

Per e-mail:

Onderwerp
Besluit Woo-verzoek

Zaaknummer
816623

Behandeld door

Verzonden

Middelburg, 17 april 2026

Geachte,

Op 7 februari 2026 heeft u Provincie Zeeland gevraagd om informatie over de besluitvorming van Gedeputeerde Staten inzake de afwijzing van het doen ontwikkelen van een outlet in Zeeuws-Vlaanderen. Uw vraag om informatie valt onder artikel 4.1 van de Wet open overheid (Woo). Wij hebben de ontvangst van uw Woo-verzoek op 24 februari 2026 bevestigd.

Hierbij ontvangt u het besluit op uw Woo-verzoek. Wij hebben documenten gevonden die over het onderwerp van uw Woo-verzoek gaan en hebben besloten de informatie (deels) openbaar te maken. In deze brief geven we uitleg over dit besluit.

Uw verzoek

In uw Woo-verzoek vraagt u om de volgende informatie:

'Op grond van de Wet openoverheid verzoek ik u mij te verstrekken alle correspondentie, brieven, emails, verslagen, krabbels, frustels etc. (ook de concepten van deze voorbeelden) inzake de besluitvorming van Gedeputeerde Staten inzake de afwijzing van het doen ontwikkelen van een outlet in Zeeuws-Vlaanderen. Voor de achtergrond heb ik een artikel uit de PZC van maart 2000 bijgevoegd.'

Inventarisatie

We hebben binnen de systemen van Gedeputeerde Staten gezocht naar documenten die over het onderwerp van uw Woo-verzoek gaan. Er is gezocht tot 24 februari 2026. Dit is de datum waarop wij uw Woo-verzoek hebben ontvangen. We hebben de volgende documenten gevonden:

- Document 1 (Geanonimiseerd)
- Document 2 (Geanonimiseerd)
- Document 3 (Geanonimiseerd)
- Document 4 (Geanonimiseerd)

Overwegingen

De door ons gevonden documenten zijn beoordeeld of deze openbaar gemaakt kunnen worden. We hebben het algemeen belang van openbaarheid van informatie afgewogen tegen de belangen die in

de artikelen 5.1 en 5.2 van de Woo staan. Bij deze beoordeling is gekeken of een van deze belangen zwaarder weegt dan openbaarheid.

Grenzen aan openbaarheid

We maken de documenten (voor een deel) openbaar. We hebben informatie onleesbaar gemaakt omdat de informatie valt onder een/een aantal uitzonderingsgrond(en) uit hoofdstuk 5 van de Woo.

De uitzonderingsgronden leggen wij hieronder verder uit. De informatie die onder een uitzonderingsgrond valt, is onleesbaar gemaakt en wordt in de documenten aangeduid met een letter.

Persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo)

Op grond van artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder e, van de Woo blijft verstrekking van informatie achterwege wanneer het belang van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van personen zwaarwegender is dan het belang van informatieverstrekking. Een dergelijk belang is aan de orde wanneer documenten gegevens zoals namen, maar ook meer indirecte gegevens bevatten waarmee de identiteit van de betrokken personen achterhaald kan worden.

In de documenten zijn namen en andere persoonsgegevens (zoals telefoonnummers, e-mailadressen, etc.) aangetroffen. Openbaarmaking hiervan dient geen redelijk doel en de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de betrokkenen weegt in dit verband zwaarder. Dit is anders als het personen betreft die naar de aard van hun functie in de openbaarheid treden of indien sprake is van een anderszins publiek persoon.

Voor personen die niet naar de aard van hun functie in de openbaarheid treden, dient door u als Woo-verzoeker aannemelijk te worden gemaakt dat het algemene belang van openbaarmaking in het onderhavige geval zwaarder moet wegen.

In het onderhavige geval heeft u niet, althans onvoldoende aannemelijk gemaakt dat van een dergelijk zwaarwegender belang sprake is. In de te verrichten beoordeling is daar derhalve rekening mee gehouden.

Van de persoonlijke levenssfeer is ook sprake, wanneer de betrokkene(n) is/zijn overleden. Anders gezegd, het overlijden van betrokkene(n) maakt niet dat geen sprake meer is van de persoonlijke levenssfeer. Daarbij is wel van belang dat de gevraagde gegevens zien op de periode dat betrokkene(n) in leven was/waren.

Voornoemde beoordeling wordt tot uitdrukking gebracht in ondergenoemde document(en) door bij weglakking de volgende code op te nemen: J.

- Document 1 (Geanonimiseerd)
- Document 2 (Geanonimiseerd)
- Document 3 (Geanonimiseerd)
- Document 4 (Geanonimiseerd)

Informatie buiten het verzoek en dubbele documenten

De Woo beperkt zich tot informatie over een aangelegenheid die in nog niet openbare documenten is vervat. Voor zover in die documenten informatie is opgenomen die geen verband houdt met voornoemde aangelegenheid wordt deze niet verstrekt en maakt dit geen onderdeel uit van het onderhavige besluit.

Documenten die we vaker in het systeem van Gedeputeerde Staten hebben gevonden, hebben we, indien mogelijk, één keer toegevoegd aan dit besluit.

De onderdelen die geen verband houden met de door u genoemde aangelegenheid of dubbele documenten worden aangeduid met de code: T.

Openbaarmaking

Dit besluit en het openbaar gemaakte document plaatsen wij geanonimiseerd (zonder persoonsgegevens) op [Woo-verzoeken en -besluiten | Provincie Zeeland](#).

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten van Zeeland,
Namens deze,

Programmamanager Fysieke leefomgeving

Noem in uw contact met ons steeds het zaaknummer. Dit staat bovenaan deze brief.

Bijlagen:

1. Document 1 (Geanonimiseerd)
2. Document 2 (Geanonimiseerd)
3. Document 3 (Geanonimiseerd)
4. Document 4 (Geanonimiseerd)

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En raakt dit besluit uw belangen? Dan kunt u bezwaar maken bij Gedeputeerde Staten van Zeeland. Dit kan op twee manieren.

Digitaal

Vul het bezwaarformulier in op onze website: www.zeeland.nl/bezwaar-maken.

U gebruikt DigiD (burger) of eHerkenning (organisatie) om in te loggen. Meer informatie hierover vindt u op www.zeeland.nl/mijnprovinciezeeland.

Schriftelijk

Stuur uw bezwaarschrift per post naar Gedeputeerde Staten van Zeeland, t.a.v. de secretaris van de commissie bezwaar, beroep en klachten, Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

In het bezwaarschrift zet u:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft;
- het zaaknummer en een korte omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u het niet eens bent met het besluit; en
- uw handtekening.

Het bezwaarschrift moet u binnen zes weken indienen. Deze termijn begint te lopen op de dag na de verzenddatum van het besluit. Als u het bezwaarschrift niet op tijd heeft ingediend, is het mogelijk niet-ontvankelijk. Dit betekent dat uw bezwaarschrift niet inhoudelijk wordt behandeld.

Wilt u meer weten? Kijk dan op www.zeeland.nl/bezwaar-maken.

Voorlopige voorziening

Tijdens de bezwaarprocedure blijft het besluit geldig. Is er sprake van een spoedeisende situatie? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant. U richt het verzoek aan team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. U moet hiervoor griffierecht betalen. Meer informatie vindt u op www.rechtspraak.nl of <https://mijn.rechtspraak.nl>.



GEMEENTE MIDDELBURG

Dienst Stadsontwikkeling

Vlissingestraat 21

Postbus 61

4330 AB Middelburg

Telefoon 0118-675200

Telefax 0118-614034

J

J

J

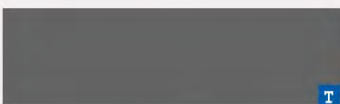
T

T

T



Zierikzee, winkelhart van Schouwen-Duiveland





Zierikzee, winkelhart van Schouwen-Duiveland



T



T



T



T



GEMEENTE SAS VAN GENT

Postadres : Postbus 28, 4550 AA Sas van Gent
Kantooradres : Stadskantoor, Vlaanderenplein 1, 4551 DZ Sas van Gent
Telefoon : 0115
Fax :

TELEFAXBERICHT

Bestemd voor :
Hoofd bureau Economische Zaken
Provincie Zeeland

Faxnummer : 0118

Aantal pagina's : 3
(incl. voorblad)

Geachte ,

In de raadsvergadering van 4 maart j.l. heeft de gemeenteraad unaniem besloten een positieve principe-uitspraak te doen t.a.v. de vestiging van een Factory Outlet Centrum in Sas van Gent. Tevens besloot de gemeenteraad het college van BenW te machtigen een intentie-overeenkomst aan te gaan met Innovast Investments BV. Belangrijkste onderdeel van dit raadsbesluit (waarvan u op 23-2-99 een ontwerp ontving) is het uitvoeren van een **haalbaarheidsonderzoek** dat zal bestaan uit een **vijftal deelonderzoeken**.

Voor het **deelonderzoek "economische gevolgen"** is dezerzijds een onderzoeksopdracht geformuleerd die u bijgaand aantreft.

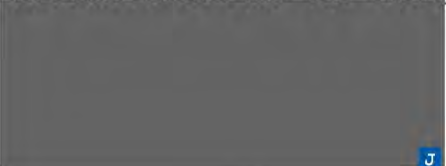
Innovast is voor dit onderdeel opdrachtgevende en betalende partij doch de afspraak is gemaakt dat ten aanzien van de uitgangspunten en doelstellingen van het economisch onderzoek afstemming zal plaats vinden met de betrokken provinciale beleidsafdeling(en). Graag verneem ik van u of u kunt instemmen met bijgevoegd opdracht.

Hierbij bevestig ik tevens de gemaakte afspraak voor vrijdag 19 maart 1999.

Om 14.30 uur zal op het provinciehuis door een vertegenwoordiging van het beoogde onderzoeksbureau Kolpron Consultants een toelichting worden gegeven t.a.v. de wijze waarop men dit onderzoek zal uitvoeren. Hierbij zullen verder aanwezig zijn (Innovast Investments), burgemeester J. Lonink, (beleidsmedewerker Bur. R.O) en ondergetekende.

Met vriendelijke groeten,

Sas van Gent, 10 maart 1999
Afd. Burgerzaken/ Bur. Alg. Zaken



Haalbaarheidsonderzoek Factory Outlet Centrum Sas van Gent.
Deelonderzoek economische gevolgen.

Betreft: ontwerp-formulering onderzoeksoopdracht.

UITGANGSPUNTEN

Bij het onderzoek wordt uitgegaan van de vestiging van een Factory Outlet Centrum in de bebouwde korn van Sas van Gent op een ca. 6,5 hectare groot terrein (voormalig CSM-terrein) gelegen aan de Westkade (N 252), waarvan ca. 1,5 hectare wordt aangewend voor de realisatie van ca. 50 verkooppunten met bijbehorende verblijfs- en recreatierruimte terwijl 5 hectare wordt benut voor parkeervoorzieningen, ontsluitende wegen en groen.

De kenmerken van het in Sas van Gent beoogde Factory Outlet Centrum zijn:

- een kwalitatief hoogstaand aanbod op het gebied van merkenkeuze;
- geen "dumpartikelen" van 4 of 5 jaar geleden maar evenmin verkoop van nieuwe producten of collecties;
- een beperkte horecavoorziening;
- parkeervoorzieningen op eigen terrein die ook op topdrukke dagen voldoende capaciteit hebben;
- goede bereikbaarheid en adequate verkeersafwikkeling zowel binnen de kern Sas van Gent als op toeleidende wegen in Zeeuwsch-Vlaanderen en Belgisch Vlaanderen;
- adequate bescherming van FOC- formule.

Per jaar worden 600.000 tot 1.000.000 bezoekers verwacht, welke afkomstig zullen uit de volgende regio's:

België	: Antwerpen, Brussel, Gent, Brugge, Oostende
Noord-Brabant:	: westelijke deel (Bergen op Zoom, Roosendaal en Breda)
Zeeland	: Zeeuwsch-Vlaanderen Walcheren en Noord- en Zuid-Beveland
Kustgebied	: toeristen in de zone Knokke-Heist - Blankenberge - Oostende toeristen in de zone Breskens - Cadsand

ALGEMENE ONDERZOEKSVRAAG

Wat zijn de positieve of negatieve gevolgen van de vestiging van een FOC voor de bestaande winkelbedrijven (en daaraan te relateren bedrijven en voorzieningen) in Sas van Gent, de Kanaalzone (Terneuzen en Axel) alsmede de regio Zeeuwsch- Vlaanderen?

GEWENSTE OPBOUW RAPPORTAGE

1. Beschrijving in algemene zin van het begrip "Factory Outlet Centrum" op basis van de nu beschikbare (buitenlandse) referenties en de effecten die een FOC op de omgeving uitoefent. Van belang is de noodzakelijke omvang van een FOC aan te geven alsmede de branchering, locatievoorkeuren, klantenherkomst en voorbeelden van omzetteffecten die een FOC op de winkel- en horecavoorzieningen in de directe en wijdere omtrekt kan veroorzaken.

