coffeng geeft geen definitief uitsluitsel over wat er met de huidige winkels in het Woonhart Zoetermeer zal gebeuren. Welke afspraken zijn hierover gemaakt? Kunnen we er zeker van zijn dat deze winkels niet elders (Bleizo?) gevestigd zullen worden?

Wij kunnen geen oordeel vellen over het brede effectenonderzoek van Goudappel Coffeng. Het lijkt er op dat aannames op aannames worden gestapeld. Wij zouden liever door middel van interviews met leisure- en horecaondernemers uit de regio Lelystad, Roosendaal en Roermond, dit beeld bevestigd willen zien.



Midden Holland - Onderneemt!



Groene Hart - Onderneemt!

Zoals u weet is een nieuw koopstromenonderzoek gestart omdat de betrouwbaarheid van de koopstromengegevens uit 2011 onder druk staat. Een actualisatie van de onderzoeken op basis van de meest recente koopstromencijfers uit het lopende onderzoek lijkt ons op zijn plaats.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Namens samenwerkende ondernemersverenigingen Midden Holland-Onderneemt! en Groene Hart – Onderneemt! (zie bijlage),



N. Voogt, voorzitter Gouda Onderneemt!

c.c.

- Gemeenteraad Zoetermeer
- College van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland
- College van Provinciale Staten van Zuid-Holland
- Onafhankelijke Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland
- Voorzitters en secretarissen REO's Zuid-Holland (Zuid-Holland-Zuid, Drechtsteden, Holland-Rijnland, MRDH, Midden-Holland)



Midden Holland - Onderneemt!

Bijlage

Het gebied Midden-Holland omvat de volgende gebieden:

Gouda (verenigd in Gouda Onderneemt!), Bodegraven-Reeuwijk (verenigd in Ondernemersplatform Bodegraven-Reeuwijk), Waddinxveen (verenigd in Ondernemersplatform Waddinxveen), Krimpenerwaard (verenigd in Ondernemerskringen Krimpenerwaard) en Zuidplas (verenigd in de federatie Ondernemersverenigingen Zuidplas)
(meer informatie www.middenholland-onderneemt.nl)

Gemeente Zuidplas:

FOZ (Federatie Ondernemersverenigingen Zuidplas)
Voorzitter: Martin Gibbon

Gemeente Reeuwijk-Bodegraven:

Ondernemersplatform Bodegraven-Reeuwijk
Voorzitter: Felix van Pelt

Gemeente Krimpenerwaard:

FOK (Federatie Ondernemerskringen Krimpenerwaard)
Voorzitter: Frie van Os

Gemeente Waddinxveen:

OPW (Ondernemersplatform Waddinxveen)
Voorzitter ICW: Jan Roggeveen
Voorzitter OVW: Henk de Bas

Gemeente Gouda:

Gouda Onderneemt!
Voorzitter: Nico Voogt
Voorzitter SOG: Gerard van Erk
Voorzitter VBG: Gerard van Nieuwpoort

Regionale positionering en structuurversterking binnen de regio Groene Hart;
Gouda (Gouda Onderneemt!), Alphen aan den Rijn (VOA) en Woerden (POVW).
(meer informatie www.groenehart-onderneemt.nl)

Gemeente Gouda:

Gouda Onderneemt!
Voorzitter: Nico Voogt

Gemeente Alphen aan den Rijn:

VOA (Vereniging Ondernemingen Alphen aan den Rijn e.o.)
Voorzitter: Eric Carree

Gemeente Woerden:

POVW (Platform Ondernemersverenigingen Woerden)
Contactpersoon: Toine Hitzert



Groene Hart - Onderneemt!