*Naal. zilverkleur
als gelicentieerd artikel "onder"*

2. Beschrijving van de bestaande situatie in Zeeuwsch-Vlaanderen op het gebied van winkelaanbod, horeca en toeristische voorzieningen (uitgesplitst naar Sas van Gent, kanaalzone en gehele regio);
Indicatie van het kooptoerisme dat nu van buiten op Zeeuwsch-Vlaanderen is gericht alsmede beschrijving huidig bezoek- en bestedingspatroon van de Zeeuwsch-Vlamingen;
3. Aangeven van toekomstige ontwikkelingen die mogelijk positieve of negatieve gevolgen kunnen opleveren, zoals:
 - opwaardering van de N 59 in België tot snelweg;
 - realisatie Westerscheldetunnel;
4. Sas van Gent:
 - voor- en nadelen van de gekozen setting in Sas van Gent ten opzichte van het centrumgebied, mede ook gegeven de realisatie van een verbindingszone voor voetgangers tussen Factory Outlet Centrum en het winkelgebied in de binnenstad;
 - mogelijke winst- verliesposities voor detailhandel, horeca, marktwezen, en toerisme;
 - indicatie toename werkgelegenheid; *in verband met meer landbouw*
5. Kanaalzone (Terneuzen, Axel):
 - in hoeverre ondervindt de marktpositie van nabijgelegen winkelcentra in Terneuzen en Axel positieve of negatieve effecten?;
 - in welke mate zullen FOC-bezoekers kiezen voor een combinatiebezoek aan nabijgelegen winkelcentra of aldaar aanwezige voorzieningen op bijv. cultureel of toeristisch gebied?;
6. Zeeuwsch-Vlaanderen:
 - zullen de nu bestaande koopstromen op centra als bijv. Sluis en Hulst wijziging ondergaan door de vestiging van een FOC in Sas van Gent?;
 - in hoeverre wordt een nieuwe groep consumenten gegenereerd die zich vanwege de aanwezigheid van een Factory Outlet Centrum op Zeeuwsch-Vlaanderen zal richten?;
 - in welke mate zullen inwoners van Zeeuwsch-Vlaanderen hun bezoek- en bestedingspatroon wijzigen?
7. Overige aspecten:
 - welke aantrekkingskracht oefent een Outlet Centrum in Sas van Gent uit op de toeristen aan de Belgische en Zeeuwsch-Vlaamse kusten?;
 - kan de aanwezigheid van een FOC een regionale toename van dagtoerisme en verblijfstoerisme opleveren?;
 - functie Factory Outlet Centrum als slechtweervoorziening;
 - kan een verwachting worden uitgesproken t.a.v. de economische gevolgen voor Vlaamse buurgemeenten - met name Zelzate - gegeven het feit dat een niet onbelangrijk deel van de bezoekers hier zullen passeren?;
 - in welke mate zal na realisatie van de Westerscheldetunnel de tolheffing (twintig tot dertig gulden) een drempel opleveren voor bezoekers uit Walcheren en de Bevelanden?

*verlies / winst
- juist ook bij / lang - tijd*

I:\burgerza\az\harry\econom\loc.017

*— verkeer op bereikbaarheid
— gevolgen voor winkelcentra 4/11/60?
— uitgaan de de vaste marktvoorziening
— marktpositie bij FOC in Gooi*



van : [redacted] J
afd : RO
telefoonnr.: (0118) [redacted] J
aan : Sas van Gent, [redacted] J
datum :
onderwerp : deelonderzoek economische gevolgen van factory
outlet centre Sas van Gent

Geachte heer/mevrouw [redacted] J,

In uw fax van 10 maart 1999 vraagt u ons om in te stemmen met de onderzoeksopzet zoals deze bijgevoegd was. Wij willen hierbij onze waardering uitspreken over het feit dat wij hierbij worden betrokken. Op de onderzoeksopzet hebben wij enkele opmerkingen gemaakt:

- Bij punt 1 wordt een beschrijving aangekondigd van het begrip FOC en de effecten ervan op de omgeving op basis van buitenlandse, bestaande situaties. Hierbij willen wij opmerken dat de Nederlandse situatie op het gebied van detailhandel totaal verschillend is van de situaties in landen waar inmiddels FOC's zijn gerealiseerd.
- Wij zouden graag zien dat de gevolgen van een FOC voor de centrumgebieden van Vlissingen, Middelburg, Goes en Zierikzee ook in kaart gebracht worden;
- Wij vroegen ons af of er van een vaste branchesamenstelling van het FOC wordt uitgegaan?
- Omdat dit de onderzoeksopzet van een van de vijf deelonderzoeken is gaan wij er van uit dat aspecten als verkeersstromen, parkeerbehoefte, marktverwachtingen, etc. in andere deelonderzoeken aan bod komen.

Wij zijn zeer benieuwd naar de uitkomsten.

Groeten,

[redacted] J (RMW-RO)
[redacted] J (WEB)
[redacted] J (RMW-RO)

memo

T.K.



Provincie Zeeland

van : [redacted]
afd : RO
telefoonnr.: 0118-[redacted]
aan : [redacted]
datum : 2 juni 1999
onderwerp : FOC Sas van Gent

Geachte [redacted]

Hierbij de verzamelde reacties op studies verricht naar de gevolgen van de FOC te Sas van Gent.

Verkeer

De verkeerseffectenstudie is voor kennisgeving aangenomen. Er staan een aantal boude beweringen in. Er is niet genoeg tijd geweest om die allemaal te bespreken. Hierbij dus alleen de essentiële aandachtspunten voor de gemeente en de projectontwikkelaar. Dit is nadrukkelijk geen goedkeuring van de verkeerseffectenstudie.

FOC en herkomst bezoekers

Bezoekers van het FOC komen volgens de onderzoeken hoofdzakelijk uit België. Van belang is dus de afwikkeling over het Vlaamse wegennet, met name nabij Zelzate waar de verkeersstromen samenkomen. In de verkeerseffectenstudie wordt onvoldoende aandacht besteed aan de verkeersafwikkeling rondom Zelzate.

In een ambtelijk overleg met Sas en RBOI is aangedrongen op een duidelijk verhaal over de situatie in Zelzate. Het liefst natuurlijk met als uitkomst dat in Zelzate geen grote problemen zullen ontstaan. In plaats daarvan wordt in de studie gesproken over belemmering van doorstroming en congestie op het wegennet bij Zelzate, zonder cijfermatige onderbouwing, en wordt verder niet ingegaan op oplossingsrichtingen hiervoor.

Voor bezoekers uit West-Vlaanderen en Gent e.o. is de westelijke kanaaloever de meest logische aanrijroute. Voor bezoekers uit Oost-Vlaanderen (ten oosten van Kanaal van Gent naar Terneuzen) en Antwerpen is er een keuzemoment: wanneer steek je het kanaal over in de richting van het FOC, bij Zelzate (brug, tunnel) of Sas van Gent (brug). Dat betekent dat je, indien er capaciteitsproblemen zouden ontstaan op het wegennet in Zelzate, een mogelijkheid hebt om een deel van het verkeer via een alternatieve route te leiden. De omrijafstand is beperkt. Zie de schets.

Verbinding Vlaanderen-Zeeland

Zowel in het Streekplan Zeeland als het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de verbinding over de Zeeuwse oostoever van het Kanaal van Gent naar Terneuzen aangegeven als de hoofdverbinding tussen de beide gebieden (N253). Doorgaand verkeer tussen bij-

voorbeeld Gent en Terneuzen/Westerscheldetunnel dient van deze route gebruik te maken.
De weg over de westoever (N252) is bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Ontsluiting FOC op provinciale weg N252

Gezien het toekomstige karakter van de N252 en de intensiteiten in met name het weekend op de aansluiting van het FOC op de N252, lijkt op dit moment een enkelstrooksrotonde de oplossing. Zoals in de studie is aangegeven dient voor de rotonde ruimte te worden gevonden op het voormalige CSM-terrein. Het verdient aanbeveling om in een vroeg stadium met de provincie contact op te nemen over het ontwerp van de rotonde, aanpassing van de N252, verrekening van kosten, etc.

Er is een duidelijke fietsrelatie tussen Sas van Gent en Zelzate. Om recht te doen aan dit fietsverkeer heeft het de voorkeur om de omrij-afstand voor fietsers ter plaatse van de aansluiting FOC en N252 zo klein mogelijk te houden. Op de schets die de stedenbouwkundige hoofdstructuur aangeeft wordt het fietsverkeer omgeleid via de front-ingang van het FOC. Deze oplossing geniet geen voorkeur. Bekeken moet worden of het doorgaande fietsverkeer langs de rotonde kan worden geleid.

Parkeren door bezoekers en werknemers op het FOC-terrein

Zoals aangegeven in de studie dient het parkeren plaats te vinden op het FOC-terrein, óók in geval van uitbreiding van het FOC. Het aantal parkeerplaatsen lijkt een redelijk verhaal.¹ Voor werknemers het ASVV aanhouden (100 à 130 plaatsen).

Verkeerssituatie op het FOC-terrein

Het wordt in de studie wel aangestipt, maar gezien de omvang van het complex is het van groot belang dat op het FOC-terrein personenauto's, autobussen, goederenvervoer, voetgangers en fietsers op een veilige manier zich kunnen verplaatsen. Dit aspect is op dit moment nog niet voldoende uitgewerkt. Met name het langzaam verkeer en goederenvervoer (bevoorradings, afval) verdient bijzondere aandacht.

Andere vervoerwijzen dan de auto

Uit de stedenbouwkundige schets blijkt dat langzaam verkeer op meerdere plaatsen toegang heeft tot het FOC-terrein: houden zo. Het is geen nieuws dat de locatie minder gunstig ligt ten opzichte van het huidige openbaar vervoer. De suggestie om bij de rotonde een bushalte aan te leggen ondersteunen we. Het FOC kan een bron zijn van nieuwe passagiers voor het openbaar vervoer. Verder ten aanzien van het openbaar vervoer het volgende. Binnen afzienbare tijd wordt het openbaar vervoer in Nederland per gebied aanbesteed op de markt. In ons Beleidsplan Openbaar vervoer staat relevante informatie aangegeven.

De aanbeveling van de gemeente dat aan de exploitant gevraagd zou kunnen worden om een bedrijfsvervoerplan op te stellen, verdient zeker navolging.

Conclusies:

1. de verkeerseffecten rondom Zelzate moeten beter in beeld worden gebracht. De beweringen in de verkeerseffectenstudie vragen om een cijfermatige onderbouwing.

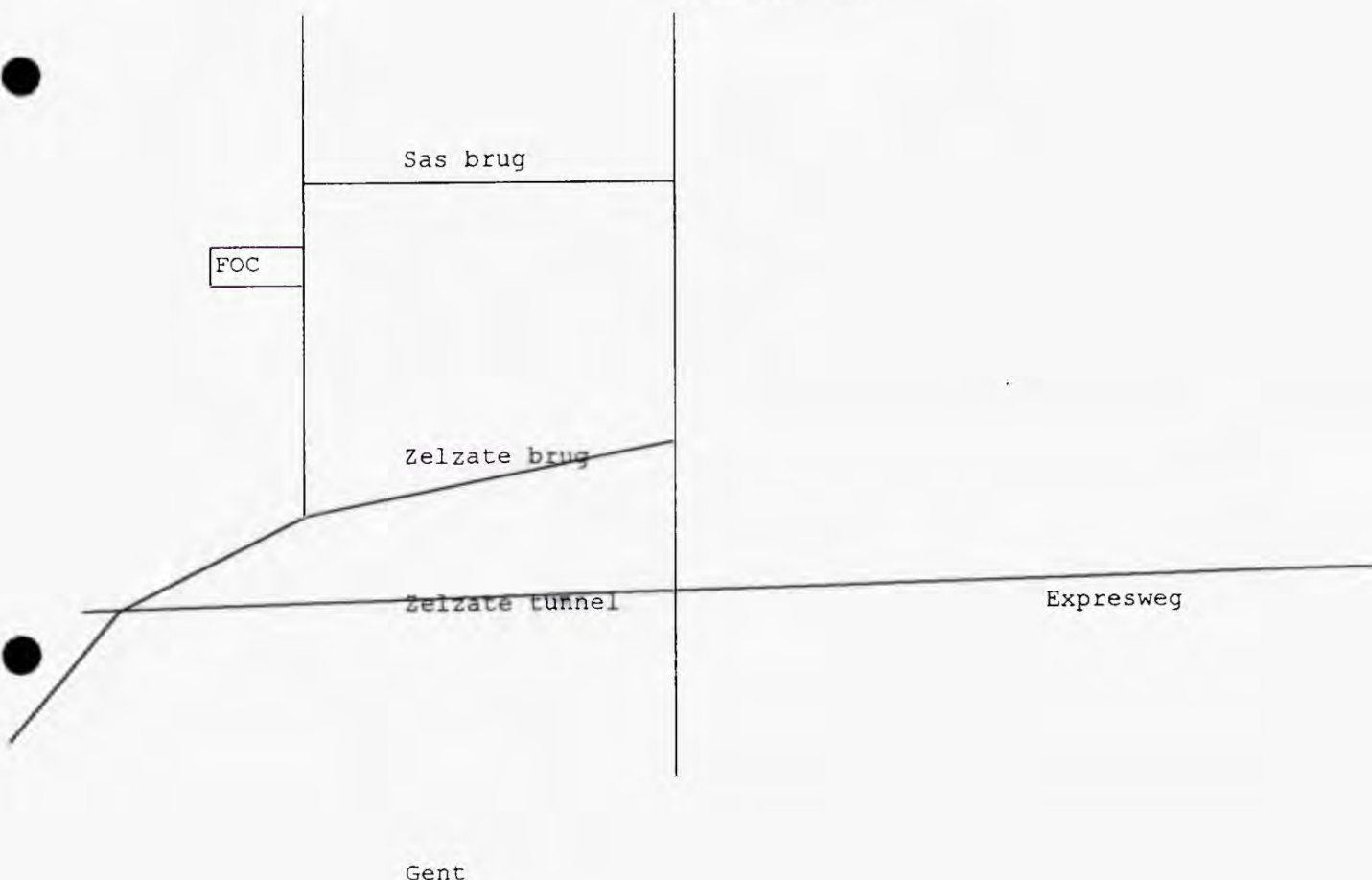
¹ Voor het Facotry Outlet Village in Lelystad worden vergelijkbare aantallen aangehouden. En dat is daarnaast veel beter bereikbaar met het openbaar vervoer.

2. wij adviseren de gemeente dringend om na de bovengenoemde onderbouwing contact op te nemen met de relevante wegbeheerders in Zelzate, ten einde te bekijken op welke wijze de verwachte problemen op het Vlaamse wegennet zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.
3. wij adviseren de gemeente om in een vroeg stadium contact op te nemen met de provincie over de aansluiting van het FOC op de N252.
4. er dient bekeken te worden op welke wijze meer recht kan worden gedaan aan de doorgaande fietsrelatie tussen Sas van Gent en Zelzate.
5. de verkeerssituatie op het FOC-terrein is op dit moment onvoldoende uitgewerkt. De afwikkeling van het langzaam verkeer en het goederenvervoer (bevoorrading, afval) verdient bijzondere aandacht.

252

253

Terneuzen/WST



Economische effecten

De volgende vragen c.q. kanttekeningen worden geplaatst bij het economisch onderzoek van Kolpron:

- Op pag 18 wordt aangegeven wat de ideale produkt-merkenmix voor een FOC zou zijn. Op pag 47 wordt echter een andere verhouding van de invulling voor Sas van Gent aangegeven. Uit de mondelinge toelichting bleek dat dit op advies van Innovast tot stand is gekomen. De argumentatie hiervoor [REDACTED] had het over de kwalitatieve invulling die hij nastreeft voor Sas van Gent) ontbreekt in de rapportage. Naar onze mening zou dit in de rapportage opgenomen kunnen worden.
- In de beschrijving van merken op p18 komen wij de merken tegen "Ralph Lauren Factory store, FILA Factory store, Gap Outlet, Reebok Factory, Foot Locker Outlet, Factory Brand Shoes. Het lijkt er sterk op dat dit merken zijn die speciaal vervaardigd zijn als zogenaamd B merk. Dit impliceert geen A kwaliteit voor een B prijs (ivm overjarigheid of defect). In hoeverre kan de formule in Sas van Gent (mede) op deze B merken geent ondanks de beoogde inzet op de hoogwaardige variant
- nader inzicht in de verdeling full-time en part-time arbeidsplaatsen lijkt ons relevant. Basis voor de berekening van het verwachte aantal arbeidsplaatsen is de gemiddelde omzet per werknemer in de detailhandel. Introductie in deze berekening van schaalgroote van de onderneming/vestiging lijkt ons wenselijk.
- Op pag. 19 van de rapportage staat het verzorgingsgebied aangegeven. Deze wijkt, zoals ook tijdens de presentatie bleek, af van de rapportage van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel. Er wordt binnen de provincie (als het niet over Sas gaat, dan wel over Goes) een discussie verwacht omtrent verschillende rapportages met het daarbij gebruikte cijfermateriaal. Het lijkt mij verstandig om de verklaring die Redema heeft gegeven over de bewuste afwijking (brief is door [REDACTED] uitge-deeld tijdens de presentatie) ook in de rapportage op te nemen.
- De verwachte herkomst van bezoekers van FOC Sas van Gent wordt bepaald door FOC Clarks Village als vergelijkingsmateriaal te gebruiken. Omdat deze gegevens grote gevolgen hebben voor de verdere berekeningen, is het gewenst om het betreffende FOC te beschrijven en vooral uit te leggen waarom dit wel vergelijkbaar is met de situatie in Zeeuwsch Vlaanderen en andere FOC's in Engeland niet.
- Op pag 22 onderaan en 23 wordt aangegeven dat per locatie gezocht dient te worden naar de inpassing in het ruimtelijk beleid. Dit is te beperkt en te pragmatisch aangezien er in Zeeland eerst een fundamentele afweging dient te komen over het fenomeen FOC.
- p 46 tunneltarieven en abonnementen zouden bij aanvang tunnel aan moeten sluiten op eindtariefstelling veerdiensten
- Er wordt uitgegaan van een bezoekersaantal van 1,1 miljoen in de uitgangssituatie. De berekening hiervan is merkwaardig te noemen: eerst omzet berekenen aan de hand van het aantal te realiseren vierkante meters vvo en vervolgens wordt het omzet-cijfer gedeeld door het verwachte gemiddeld besteed bedrag. Het resultaat is een bezoekcijfer dat niet bepaald robuust genoemd kan worden omdat er vele aannames in verwerkt zijn. Als de aannames in de praktijk hoger of lager uitvallen heeft dit zeer grote gevolgen voor het bezoekcijfer. Dit cijfer wordt later in het rapport veelvuldig gebruikt voor de berekening van de extra bestedingen en de werkgelegenheid.
- In de verkeerstudie wordt een bezoekersaantal van 600.000 genoemd. Dit wijkt af van het bezoekersaantal van 1,1 miljoen in het economisch onderzoeksrapport.

- De eindconclusie is dat (samen met combinatiebezoek) de gevolgen van een FOC (bij de hoogwaardige variant) beperkt zijn. Dit is echter gebaseerd op een combinatiebezoekcijfer voor Sluis en Hulst van 5%. Uit de rapportage blijkt niet op grond waarvan die zijn gebaseerd. Het lijken mij aannames. Alleen als de 5% er 2% of 3% blijken te zijn, dan zullen de gevolgen voor Sluis en Hulst groter blijken te zijn. De schijn dient vermeden te worden dat er naar resultaten wordt toegeschreven.
- Het combinatiebezoekcijfer van 25 % voor Sas van Gent lijkt niet realistisch: het centrum van Hardewijk is qua uitstraling en oppervlakte immers niet vergelijkbaar met het centrum van Sas van Gent.
- Hoewel het legitiem en onontkoombaar is om aannames en uitgangspunten te gebruiken, zou het eerlijk zijn de wegingsfactor van de aannames in de uiteindelijke cijfers van de economische gevolgen te benadrukken. Als bijvoorbeeld wordt uitgegaan van een bezoekersaantal van 600.000 (i.p.v. 1,1 miljoen) en een combinatiebezoek van 25 % (i.p.v. totaal 56%), blijft er weinig over van de werkgelegenheidsgroei. Het is daarom raadzaam om de belangrijkste cijfers in bandbreedtes weer te geven, met een hoge en lage aanname. Nu ontstaat namelijk de schijn dat telkens de meest gunstige (maar beargumenteerbare) aannames gebruikt zijn. Kortom: in hoeverre zijn de cijfers robuust?
- Ruimtelijke en functionele aanpassing van het centrum van Sas van Gent is voorwaarde voor het optreden van de geraamde positieve effecten. In welke schaal en omvang is het uitbouwen van de recreatieve attractiefactor daarbij aan de orde dan wel voorwaarde. Met name wordt bedoeld op eventuele additionele recreatieve attracties van formaat bij de start of op langere termijn. Anders geformuleerd: de uitbouw van het concept Funshopping kan meer betekenen dan FOC en aanpassing van kernwinkelapparaat. Wordt hierop vooraf wel of niet ingezet.

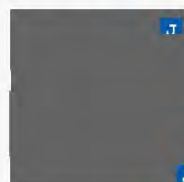
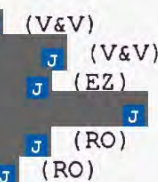
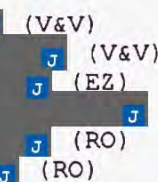
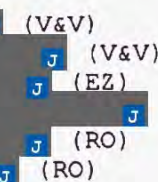
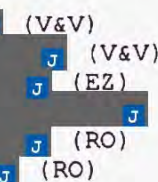
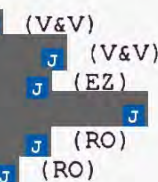
Stedenbouwkundig ontwerp

Omdat dit nog niet voldoende uitgewerkt is heeft het nog geen zin hier verder commentaar op te geven.

Milieu

opmerkingen worden separaat bijgevoegd

Met vriendelijke groet,

 (V&V)
 (V&V)
 (EZ)
 (MHY)
 (RO)
 (RO)



REACTIE OP DE OPMERKINGEN VAN DE PROVINCIE ZEELAND OP HET ECONOMISCHE ONDERZOEK: FOC SAS VAN GENT

Onderliggende reactie is beantwoording en reactie op de vragen die op 2 juni j.l. vanuit de Provincie Zeeland op de rapportage 'Een Factory Outlet Center in Sas van Gent' gekomen zijn. De nummers corresponderen met deze puntsgewijs opgestelde vragenlijst.

1. De branchering zoals die is weergegeven op pag. 18 wijkt nauwelijks af van de branchemix zoals die op pag. 47 wordt weergegeven. In beide gevallen wordt circa 70% van het aanbod in beslag genomen door de modebranche (kleding en schoenen). Dat in de onderlinge verhouding kleine verschillen optreden is van minder belang.
2. Ten eerste zijn de genoemde merken op pagina 18 alleen ter illustratie bedoeld voor een 'gemiddeld' FOC, dit wil nog niet zeggen dat al deze merken een plaats krijgen in het FOC in Sas van Gent. Ten tweede zijn de genoemde merken (onder meer Ralph Lauren, FILA, Gap en Reebok) beslist geen B-merken te noemen. Sterker nog, Polo Ralph Lauren is een merk dat zich in het topsegment voor kleding positioneert. De suggestie dat dit merken zijn die speciaal vervaardigd zijn als zogenaamd B-merk heeft derhalve geheel geen grond. Een A-merk blijft een A-merk, ook al is de collectie een jaar oud. Ook de zogenaamde B-keus (duidelijk iets anders dan een B-merk) doet hier geen afbreuk aan. Sterker nog, de opzet van een FOC is juist dat fabrikanten niet concurreren met de 'gewone' detailhandel en juist oudere collecties en B-keus artikelen op deze manier aanbieden. Zie hiervoor ook de definitie van een FOC. Conclusie: het zijn geen B-merken en dit type merken kan prima een plek krijgen in het hoogwaardige FOC van Sas van Gent.
3. De in de rapportage genoemde 250 / 330 arbeidsplaatsen zijn de full- en part-time banen tezamen voor respectievelijk de aanvangs- en eindsituatie. De verhouding tussen full- en part-time banen in Nederland ligt op 39% - 61%. Dit betekent dat het aantal full-time banen in de aanvangssituatie circa 100 bedraagt en in de eindsituatie circa 130. Het aantal part-time banen zal op respectievelijk circa 150 en 200 komen te liggen. Indien de aanname wordt gedaan dat een part-time medewerker gemiddeld 16 uur (2 dagen) per week werkt, kan het aantal full-time equivalenten worden berekend. Doorrekening leert dat het in de aanvangs- respectievelijk eindsituatie gaat om 60 en 80 fte's. Tezamen zal de werkgelegenheid op 160 en 210 fte's komen.
4. De brief van Redema zal niet aan de rapportage worden toegevoegd, doch wel hierbij.
5. Qua branchering bevindt Clarks Village zich in het midden tot middenhoge segment. Echter, niet zozeer de branchering is hier belangrijk, maar de herkomst van de bezoekers. Zoals bekend zijn de cijfers van het HBD / Redema gebaseerd op een FOC in Engeland, gelegen tussen twee grote steden in (York en Leeds¹),

¹ De afstand tussen beide steden bedraagt 40 km (in autominuten 50 minuten, van centrum tot centrum). York telt 175.000, inwoners, Leeds 725.000 inwoners. Bron: Office for National Statistics 1996.

waardoor de herkomstcijfers er heel anders uitzien dan bij een FOC, waar niet op een dergelijke korte afstand grote steden gelegen zijn (zoals in Sas van Gent).

Getracht is voor Zeeuwsch-Vlaanderen een vergelijkbare bestaande situatie te vinden. Het probleem deed zich voor dat over de herkomst van bezoekers FOC's in Engeland slechts weinig gegevens beschikbaar zijn. Van het FOC in Street (Somerset) zijn deze cijfers wel bekend. Vervolgens is gekeken in hoeverre de lokale situatie overeen kwam met de situatie in Zeeuwsch-Vlaanderen. Hoewel twee gebieden nooit geheel vergelijkbaar kunnen zijn, zijn toch een aantal punten van overeenstemming gevonden tussen beide regio's. Hierbij zijn twee overwegingen van belang. Ten eerste blijkt de afstand tot steden in de omgeving vergelijkbaar te zijn met de situatie in Zeeuwsch-Vlaanderen (zie het schema in de bijlage). Ten tweede komen de bevolkingsdichtheden van Zeeuwsch-Vlaanderen en Somerset zo goed als overeen met elkaar. Zeeuwsch-Vlaanderen heeft een bevolkingsdichtheid van circa 145 inwoners per km², in Somerset wonen 135 inwoners per km².

Een punt van verschil is dat op 'relatief' korte afstand (100 km) zich een ander FOC bevindt (Swindon). Ander punt van verschil is dat zich in het Belgische gedeelte van de eerste ring enkele grotere steden bevinden. In de Engelse situatie is dit veel minder het geval. Zo is Antwerpen aanzienlijk groter dan Bristol. Overigens liggen deze grotere steden in het Belgische deel op de grens van de eerste en tweede ring.

Ander belangrijk punt bij de inschatting van de herkomstgebieden is de huidige herkomst van het dag- en kooptoerisme in West Zeeuwsch-Vlaanderen geweest. Deze bleken, zoals in de nota is aangegeven, nauwelijks af te wijken van de op de eerste en tweede ring geprojecteerde Engelse gegevens. Dit laatste gegeven is van doorslaggevende betekenis geweest voor de herkomstcijfers zoals die zijn toegepast.

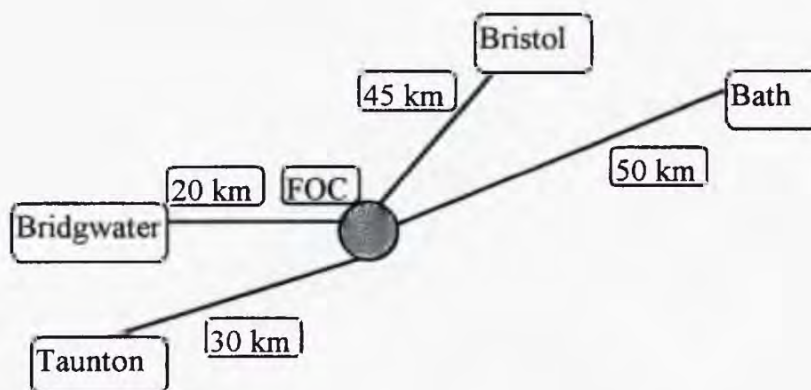
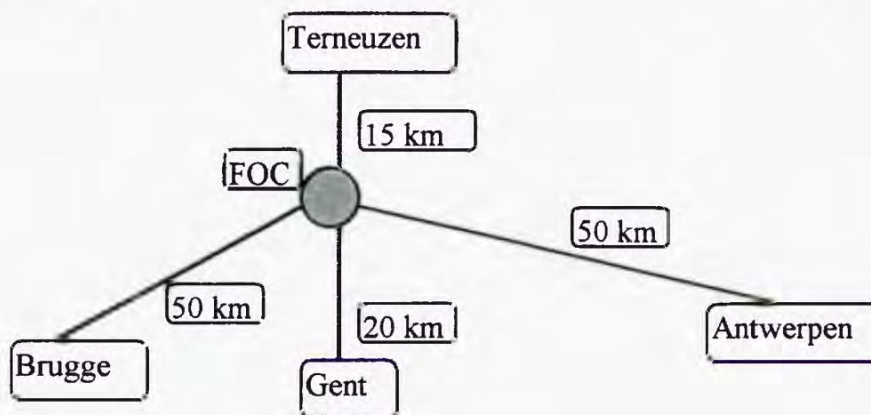
6. De afweging voor wel of geen FOC is niet aan Kolpron. Bedoeling van de opmerking dat per locatie een afweging gemaakt dient te worden met betrekking tot het ruimtelijk beleid is om te benadrukken dat niet overal in Nederland een FOC neergezet kan worden, aangezien de effecten per locatie sterk zullen verschillen (nabijheid steden, al dan niet een locatie bij een groot centrum / stad en hiermee samenhangend de herkomst van de bezoekers).
7. De schatting van de kosten om door de tunnel te gaan met de auto (zonder korting & retour) ligt op f 28,-. Een retour met de veerdienst (zonder korting & retour) kost ongeveer f 30,-. De tarieven ontlopen elkaar niet veel.
8. (+9) De berekening van het aantal bezoekers is gedaan op een wijze die doorgaans in de distributie-planologie wordt aangehouden. Doel van dergelijk onderzoek is het aantonen van de effecten op het bestaande aanbod. Hierbij wordt gerekend met gemiddelde omzetten per m² per banche. Een exacte, op de locatie en het ondernemerschap gerichte omzetberekening is niet mogelijk, omdat dan rekening gehouden moet worden met (op dit moment nog) onbekende kwaliteiten van het ondernemerschap.
9. Het bezoekcijfer van 600.000 is een eerste inschatting van Innovast geweest, die is uitgegaan van een hoger bestedingsbedrag per persoon. Kolpron is uitgegaan

van een bestedingsbedrag van f 40 à 50,- en is derhalve op een bezoekersaantal van 1,1 mln. in de aanvangssituatie respectievelijk 1,6 mln. in de eindsituatie uitgekomen. Dit komt overeen met ervaringen in onder meer Engeland en met de conclusie in het Lelystad-rapport. De 1,1 en 1,6 mln. zullen als uitgangspunt gehandhaafd worden.

10. De mate van combinatiebezoek van Sluis en Hulst zijn gebaseerd op een onderzoek dat in 1997 is uitgevoerd naar het combinatiebezoek tussen PDV / GDV en overige bewinkeling. Uit dit onderzoek blijkt dat naarmate de afstand tussen twee locaties toeneemt, het combinatiebezoek afneemt. Wordt dit op de Zeeuwsch-Vlaamse situatie toegepast, dan ligt een combinatiebezoek van 5% voor beide plaatsen in de lijn der verwachting. Tevens is rekening gehouden met de attractiewaarden van de centra, waardoor voor Sluis en Hulst een lichte ophoging is toegepast. Aangezien het combinatiebezoek van groot belang is binnen de rapportage, zal tevens een berekening worden gemaakt, waarbij het totale combinatiebezoek op 35% is gesteld (was 54%). In de onderlinge verdeling van het combinatiebezoek over de verschillende kernen is geen verandering aangebracht.
11. Behalve de vergelijking met Harderwijk is tevens de vergelijking van Morres en de binnenstad van Hulst genoemd. Ook in deze situatie wordt een combinatiebezoek gehaald van minimaal 25%. Bovendien mag niet vergeten worden dat combinatiebezoek ook met name plaatvindt voor consumenten die nog iets anders gaan doen dan winkelen, zoals horecabezoek of bepaalde toeristische attracties. Hier liggen dan ook met name de kansen voor het centrum van Sas van Gent. Er zullen dan ook investeringen gepleegd moeten worden in het centrum, om daadwerkelijk tot een dergelijk niveau van combinatiebezoek te komen.
12. Een bandbreedte met betrekking tot het combinatiebezoek zal worden opgenomen (zie bijlage).
13. Er zullen geen uitgebreide horecagelegenheden in het FOC gerealiseerd gaan worden. Met name deze functie is voor Sas van Gent van belang: hierin kan het centrum een sterke complementaire rol spelen. Ook de ontwikkeling van aanvullende recreatieve mogelijkheden of aanvullingen op de winkelfuncties zijn in dit kader positief. Het is een uitdaging voor Sas van Gent om hier op in te spelen en de mogelijkheden voor combinatiebezoek waar te maken.

BIJLAGE VERZORGINGSGBIEDEN

Afstand in kilometers tot een aantal grotere plaatsen in de omgeving.



BIJLAGE COMBINATIEBEZOEK

In onderstaande tabellen is uitgegaan van een combinatiebezoek van 35% in plaats van 54%, zoals in de rapportage is gedaan. De onderlinge verdeling over de kernen is verhoudingsgewijs niet veranderd. De tabelnamen van de rapportage zijn, in verband met gemakkelijk terugzoeken, bij onderstaande tabellen gehandhaafd.

Tabel 9.6: Economische gevolgen van de komst van een FOC in Sas van Gent over geheel Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate (x f 1 mln).

	Aanvangssituatie		Eindsituatie	
	Middenvar.	Hoogw. var.	Middenvar.	Hoogw. var.
Omzet FOC Sas v Gent	f 49	f 49	f 74	f 74
Omzetverschuivingen: Zeeuwsch-Vlaanderen + Zelzate	- f 14	- f 7	- f 22	- f 10
Combinatiebezoek:				
In detailhandel	f 15,4	f 15,4	f 23	f 23
In horeca	f 3,8	f 3,8	f 5,7	f 5,7
	f 11,5	f 11,5	f 17,3	f 17,3
Netto effect	f 50	f 57	f 75	f 87

Bron: Berekening Kolpron Consultants, 1999.

Tabel 9.7: Saldo economische effecten per kern als gevolg van de komst van een FOC in Sas van Gent in de 'middenvariant' en in de 'hoogwaardige variant' in de aanvangsfase (x f 1 mln.).

	Middenvariant					Hoogwaardige variant				
	FOC	Versch- uiving	Combi detailh.	Combi horeca	Totaal effect	FOC	Versch- uiving	Combi detailh.	Combi horeca	Totaal effect
Sas van Gent	49,0	0,3	1,8	5,3	55,8	49	0,3	1,8	5,3	55,8
Terneuzen		1,1	0,4	1,1	0,4		0,9	0,4	1,1	0,6
Sluis		3,3	0,4	1,1	- 1,8		1,3	0,4	1,1	0,2
Oostburg		0,6	0,1	0,4	- 0,1		0,3	0,1	0,4	0,2
Breskens		0,3	0,1	0,4	0,2		0,1	0,1	0,4	0,4
Hulst		6,5	0,4	1,1	- 5,0		2,6	0,4	1,1	- 1,1
Axel		0,7	0,1	0,4	- 0,2		0,4	0,1	0,4	- 0,1
Zelzate		1,0	0,6	1,7	1,3		1,0	0,6	1,7	1,3

Bron: Berekening Kolpron Consultants, 1999.

Tabel 9.10: Saldo economische effecten per kern als gevolg van de komst van een FOC in Sas van Gent in de 'midden variant' en de 'hoogwaardige variant' in de eindfase (x f 1 mln.).

	Middenvariant					Hoogwaardige variant				
	FOC	Versch- uiving	Combi detailh.	Combi horeca	Totaal effect	FOC	Versch- uiving	Combi detailh.	Combi horeca	Totaal effect
Sas van Gent	74,0	0,4	2,7	8,0	84,3	74,0	0,4	2,7	8,0	84,3
Terneuzen		1,7	0,5	1,6	0,4		1,4	0,5	1,6	0,7
Sluis		5,0	0,5	1,6	- 2,9		1,9	0,5	1,6	0,2
Oostburg		0,9	0,2	0,6	- 0,1		0,4	0,2	0,6	0,4
Breskens		0,4	0,2	0,6	0,4		0,2	0,2	0,6	0,6
Hulst		9,8	0,5	1,6	- 7,7		3,9	0,5	1,6	- 1,8
Axel		1,1	0,2	0,6	- 0,3		0,7	0,2	0,6	0,1
Zelzate		1,5	0,9	2,6	2,0		1,0	0,9	2,6	2,5

Bron: Berekening Kolpron Consultants, 1999.

Sas van Gent, 14 juni 1999

MEMO

AAN: [REDACTED] (projectleider FOC)

VAN: [REDACTED]

Onderwerp:

Mogelijke vestiging Factory Outlet Centre (FOC) te Sas van Gent; reactie op de beoordeling verkeerseffectenstudie en milieu-onderzoek door de Provincie Zeeland.

1. algemeen

Blijkens het provinciaal memo van 2 juni 1999 [REDACTED] heeft men ten provinciehuize de verkeerseffectenstudie voor kennisgeving aangenomen en wordt voorts aangegeven dat er geen tijd genoeg is geweest om alle (vermeende) boude beweringen te bespreken. Enkel de essentiële aandachtspunten zijn belicht. Volstaan kan worden met hiervan kennis te nemen.

We mogen overigens *concluderen dat het bedoelde memo geen formele status heeft, hetgeen overigens ook geldt voor dit memo*, waarin wordt gereageerd op hetgeen ambtelijk van de zijde van de provincie aan opmerkingen is neergeschreven.

2. verkeerseffectenstudie

FOC en herkomst bezoekers

Een opmerking is dat er in de studie te weinig aandacht wordt besteed aan de verkeersafwikkeling bij Zelzate.

Bekend is dat veel verkeer door het centrum van Zelzate oost-west (v.v.) kruist. Het ADR-transport door de kern Zelzate wordt daarbij als een belangrijk knelpunt ervaren. Deze problematiek is met name op weekdagen aan de orde.

Verkeer komende vanuit België heeft - afhankelijk van de aanrijroute diverse mogelijkheden om Sas van Gent te bereiken. Volstaan wordt met het noemen van de twee meest voor de hand liggende aanrijroutes:

- via de Expresweg/R4-Oost/Tractaatweg (N253) en de brug Westdorpe-Sas van Gent;
- via de R4-West/Expresweg/Beneluxlaan/Westkade (N252).

Verbinding Vlaanderen <-> Zeeland

Het is naar onze mening minder wenselijk de verkeersproblematiek Zelzate in relatie tot de verkeersafwikkeling in het gehele kanaalzonegebied (België en Nederland) specifiek in deze FOC-verkeerseffectenstudie uitvoeriger te belichten. Alle partijen (ook de provincie) weten nl. dat er veel meer te doen is op het gebied van mobiliteit.

Het FOC zal in deze totaalproblematiek van ondergeschikt belang zijn.

In de stuurgroepvergadering van het ROM-project Gentse Kanaalzone d.d. 8 juni 1999 zijn de plannen gepresenteerd voor de aanpak van de R4-West en de R4-Oost (zie bijlagen).

Aan Nederlandse zijde wordt een studie voorbereid naar de gevolgen van de komst van de Westerschelde Tunnel (WST), uitgaande van de van de eerder gemaakte afspraak dat dit verkeer in principe de oostelijke route (via brug Sluiskil en Tractaatweg) zal volgen. Een en ander is dermate complex dat een studie met een grensoverschrijdend karakter meer in de rede ligt dan het enkel inzoemen op de gevolgen van het FOC.

Ten andere bestaat de mogelijkheid om - zo dit absoluut noodzakelijk wordt geacht - bepaalde nader overeen te komen aandachtspunten in het kader van het ontwerp-bestemmingsplan mee te nemen. Dit doet niet af aan de *constatering dat voor de gemeente Sas van Gent de vestiging van het FOC - ondanks mogelijk discutabele stellingen/aannames - haalbaar is.*

Ontsluiting FOC op provinciale weg N 252

Het betreffende weggedeelte, onderdeel van de N 252 is geen provinciale weg. Deze begint pas richting grensovergang waar de bebouwde kom van Sas van Gent ophoudt.

De oplossing zoals gepresenteerd op de stedenbouwkundige schets heeft echter evenmin onze voorkeur. Met de opmerking terzake dit onderdeel zijn wij het derhalve eens.

Parkeren door bezoekers en werknemers op het FOC-terrein

Waar het verhaal redelijk lijkt hebben wij geen behoefte aan verder commentaar.

Verkeerssituatie op het FOC-terrein

Onderkend wordt dat dit aspect nog onvoldoende is uitgewerkt. In het kader van het ontwerpbestemmingsplan zal dit nader moeten worden ingevuld, op basis van de voorwaarden voortkomend uit de verkeerseffectenstudie en het milieu-onderzoek.

Andere vervoerwijzen dan de auto

De provincie ondersteunt de aanbeveling op dit gebied, derhalve hier geen verder commentaar.

2. milieu-onderzoek

Geur

De Provincie Zeeland vindt de stelling dat geur geen knelpunt is te stellig, waarvan acte. Ten behoeve van de bouw van twee hogere schoorstenen bij Zuid-Chemie wordt in twee rapportages van deskundige adviesbureaus onafhankelijk van elkaar aangegeven dat de geuroverlast in Sas van Gent en de directe omgeving belangrijk zal afnemen. De Provincie Zeeland is voornemens positief te beschikken op een zogenaamde revisie-aanvraag Wet milieubeheer van Zuid-Chemie, in welk kader nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan de geurproblematiek. Aangezien aan de degelijkheid

van de mede aan de bedoelde aanvraag ten grondslag liggende rapportages met name door de Provincie Zeeland niet wordt getwijfeld hebben wij in dit kader geen aanleiding gevonden te opteren voor een minder stellige uitspraak.

Geluid

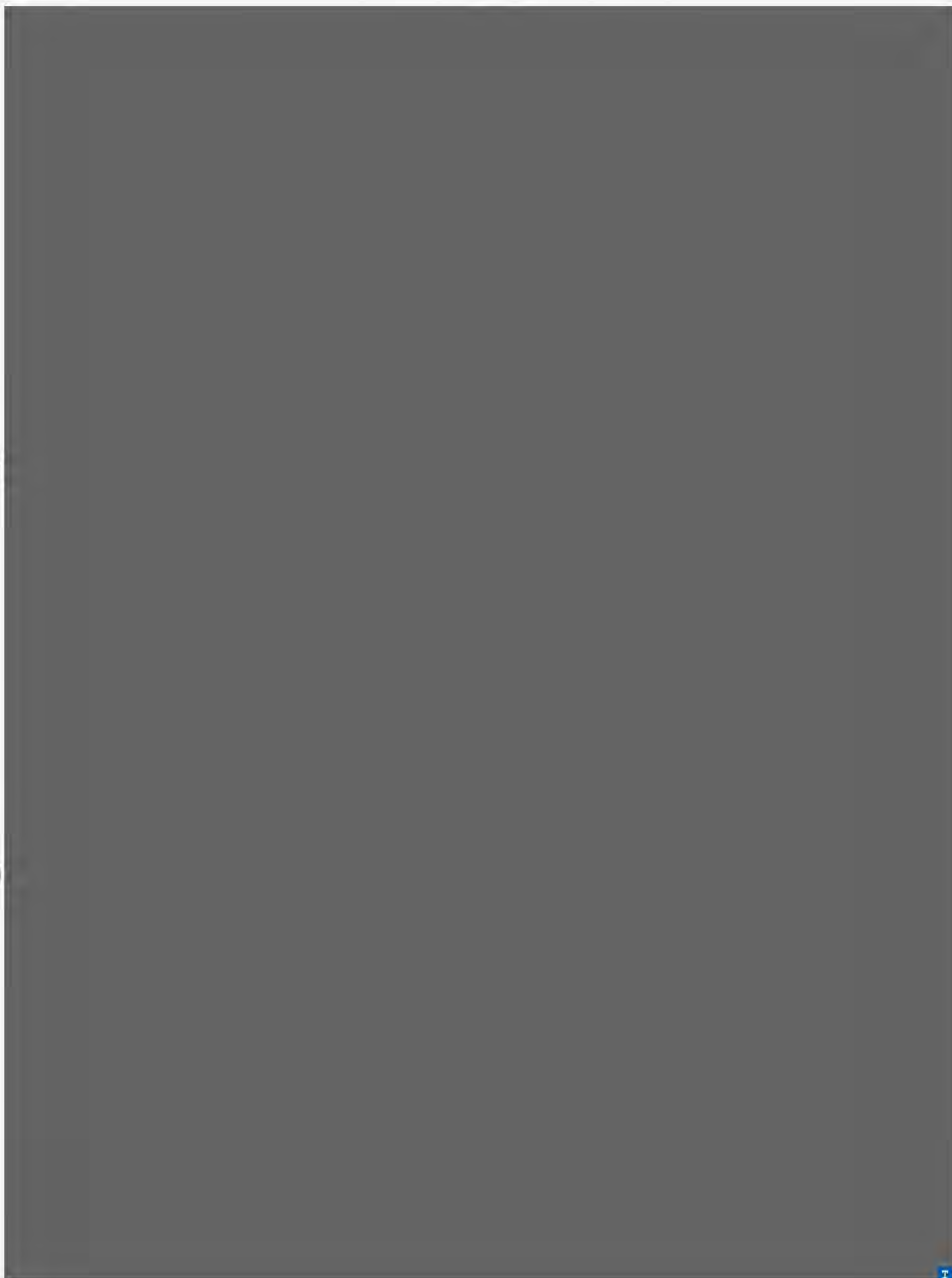
De provincie Zeeland stelt vast dat de enige grens de zone is en de geluidbelasting op binnen de zone gelegen woningen. Deze redenering is op zich juist, echter waar het om gaat is het - ook in de tekst van het onderzoek verklaarde - uitgangspunt van het Plan van Aanpak Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen ten aanzien de invulling van het gebied. Het gaat er daarbij om dat de geluidbelasting op de gevels van de aangrenzende woningen niet mag toenemen. Het is derhalve logisch dat in het kader van de invulmogelijkheden specifiek naar deze woningen wordt gekeken en niet naar de formele zonegrens. Overigens bestaat geen bezwaar tegen een meer toelichtende uitbreiding van de tekst van het milieu-onderzoek in het kader van het op te stellen ontwerp-bestemmingsplan, mits de afspraak zoals in het Plan van Aanpak voornoemd overeengekomen geen geweld wordt aangedaan.

Verkeer

De akoestische effecten van het (vracht)verkeer van en naar het centrum over de bestaande infrastructuur (Westkade N252) worden gemist.

Voor de beoordeling van de haalbaarheid wordt dit minder relevant geacht. Het gaat er om de akoestische gevolgen van de verkeersbewegingen binnen het terrein van de inrichting (in dit geval te definiëren als het FOC-terrein) in beeld te hebben, zodat daarmee bij de concrete invulling (lay out) rekening kan worden gehouden.

Het zou anders liggen wanneer ten behoeve van het FOC de wegenstructuur ingrijpend moet worden aangepast, bijvoorbeeld door verdubbeling van het aantal rijbanen. De capaciteit van de (gezoneerde) Westkade (N252) is evenwel meer dan voldoende om ook het "FOC-aanbod" te kunnen verwerken.





T



GEMEENTE SAS VAN GENT

Sas van Gent, 23 juni 1999.

Betreft: Vestiging Factory Outlet Centrum te Sas van Gent
- uitspraak m.b.t resultaten haalbaarheidsonderzoek
- formulering vervolgtraject

Ter uitwerking van het besluit van uw raad van 3 maart 1999 is de afgelopen maanden met voortvarendheid gewerkt aan de vervaardiging van vijf deelrapportages welke nodig werden geacht om de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centrum te Sas van Gent vanuit verschillende invalshoeken te kunnen beoordelen. Vier van deze rapporten zijn nagenoeg geheel in eigen beheer vervaardigd waarbij uiteraard gebruik werd gemaakt van extern beschikbare informatiebronnen en documentatie. Het economisch onderzoek werd uitgevoerd door Kolpron Consultants en gefinancierd door Innovast Investments BV. De onderzoeksoopdracht werd echter van gemeentewege geformuleerd, zulks in samenspraak met betrokken ambtenaren van de provincie Zeeland.

De betreffende rapporten zijn openbaar en in ruime mate voor een ieder beschikbaar gesteld. Dit past in het door onze gemeente gekozen kader van openheid richting publiek en overige betrokken partijen. Ook in de vele bestuurlijke contacten die, zowel formeel als informeel, hebben plaatsgevonden zijn informatieverstrekking en overleg steeds beschouwd als vanzelfsprekende onderdelen van goed nabuurschap.

Uit de rapporten blijkt dat er enerzijds nog op tal van onderdelen overleg en uitwerking nodig is maar anderzijds - en dit is op dit moment van belang - kan eenduidig worden vastgesteld dat vestiging van een Factory Outlet Centrum in Sas van Gent in hoge mate haalbaar en wenselijk is. Bij de behandeling van de rapportages in de adviescommissies VROM, MEC, Financien en ABA werd deze zienswijze unaniem onderschreven.

Ook in de daaraan voorafgaande informatiebijeenkomsten is gebleken dat naarmate er meer duidelijkheid over het FOC-fenomeen bij het publiek ontstond ook steeds meer de positieve impact werd onderkend. Ook het tweedaagse bezoek aan drie outlet centra in Groot Brittannië heeft sterk aan een juiste beeldvorming bijgedragen.

In toenemend mate wordt - ook regionaal - onderkend dat een outlet-centrum voor geheel Zeeuwsch-Vlaanderen van belang is. Niet enkel het kooptoerisme zal een impuls ondervinden ook de werkgelegenheid zal sterk gestimuleerd worden zowel qua kwantiteit als diversiteit.

Wij stellen uw raad voor een volgende stap te nemen in het traject dat tot realisatie van een outlet centrum in onze gemeente zal leiden. Zoals blijkt uit bijgaand ontwerp-besluit betekent dit dat op korte termijn met de bestemmingsplanprocedure wordt aangevangen en dat tevens een samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemer wordt aangegaan. De daarbij behorende relevante stukken liggen voor uw raad ter inzage waarbij wij willen opmerken dat daaraan zijn toegevoegd de schriftelijke antwoorden die van gemeentewegen zijn gegeven op vragen die van provinciale zijde zijn gesteld

Burgemeester en wethouders van Sas van
Gent
de secretaris, de burgemeester,



J.A.H. Lonink

GEMEENTE SAS VAN GENT

Betreft: Vestiging Factory Outlet Centrum te Sas van Gent
- uitspraak m.b.t. resultaten haalbaarheidsonderzoek
- formulering vervolgtraject

nr.

De raad der gemeente Sas van Gent;

overwegende dat in de vergadering van 3 maart 1999 werd besloten de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centrum op het voormalige CSM-terrein aan de Westkade te Sas van Gent als een perspectiefvol initiatief te kenmerken;

dat op basis hiervan het college van burgemeester en wethouders werd uitgenodigd de haalbaarheid nader te onderzoeken, en wel middels vijf aangeduide deelonderzoeken, waarnaast tevens aandacht werd gevraagd voor goede informatie- en overlegrealisaties op zowel plaatselijk, regionaal als provinciaal niveau;

dat in de afgelopen twee maanden de gevraagde deelonderzoeken zijn gerealiseerd;

dat in diezelfde periode uitvoering is gegeven aan de gewenste openheid richting bevolking en andere betrokken partijen middels een voor ieder toegankelijke voorlichtingsbijeenkomst op 3 juni 1999;

dat op bestuurlijk niveau - zowel formeel als informeel - intensief overleg is gevoerd;

gelezen de volgende - bij dit besluit behorende - deelonderzoeken:

- *"STEDENBOUWKUNDIGE/PLANOLOGISCHE REALISEERBAARHEID"*
(Gem. Sas van Gent / Afd. GG / Bur. Ruimtelijke Ordening / P. Claeijs / 9 juni 1999)
- *"ECONOMISCHE EFFECTEN FOC SAS VAN GENT"*
(KOLPRON CONSULTANTS, Rotterdam / T. Koole en T. Bosselaar / 20 mei 1999)
- *"JURIDISCHE HANDHAVING OUTLET FORMULE"*
(Gem. Sas van Gent / Afd. BUZA / Bur. Algemene Zaken / H. van Ooteghem / mei 1999)
- *"MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN FOC CENTRUM"*
(Gem. Sas van Gent / Afd. GG / Bur. Milieu / C. Ritico / mei 1999)
- *"VERKEERSEFFECTENSTUDIE"*
(Gem. Sas van Gent / Afd. GG / Bur. Milieu / R. de Beleir / mei 1999)

gelezen voorts de voor de raad vertrouwelijk ter inzage liggende *"TUSSENRAPPORTAGE LOPENDE ONDERHANDELINGEN"* (Gem. Sas van Gent / Afd. Middelen / 10 juni 1999) waaruit blijkt dat tussen de gemeente en de initiatiefnemer zodanig afspraken in financieel-economisch opzicht zijn gemaakt dat in de deze fase voortzetting van het project wenselijk en mogelijk is;

Overwegende voorts dat gemeentelijke adviescommissies VROM, Financien, MEC en ABA unaniem in positieve zin hebben geadviseerd;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

BESLUIT:

- A. Vast te stellen dat op basis van de vijf uitgebrachte rapporten alsmede de aanvullende financiële indicatie vestiging van een Factory Outlet Centrum te Sas van Gent als haalbaar en wenselijk kan worden aangemerkt.
- B. De bereidheid uit te spreken om, binnen de mate van de gemeentelijke mogelijkheden, mee te werken aan de daadwerkelijke realisatie van dit centrum waarbij de conclusies en aanbevelingen, zoals verwoord in de uitgebrachte rapporten, als uitgangspunt en doelstelling zullen worden gehanteerd.
- C. Het college van burgemeester en wethouders te verzoeken:
 - 1. Op korte termijn de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure op te starten.
 - 2. Een door de gemeenteraad vast te stellen samenwerkingsovereenkomst met Innovast Investments voor te bereiden waarbij:
 - 1. de conclusies en aanbevelingen zoals verwoord in de vijf onder B bedoelde rapportages als uitgangspunt worden gehanteerd;
 - 2. een verdere en meer specifieke uitwerking wordt gegeven van de financieel-economische afspraken tussen partijen;
 - 3. tevens als uitgangspunt wordt gehanteerd dat de ten laste van de gemeente Sas van Gent komende investeringen, bijdragen en inspanningen (zoals de kosten van nieuwe investeringen, aanpassing van bestaande infrastructuurle voorzieningen, interne en externe onderzoeken en rapportages, toename risico-positie en afdekking daarvan, regelgevende maatregelen, inbreng t.b.v. handhaving formule, toename onderhoud van straten en groen in kwalitatieve en kwantitatieve zin) in acceptabele verhouding dienen te staan tot zowel de verwachte gunstige effecten voor de gemeenschap (toename van werkgelegenheid, kansen tot opwaardering winkelcentrum binnenstad door synergie, impuls voor toeleverende bedrijven e.d.) als tot de actuele en toekomstige financiële positie van de gemeente.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Sas van Gent
d.d.
de secretaris, de voorzitter,



T

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

992751

onderwerp

Factory Outlet Centres

advies/besluit

instemmen met het voorgestelde
beslissingstraject voor de geplande
Factory Outlet Centres in Goes en Sas
van Gent

→ zie notulen,

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

Van Zwieten

paraaf

15 op de 600pte

vervanger

J

besluit

datum

nummer

voor uitvoering

23 MAART 1999

... 2 ...

Jeren stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

9-03-1999

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

paraaf

dir/afd
WEB/EZ

datum

af

Directeur

datum

paraaf

dir/afd
I&V/VV

datum

p

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

aanwijzingen

terug naar ambtenaar J/N

N

nummers te distribueren bijlagen

1 Aanleiding

Verscheidende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment worden een tweetal concrete initiatieven voorbereid die in ieder geval steunen op de bereidheid van BenW. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule.

Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalnietemin thans een afwachtende houding aanneemt.

Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan, vooralsnog zonder directe gemeentelijke inzet voor dit initiatief.

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2 Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid is in de informatie-uitwisselende sfeer.

Beide genoemde gemeenten zijn voornemens de initiatieven in te passen in bestemmingsplannen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld (in tegenstelling tot ambtelijke afspraken daarover). Voorts is bekend dat grondverwerving en draagvlak in de gemeenteraad in Goes, anders dan in Sas van Gent nog zeer ongewisse factoren zijn in het voorbereidingsproces.

Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

Op dit moment kan reeds worden voorzien dat beoordeling van een bestemmingsplan in direct verband staat met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De interpretatie van de streekplanuitspraak en vooral de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te nuanceren, te wijzigen, dan wel de noodzaak deze aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze worden onderstaand geformuleerd.

Uw College wordt in overweging gegeven of zij zich, alvorens hieromtrent principe uitspraken te doen, wil laten adviseren door de PPC in de wetenschap dat consultatie leidt tot een openbare behandeling in de PPC.

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot het streekplan en niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen.

3 MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als rekreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die rekreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent).

Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.)

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een lokatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij zou kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de lokatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4 Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel":

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten)

Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)

Geconstateerd kan worden dat:

- * het initiatief FOC zonder meer grootschalig is
- * een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- * de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- * de motivering gelegen is de vrees voor negatieve bijdrage aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst dan wel onder het begrip detailhandel (finale levering van goederen aan de eindconsument) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is toeval.

5 De principe-vragen

* Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken. Dit houdt in een nadere beoordeling op effecten omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van kwantiteit en kwaliteit van (directe en indirecte) werkgelegenheid (geraamd.) rechtvaardigen dat zij tegen andere negatieve effecten worden afgewogen in dit specifieke grootschalige geval.

Dan wel wordt :

- a) door de afwijkingsprocedure te starten de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan ten onrechte opzij gezet.
- b) een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer genererend-initatief kritisch benaderd omdat het minder goed past in het brede toekomstperspectief van de provincie en de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

* moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen.

Ter toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subcie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

* moet , in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, en bij het ontbreken van overeenstemming binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone Kanaalzone het beginsel "aard-schaal en functie" dat voor bedrijven in het streekplan Zeeland in algemene zin is geformuleerd ook voor detailhandel expliciet worden gehard?

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel

Het gaat om het principe dat "lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd" (kronnuitspraak Ikea Delft en brief aan tweede kamer.....zie NB)

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

Een en ander zou vooral in verband met de arbitrage van provinciezijde in bezwarenprocedures bij bestemmingsplan een belangrijke rol kunnen spelen.

N.B. Hierbij zij aangetekend dat de evaluatie van het huidige PDV beleid zal worden verwerkt in de 5^e Nota RO en dat daarbij op nieuwe winkelformules zal worden ingegaan

6 Contra expertise/Second Opinion

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies voorhanden als van belangengroepen die zich tweeër stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval dat zou worden ingezet op de afweging op effecten, een contra expertse/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

* Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.

* Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs

* Waarin zijn , in relatie tot de bandbreedte van de effecten de onzekerheden en risicos gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risicos van juridische aard bij eventuele wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7 Voorstel

ZEEUWSE POORT

DEELONDERZOEK JURIDISCHE HANDHAVING OUTLET-FORMULE

1. **DOELSTELLING ONDERZOEK**
2. **BETROKKEN PARTIJEN**
 - 2.1 Algemeen
 - 2.2 Direct betrokken partijen (contractpartners)
 - 3.2 Indirect betrokkenen
3. **OUTLET-FORMULE**
 - 3.1 Probleemstelling
 - 3.2 Formule Zeeuwse Poort
4. **CONCEPTHANDHAVING**
 - 4.1 Vraagstelling
 - 4.2 Bestemmingsplan
 - 4.3 Koop/uitgifte in erfpacht
 - 4.4 Koop/verkoop met kwalitatieve verplichting
 - 4.5 Overeenkomst tussen betrokken partijen
 - 4.6 Beheersplan / ondernemingsplan
 - 4.7 Overkoepelend orgaan / Vereniging voor Toezicht en Overleg
5. **CONCLUSIES.**

1. DOELSTELLING ONDERZOEK

De gemeenteraad van Sas van Gent besloot op 3 maart 1999 het college van burgemeester en wethouders te machtigen tot het aangaan van een intentie-overeenkomst. De raad bepaalde daarbij dat een haalbaarheidsonderzoek moest worden uitgevoerd dat diende te bestaan uit een viertal deelonderzoeken waarvan de resultaten essentieel worden geacht om ten principale de vestiging van een Factory Outlet Centrum in Sas van Gent te kunnen beoordelen.

Het onderzoek naar de "juridische handhaving van de FOC-formule" maakt hiervan deel uit. Het instandhouden van het outletconcept is van wezenlijk belang omdat de formule het enige kenmerkende verschil vormt tussen een Factory Outlet Centrum en elk willekeurig ander winkelcentrum. Zodra de formule verwatert of zelfs geheel wordt losgelaten gaan de specifieke aspecten van het FOC verloren en ontstaat een gewoon winkelcentrum dat - zeker gelet op de grootte - in volle concurrentie komt te liggen met de lokale en regionale winkelcentra.

Doelstelling van dit onderzoek is na te gaan binnen welk juridisch kader een Factory Outlet Centrum kan worden gerealiseerd en ook in de toekomst kan worden gehandhaafd. Van belang daarbij is dat kan worden beschikt over een eenduidige formule terwijl tevens helderheid dient te bestaan over de partijen die met de handhaving van de formule zijn belast en welke sanctiemogelijkheden daarbij kunnen worden gebruikt.

2. BETROKKEN PARTIJEN

2.1 Algemeen

De realisatie van een Factory Outlet Centrum is een majeure onderneming waarbij tientallen partijen en behartigers van (deel)belangen betrokken zijn. Sas van Gent ontmoet hierbij meer partijen dan wellicht elders het geval is bijv. omdat onze gemeente tevens te maken heeft met Belgische buurgemeenten en belangenorganisaties die specifieke benaderingen noodzakelijk maken.

Ook het feit dat Innovast Vastgoed niet opereert als aanbieder van één op voorhand vastgestelde centrumformule (waarbij investeerder, exploitant, branchering, huurdersaanbod en contractverbindingen een totaalpakket vormen waar nauwelijks aan getornd kan worden) levert meerdere gesprekspartners op.

Overigens is dit laatste aspect zeker niet ongunstig.

2.2 Direct betrokken partijen (contractpartners)

Voor het handhaven van het foc-concept is het van belang de partijen aan te duiden die rechtstreeks betrokken zijn bij de realisatie en instandhouding van het centrum en zijn formule en daartoe ook onderling zodanige contractuele verplichtingen zijn aangegaan dat zij, gezamenlijk of afzonderlijk, mogelijkheden hebben conceptrealisatie en handhaving daarvan te bewerkstelligen.

Binnen dit criterium vallen in ieder geval:

Innovast Vastgoed BV.

Dit bedrijf is initiatiefnemer en uit dien hoofde bij alle besprekingen in de vooroverleg- en realisatiefase partij. Dit bedrijf is hoofdonderhandelaar en hoewel het waarschijnlijk is dat Innovast na realisatie van het FOC de ingenomen posities aan andere partijen overdraagt, staat vast dat een groot deel van de contractbepalingen zullen stoelen op met Innovast bereikte overeenstemming.

De investeerder/exploitant (pensioenfonds)

De investeerder fourneert niet enkel geldmiddelen voor de realisatie van een winkelcentrum maar heeft ook groot belang bij de handhaving van de aan dat centrum gekoppelde formule. Wijziging in de formule heeft gevolgen voor de ingebrachte investeringen en derhalve is de investeerder een direct betrokken partij in dit kader. In de Sasse situatie is de investeerder tevens exploitant die huurcontracten sluit met de fabrikanten.

De beheerder (Redema Consultants BV).

De beheerder is een belangrijke schakel bij het handhaven van de FOC-formule. De exploitant sluit weliswaar huurcontracten met de deelnemende fabrikanten - waarin de formule is opgenomen - maar het is de beheerder die het dagelijks toezicht uitoefent en uit dien hoofde ook in eerste instantie geconfronteerd zal worden met formule-ontsporingen. Bewaking van de contractueel vastgelegde formule is een wezenlijke taak van de beheerder.

De huurders (Vereniging van huurders)

Iedere huurder wil in zijn winkel een zo hoog mogelijke omzet realiseren. Zeker in een Factory Outlet Centrum valt dat niet te bereiken door enkel aandacht aan het eigen verkooppunt te geven. Veel sterker dan in een gewoon winkelcentrum is het succes van een individuele huurder in een outletcentrum afhankelijk van het succes van het gehele centrum. Dit betekent dat de positionering, affichering en formule-handhaving van het FOC voor de individuele huurders van groot belang is. Een vereniging van huurders is dan ook een direct betrokken partij.

De gemeente Sas van Gent.

Sas van Gent is in de onderzoek- en realisatiefase zonder meer een direct betrokken partij. De inbreng van de gemeente is in deze fase groot (planolo-

gische medewerking, stedenbouwkundige invulling van het terrein, de realisatie van infrastructurele voorzieningen, conceptomschrijving en contractuele vastlegging formule-handhaving).

Na deze periode valt de betrokkenheid van de gemeente aanzienlijk terug. In hoeverre de gemeente ook in de toekomst de positie van "mede-toezicht-houder" moet blijven innemen is sterk afhankelijk van de wijze waarop de formule juridisch kan worden ingebed en de mate waarin concepthandhaving in de praktijk blijkt te werken.

2.3 Indirect betrokken partijen

Hieronder worden die partijen verstaan die t.a.v. het Factory Outlet Centrum geen contractuele verplichtingen zijn aangegaan maar er wel groot belang bij hebben dat de formule wordt gehandhaafd.

Op lokaal niveau dient uiteraard de winkeliersvereniging SAS '70 te worden genoemd maar ook het VVV kan als zodanig worden aangemerkt.

Voor de behartiging van zowel de lokale als de regionale belangen zou de inbreng van de Kamer van Koophandel welkom kunnen zijn.

Zoals bij 2.2 aangegeven is het denkbaar dat de positie van de gemeente naar verloop van tijd een minder direct karakter krijgt en de gemeente derhalve ook tot deze categorie gaat behoren.

3. OUTLET-FORMULE

3.1 Probleemstelling

Om een formule te kunnen handhaven is het essentieel een duidelijke definitie daarvan te geven.

In het geval van een Factory Outlet Centrum is dat nog niet zo eenvoudig omdat er vele varianten bestaan, vaak gelardeerd met Engelstalige vaktermen die op zichzelf ook weer misverstanden kunnen oproepen.

Bezoeken aan diverse outlet-centra in Engeland heeft bovendien duidelijk gemaakt dat de formule in sommige gevallen dermate ruim wordt geïnterpreteerd dat er de facto sprake is van een gewoon winkelcentrum waarvan een aantal factory-outlet stores onderdeel uitmaken.

Een dergelijke ruime interpretatie wordt voor Sas van Gent absoluut onwenselijk geacht.

Het is daarom gewenst het Factory Outlet Centrum in Sas van Gent een zeer gerichte definiëring te geven en daarbij ook aanvullende kenmerken op te nemen die het centrum in Sas van Gent karakteriseren en ook onderscheiden van andere winkelcentra.

3.2 Specifieke formule voor Zeeuwse Poort

Het is niet mogelijk een complete formule samen te vatten in een compacte beschrijving, zeker niet indien een dergelijke formule ook toegesneden moet zijn op de in Sas van Gent gewenste situatie.

Het is daarom wenselijk de omschrijving te splitsen in een "Algemene Omschrijving" die een in algemene zin bruikbare definitie beoogt te geven van het fenomeen Factory Outlet Centre met daarnaast een "Specifieke Omschrijving" waarin op onderdelen (a t/m g) nader wordt aangegeven hoe in Sas van Gent de formule gestalte kan worden gegeven.

"ALGEMENE OMSCHRIJVING"

"Zeeuwse Poort" is een Factory Outlet Centrum gevestigd aan de Westkade te Sas van Gent van waaruit fabrikanten, zonder inschakeling van tussenhandel, zelfgeproduceerde goederen aan consumenten verkopen.

"SPECIFIEKE OMSCHRIJVING"

- a. Een winkel in "Zeeuwse Poort" kan enkel worden gehuurd/gepacht door een fabrikant of ontwerper die de winkel exploiteert onder eigen naam, logo en presentatie en daarin de eigen merkartikelen verkoopt met uitsluiting van andere merk- of merkloze artikelen.
- b. Een belangrijk deel van de winkels in "Zeeuwse Poort" opereren in het hogere en hoogste marktsegment. Qua branchering wordt de volgende verdeling vloeroppervlak nagestreefd: kleding en mode 60 à 65%; schoenen en lederwaren 5 à 10%; huishoudelijke en luxe artikelen 10%; juweliersartikelen 1 à 5%; sportartikelen 10 à 15%; cosmetica 1 à 5% en horeca 1 à 5%.
- c. De prijzen waarvoor merkartikelen in "Zeeuwse Poort" worden verkocht liggen altijd substantieel lager (minstens 25%) dan de prijzen waarvoor deze artikelen voorheen of normaliter werden of worden verkocht.
- d. Elke huurder van een winkel in "Zeeuwse Poort" kan ten aanzien van de door hem te koop aangeboden waren minstens één van de volgende aspecten aantonen:
 - de artikelen vallen buiten het lopende verkoopseizoen;
 - de artikelen maken onderdeel uit van geannuleerde bestellingen;
 - de artikelen vertonen productiefouten of voldoen aantoonbaar niet aan de kwaliteitsnormen;
 - de artikelen maken niet langer onderdeel uit van de collecties die door de fabrikant/ontwerper via zijn reguliere kanalen elders worden aangeboden.

- e. In "Zeeuwse Poort" zijn facilitaire voorzieningen aanwezig (zoals horeca, een VVV-vestiging, opvang en speelgelegenheden voor kinderen, bancaire mogelijkheden en recreatieve faciliteiten) doch deze voorzieningen hebben een ondersteunend karakter en zijn niet het hoofddoel van de bezoekers van het centrum.
- f. "Zeeuwse Poort" heeft een overkoepelend orgaan (bestaande uit vertegenwoordigers van alle direct betrokken partijen) dat belast is met het toezicht op branchering en concepthandhaving waarbij zonodig gebruik gemaakt kan worden van contractueel vastgelegde sanctiemogelijkheden (bestaande uit: waarschuwing, boete, dwangsom en in extremis contractbeëindiging) zulks na inschakeling van externe en onafhankelijke arbitrage.
- g. Het overkoepelend orgaan heeft periodiek overleg met diverse indirect betrokken partijen (o.a. winkeliersvereniging SAS 70, VVV en Kamer van Koophandel) waarbij gezamenlijke belangen, promotie-combinatie, branchering en concepthandhaving e.d. aan de orde komen.
- h. Zowel de investeerder/exploitant, als beheerder en huurders/pachters verbinden zich ertoe zich bij alle juridische verplichtingen die zij zowel onderling als met derden aangaan deze formule naar beste vermogen te handhaven en contractueel te incorporeren en, ingeval zij menen daaraan niet kunnen voldoen, zulks in het overkoepelend orgaan aan de orde te stellen waarna op basis van externe arbitrage een voor de betrokken partij bindende uitspraak wordt gedaan.

4. CONCEPTHANDHAVING

4.1 Vraagstelling.

Welke juridische middelen zijn beschikbaar om te voorkomen dat een Factory Outlet Centrum, gegeven zowel de algemene als de specifieke omschrijving, geheel of ten dele wijzigt in een gewoon winkelcentrum?

4.2 Bestemmingsplan.

Artikel 10, lid 1, van de WRO bepaalt dat een bestemming die aan grond wordt gegeven enkel uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening mag worden opgelegd. Prijsstelling, branchebeperving en concurrentieoverwegingen mogen daarbij in ieder geval niet worden gehanteerd.

De vraag is derhalve of er tussen een Factory Outlet Centrum en een gewoon winkelcentrum een dermate verschil bestaat dat uit een oogpunt van goede

ruimtelijke ordening een nadere specificatie van de bestemming "detailhandel" te rechtvaardigen valt.

De meningen hierover verschillen.

Zo komt Droogh Trommelen Broekhuis BV (opdrachtgever: Ondernemers Organisatie Goes) tot de conclusie dat er geen principieel onderscheid is te maken tussen aanbieders in een Factory Outlet Centre en aanbieders in een regulier winkelgebied.

Opgemerkt moet echter worden dat het Factory Outlet Centrum dat deze onderzoekers in hun vergelijking betrekken gekenmerkt wordt door een verwaterde formule. Zo gaat het onderzoeksbureau ervan uit dat de winkels in een FOC **meestal** worden geëxploiteerd door fabrikanten die **in principe** (bedoeld wordt: niet altijd) artikelen verkopen die ze zelf geproduceerd hebben. Dit ogenschijnlijk subtiel verschil in uitgangspunten lijkt wellicht triviaal maar de gevolgen kunnen verstrekkend zijn. Zodra men in een Factory Outlet Centrum accepteert dat er zich enkele winkels vestigen die niet door fabrikanten worden uitgebaat verlaat men de formule en ontstaat er een precedent. Er is binnen het centrum op dat moment immers niet langer een objectief en relevant verschil tussen FOC winkels en gewone winkels waardoor op grond van de mededingingswetgeving de handhaafbaarheid in het gedrang kan komen.

I&O Research voerde een vergelijkbaar onderzoek uit (in opdracht van het Hoofdbedrijf Detailhandel). Dit onderzoeksbureau komt tot de conclusie dat, onder bepaalde randvoorwaarden, aan een Factory Outlet Centrum wel degelijk een eigen specifieke bestemming in een bestemmingsplan kan worden gegeven. Men onderbouwt dit op basis van - samengevat - de volgende argumenten:

- Een Factory Outlet Centrum beïnvloedt door zijn omvang de lokaal en regionaal opgebouwde detailhandelsstructuur terwijl daarnaast de schaalgrootte en het prijsvoordeel een sterker ruimtelijk effect oplevert dan wat bij een normaal winkelcentrum het geval zou zijn.
- Fabrieksverkoop is in bestemmingsplannen een aanvaard begrip. Weliswaar gaat het daarbij veelal om solitaire en kleine winkels, vaak als onderdeel van de fabriek, maar het feit dat het verschil tussen fabrieksverkoop en gewone winkels in Nederland de wettelijke toets al geruime tijd doorstaat mag tot de conclusie leiden dat een groep van fabriekswinkels, verzameld in een Factory Outlet Centrum, eenzelfde ruimtelijke relevantie kan worden toegekend.
- Een Factory Outlet Centrum brengt mobiliteitseffecten met zich mee die groter zijn dan bij een gewoon winkelcentrum van gelijke omvang. Dit noopt tot een extra planologische afweging waarbij de gekozen locatie en de directe omgeving van bijzonder belang zijn.

Beide onderzoeksbureau's komen tot verschillende conclusies en in feite is dat exemplarisch voor de huidige situatie in ons land. Er wordt in brede kring aan onderzoek en meningsvorming gedaan maar zolang een specifiek wettelijk kader ontbreekt of niet beschikt kan worden over jurisprudentie inzake de

toepasbaarheid van het bestaande instrumentarium loopt elke planologische FOC-regeling het risico in beroep te sneuvelen.

Anderzijds is het ook zo dat een weloverwogen gebruik van de mogelijkheden van de Wet Ruimtelijke Ordening een oplossing kan bieden die ook bij toetsing overeind blijft. De door I&O Research aangedragen bestemmingsregeling lijkt deze validiteit te bezitten.

Hierbij moet bedacht worden dat een bestemmingsplanmatige vertaling van de FOC-formule niet mogelijk is voor de complete formule, zoals weergegeven onder 3.2.

Enkel de "Algemene omschrijving" komt voor opname in het bestemmingsplan in aanmerking.

De "Specifieke Omschrijving" (3.2. a t/m h) kan niet via het bestemmingsplan worden geregeld of afgedwongen omdat aan deze punten uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen relevantie mag worden toegekend. Deze aspecten zullen dus op andere wijze geregeld moeten worden.

4.3 Uitgifte in erfpacht.

(Voorgesteld door Bartels Advocaten / Innovast)

Gebaseerd op het uitgangspunt dat de gemeente de grond koopt en in erfpacht uitgeeft aan de investeerder/exploitant (pensioenfonds) die de grond na realisatie van het winkelcentrum ter beschikking stelt van de beheerder.

Aangenomen wordt dat de gemeente de grond verwerft (voor een nader te bepalen koopsom) en tegelijkertijd deze grond in erfpacht uitgeeft waarbij de verwervende partij (pensioenfonds) de erfpachtscanon tegen contante waarde afkoopt. Het risico dat de gemeente door deze investering in financiële zin loopt wordt hierdoor in redelijke mate beperkt.

De gemeente functioneert hierbij als vererfpachter en kan derhalve in de akte van uitgifte bepalingen opnemen om de FOC-formule te reguleren. Opname van de "Algemene omschrijving" is daarbij zonder meer mogelijk zodat naast het bestemmingsplan (publiekrecht) ook via de erfpacht (privaatrecht) een bescherming kan worden opgeroepen.

Het is een gemeente toegestaan om op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten een publiekrechtelijke doelstelling na te streven mits uiteraard de beginselen van behoorlijk bestuur worden gehanteerd.

De Wet Ruimtelijke Ordening verzet zich er niet tegen dat een gemeente in privaatrechtelijke zin beperkingen oplegt aan het gebruik van gronden door middel van overeenkomsten. Dergelijke overeenkomsten kunnen in hun beperkingen zelfs verder gaan dan de regelgeving die in het bestemmingsplan is opgenomen. Het is de gemeenten in Nederland niet verboden planologisch beleid te voeren middels privaatrechtelijke overeenkomsten.

Dit betekent overigens niet dat via een (privaatrechtelijke) erfpachtsovereenkomst plotseling de gehele FOC-formule kan worden afgedekt. Ook hier gelden beperkingen. Zo mag de vererfpachter (gemeente) geen bepalingen in de akte opnemen die wezensvreemd zijn aan het recht van erfpacht. Op grond van art. 5:89 Burgerlijk Wetboek heeft een erfpachter hetzelfde genot

van de zaak als een eigenaar, tenzij in de akte anders is bepaald. Op basis van lid 2 van genoemd wetsartikel is het de erfpachter in ieder geval verboden zonder toestemming van de eigenaar een handeling te verrichten in strijd met de bestemming van de zaak.

De "Algemene omschrijving" van de FOC-formule kan tot "bestemming van de zaak" worden gemaakt en als zodanig in de erfpachtsakte worden opgenomen met daaraan gekoppeld de expliciete verbodsbepaling het centrum als "gewoon" winkelcentrum te gebruiken. Ook het instellen van een overkoepelend orgaan belast met het toezicht op de naleving van de gebruiksbepalingen zou bij de uitgifte in erfpacht geregeld kunnen worden.

Onderkend moet worden dat niet alle aspecten van de specifieke formule-omschrijving via de erfpacht geregeld kunnen worden. Diverse onderdelen daarvan zijn vreemd aan het wezen van erfpacht en zullen - indien ze toch in de akte worden opgenomen - geen zakelijke werking hebben.

Een tweede punt dat onderkenning verdient is het gegeven dat de erfpachter (pensioenfonds) niet de beheerder is van het centrum. Dit is een derde partij (Redema Consultants) en tussen pensioenfonds en Redema vigeert een afzonderlijk contract.

Ook Redema is geen laatste partij: dit zijn de tientallen huurders die contracten hebben gesloten met de exploitant waarbij we ervan uit mogen gaan dat deze huurcontracten ook niet op alle punten identiek aan elkaar zullen zijn. Indien nu de gemeente constateert dat bijv. enkele huurders niet voldoen aan de bestemming en gebruik van de grond zoals opgenomen in het erfpachtcontract kan de gemeente niet rechtstreeks deze huurders daarop aanspreken.

De gemeente zal contractpartner pensioenfonds op de erfpachtbepalingen moeten wijzen waarna het pensioenfonds de huurder tot correctie zal moeten brengen waarbij de contractuele positie van de beheerder - als toezichthoudende partij - een rol speelt.

Een derde aantekening die bij een erfpachtconstructie moet worden gemaakt is het feit dat de gemeente, als eigenaar van de grond, gedurende lange tijd bij het winkelcentrum betrokken blijft. Uit een oogpunt van toezicht op de formule kan dit een goede zaak genoemd worden maar uit economisch oogpunt - en met name het daarmee samenhangende risico - is een nadere overweging van belang.

Een erfpachtcontract kan worden opgezegd. Dit kan gebeuren door de eigenaar bijv. omdat de erfpachter de grond in strijd met de bestemming gebruikt maar ook de erfpachter kan tot opzegging overgaan, bijv. uit rendementsoverwegingen.

De gemeente verkrijgt door de contractontbinding de volle eigendom van de grond en het gerealiseerde winkelcomplex. Of en in welke mate de gemeente een vergoeding moet betalen voor de op het terrein gerealiseerde bouwwerken hangt af van de erfpachtvoorwaarden. Evenzo geldt dit voor de mate waarin de gemeente gebonden is aan de op dat moment vigerende deelcontracten (exploitant, beheerder en huurders).

4.4 Koop/verkoop met kwalitatieve verplichting

In deze constructie koopt de gemeente het terrein en verkoopt dit vervolgens aan de investeerder waarbij als kwalitatieve verplichting wordt opgenomen dat het koper en zijn rechtsopvolgers verboden is het terrein anders te gebruiken dan als Factory Outlet Centrum. Ook degenen die het centrum van de koper in gebruik krijgen (exploitant/huurders) zijn gebonden aan de kwalitatieve verplichting.

Uit het oogpunt van concepthandhaving heeft koop/verkoop in vergelijking met erfpacht enkele nadelen. Bij erfpacht is reeds wettelijk vastgelegd dat de erfpachter de bestemming van de grond niet zonder toestemming van de vererfpachter mag wijzigen. Dit betekent dat gedurende de gehele looptijd van het erfpachtrecht gemeentelijke medewerking nodig is om tot eventuele wijziging van de contractueel vastgestelde bestemming te komen.

Ingeval van koop/verkoop valt de gemeentelijke betrokkenheid aanzienlijk terug en vormt in feite enkel de opgelegde kwalitatieve verplichting de enige actiegrond voor de gemeente. Bovendien kan na tien jaar een rechthebbende of gebruiker van een onroerende zaak op grond van artikel 6:259 NBW aan de rechter vragen de aan het betreffende registergoed verbonden verplichting te ontbinden.

4.5 Overeenkomst tussen betrokken partijen

Een vierde variant voor concepthandhaving zou gezocht kunnen worden in een overeenkomst tussen alle direct betrokken partijen (investeerder/exploitant, initiatiefnemer, gemeente, beheerder en - zo mogelijk - de vereniging van huurders).

In een dergelijke overeenkomst kunnen niet alle partijen zich in dezelfde mate vrijelijk binden omdat partijen nu eenmaal verschillende rechtsposities innemen en de daarbij behorende beperkingen ondervinden. Dit neemt niet weg dat een overeenkomst, gebaseerd op een specifieke uitsplitsing naar taken en verantwoordelijkheden per partij, een goed instrument voor handhaving van de FOC-formule kan opleveren.

Als we de gemeentelijke positie naar een dergelijke overeenkomst vertalen betekent dit dat de gemeente verplichtingen kan aangaan op het onderdeel "Algemene omschrijving" van de FOC-formule maar eveneens op enkele onderdelen van de "Specifieke omschrijving", waarvan de punten a, e, f en g zoniet geheel dan toch gedeeltelijk in aanmerking komen.

Uiteraard moet hierbij de publiekrechtelijke taak van de gemeente in acht worden genomen. De gemeente moet ervoor waken verplichtingen aan te gaan die ingrijpen in de vrije economische marktwerking tot gevolg kunnen hebben. Zaken als branchering en prijsstelling kunnen derhalve beter tussen investeerder, exploitant en huurders tot regeling worden gebracht.

Een aldus naar partijen en verantwoordelijkheden uitgesplitste overeenkomst zou een afzonderlijk contract kunnen vormen maar zou ook onderdeel gemaakt kunnen worden van de nog te sluiten samenwerkingsovereenkomst.

4.6. Beheersplan / ondernemingsplan

Door Kolpron Consultants wordt in het uitgebrachte economisch onderzoek voorgesteld de handhaving en het specifieke karakter van het FOC op te nemen in een beheersplan en dit plan vervolgens onderdeel uit te laten maken van het ondernemingsplan.

Hoewel vanuit gemeentelijk oogpunt deze wijze van concepthandhaving minder mogelijkheden tot toezicht en sanctionering lijkt te bieden kan geconstateerd worden dat een beheersplan als onderdeel van het ondernemingsplan mede een instrument tot handhaving van de FOC-formule kan zijn.

4.7 Overkoepelend orgaan / vereniging voor toezicht en overleg.

In de voorgaande punten 3.1 t/m 3.5 zijn mogelijke instrumenten voor concepthandhaving aan de orde gekomen. Wanneer in de praktijk tussen partijen conflictsituaties ontstaan zal het effectief toepassen van deze instrumenten al snel leiden tot rechtsprocedures. Voor onderdeel 3.1 (bestemmingsplan) is het bestuursrecht van toepassing terwijl voor de overige onderdelen 3.2 t/m/ 3.5 partijen via het civielrecht hun gelijk moeten zien te krijgen.

Om langdurige conflicten voor de rechter te voorkomen zou voor handhaving van laatstgenoemde categorie een toezichthoudend overkoepelend orgaan met sanctiebevoegdheden in het leven kunnen worden geroepen. Dat dient een afzonderlijke rechtspersoon te zijn bijv. in de vorm van een Vereniging voor Toezicht en Overleg.

Deze Vereniging dient te worden bijgestaan door een onafhankelijke arbiter of arbitrair college. Indien zich tussen twee of meerdere direct betrokken partijen een conflict voordoet op het gebied van de concepthandhaving dan kan deze kwestie aan de Vereniging worden voorgelegd waar men uiteraard in eerste instantie op basis van overleg zal trachten tot overeenstemming te komen. Lukt dit niet dan kan de vereniging of één van de direct betrokken partijen de kwestie voorleggen aan het arbitrair college dat op basis van onderzoek, hoor en wederhoor tot een voor alle direct betrokken partijen bindende uitspraak komt.

Oprichting van een Vereniging maakt het mogelijk onderdelen van de specifieke formule die niet kunnen worden ondergebracht in bestemmingsplan, koop/erfpacht, koop/verkoop enz. alsnog binnen de taakstelling van de Vereniging te brengen waardoor deze alsnog onderwerp van toezicht en overleg kunnen worden.

Realisatie van een Vereniging biedt ook de mogelijkheid een bijzondere positie toe te kennen aan de indirect betrokken partijen zoals SAS 70, de Kamer van Koophandel, lokale en regionale VVV e.d.

Er ontstaat immers een uitstekend platform waarbij op basis van periodiek overleg tussen een brede groep betrokkenen tal van zaken besproken kunnen worden waardoor de wisselwerking en synergie tussen de Sasse winkelcentra geoptimaliseerd kunnen worden.

5. CONCLUSIES

Geconcludeerd kan worden dat :

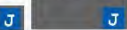
1. er een zodanig onderscheid tussen een Factory Outlet Centrum en een regulier winkelcentrum kan worden gemaakt dat het Factory Outlet Centrum in een bestemmingsplan als een afzonderlijke vorm van detailhandel kan worden omschreven;
2. handhaving van de Factory Outlet Formule (volgens de Algemene Omschrijving) in privaatrechtelijke zin mogelijk is op basis van koop/erfpacht, koop/verkoop of afzonderlijke overeenkomst;
3. handhaving van de Factory Outlet Formule (in specifieke zin) gerealiseerd kan worden via de oprichting van een afzonderlijke rechtspersoon, bijgestaan door een arbitrair college dat beschikt over sanctionerende bijvoegdheden.



GEMEENTE SAS VAN GENT

FACTORY OUTLET CENTRE

ONDERZOEK NAAR DE STEDENBOUWKUNDIGE /PLANOLOGISCHE REALISEERBAARHEID

Status : vastgesteld door b&w 15 juni 1999
Datum : 9 juni 1999
Auteur : 

INHOUD

HOOFDSTUK 1	DOEL EN OPZET	<i>pag. 1</i>
HOOFDSTUK 2	BELEIDSKADER	<i>pag. 2</i>
HOOFDSTUK 3	RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL PROGRAMMA EN HAALBAARHEID	<i>pag. 4</i>
HOOFDSTUK 4	RUIMTELIJK-STRUCTURELE UITGANGSPUNTEN	<i>pag. 6</i>
HOOFDSTUK 5	RUIMTELIJKE STRUCTUUR OPZET	<i>pag. 9</i>
CONCLUSIE		<i>pag. 9</i>
LITERATUURLIJST		<i>pag. 10</i>

Kaarten:

- ligging projectlocatie en;
- plattegrond kern Sas van Gent.

1. DOEL EN OPZET

Inleiding

Op het terrein van de voormalige CSM-suikerfabriek te Sas van Gent wil projectontwikkelaar Innovast Investments B.V. uit Utrecht een Factory Outlet Centre (FOC) realiseren. Tussen de gemeente en de projectontwikkelaar is afgesproken dat ten behoeve van de vestiging van een dergelijke voorziening een aantal haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd dienen te worden waaronder een onderzoek naar de stedenbouwkundige/planologische haalbaarheid.

De hoofdstukken 1,2 en 3, zijn hoofdzakelijk geredigeerd uit het concept ruimtelijke structuurvisie detailhandelscentrum, gemeente Sas van Gent, 30 mei 1997, opgesteld door RBOI.

Voor een beschrijving over de aard en de functie van een FOC wordt verwezen naar het economische haalbaarheidsonderzoek.

Doel van het onderzoek

Het FOC zal plaats moeten bieden aan hoogwaardige fabriekswinkels. Dit betekent een winkelareaal, in de beginsituatie van 10.000 m² en een eindsituatie van 15.000 m², waarbij autobereikbaarheid en voldoende parkeervoorzieningen belangrijke vestigingsvoorwaarden zijn.

Realisering van dit project is voor Sas van Gent van groot belang. Dit project kan immers leiden tot:

- hergebruik van een voormalig bedrijfsterrein voor aan de kern verbonden functies;
- verbetering van het woon- en leefklimaat in de kern door voorkoming van de mogelijke doch ongewenste milieubelastende ontwikkelingen op het CSM-terrein;
- een schermvorming/bufferzone tussen de kern en het industrieterrein Poelpolder; bijdrage aan reductie geluidhinder (Zuid-Chemie en spoor);
- een kwalitatieve opwaardering van het voorzieningenniveau en een aanvulling van het huidige winkelbestand in de regio;
- vergroting van de werkgelegenheid in Sas van Gent en;
- een attractieve zuidelijk entree van de kern.

In dit onderzoek wordt het project, stedenbouwkundig/planologisch, nader beschreven en onderbouwd. Dit onderzoek heeft tot doel om te komen tot het wijzigen van het bestemmingsplan. Ook de andere deelonderzoeken vormen belangrijke onderleggers om de realisering van een FOC op het terrein van de voormalige suikerfabriek CSM juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Ligging en bereikbaarheid van de projectlocatie

Op kaart 1 is de ligging van de projectlocatie zowel lokaal als in regionaal verband aangegeven.

De locatie heeft een omvang van 6,5 ha en bevindt zich in de zuidelijke kernrandzone van Sas van Gent op relatief korte afstand van het centrum. De locatie is bereikbaar via de Westkade (N252), het Schulpenpad en de Poelstraat.

Voorts bevindt de locatie zich pal tegen de Belgische grens. Door de centrale ligging in en directe aansluiting op de regionale hoofdwegenstructuur is de locatie goed bereikbaar voor het boven-lokale autoverkeer.

Opzet onderzoek

De opzet van dit onderzoek is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt het voor de planontwikkeling relevant beleidskader aangegeven. Hoofdstuk 3 geeft op basis van de verrichte deelonderzoeken de haalbaarheid en het ruimtelijke functionele programma van het project weer. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 de ruimtelijke-structurele uitgangspunten voor de planontwikkeling geformuleerd. In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke structuuropzet toegelicht.

2. **BELEIDSKADER**

Vigerende regelgeving

De locatie valt in het vigerend bestemmingsplan Poelpolder (1983). Dit bestemmingsplan bevat de juridische-planologische regeling voor de toen nog aanwezige bedrijven, waaronder de aan de kern grenzende suikerfabriek CSM. De bedrijfsactiviteiten zijn omstreeks 1986 beëindigd.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is op het thans braakliggend CSM-terrein de vestiging van milieubelastende bedrijven, waaronder zogenaamde A-inrichtingen, mogelijk. Het toegestane bebou-wingsoppervlakte bedraagt 75% en de maximaal toelaatbare bouwhoogte varieert van 10 tot 25 meter. Hierdoor zijn er ter plaatse ontwikkelingen mogelijk die het woon- en leefmilieu, alsook de visueel-ruimtelijke kwaliteit van de kern Sas van Gent ernstig kunnen schaden.

Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat dit bestemmingsplan niet meer in overeenstemming is met de feitelijke situatie en met de inmiddels gewijzigde wetgeving, ten aanzien van onder andere ruimtelijke ordening, milieu- en geluidhinder, en tevens niet aansluit bij de huidige bestuurlijke inzichten. Het bestemmingsplan heeft namelijk onvoldoende mogelijkheden om adequaat in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen behoeften en eisen. Verder is er sprake van een verouderde juridisch planologische regelgeving, die aanpassing behoeft.

Actueel beleid

In de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP) is de kanaalzone aangewezen als ROM-gebied.

Plan van Aanpak

Voor dit ROM-gebied is door de Stuurgroep Gebiedsgerichte Benadering Kanaalzone in 1992 in het Plan van Aanpak Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen een toekomstvisie vastgelegd voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling van deze regio. Het in het Plan van aanpak aangegeven beleid voor Sas van Gent, dat relevant is voor voormalig CSM-terrein, omvat de volgende onderdelen:

- verminderen van de milieubelasting;
- verbeteren van het woonklimaat en;
- behouden van mogelijkheden voor economische ontwikkeling/bedrijvigheid

Stedebouwkundige Visie Sas van Gent

Als één van de uit het Plan van Aanpak voortkomende projecten is deze toekomstvisie door de gemeente Sas van Gent in 1994 uitgewerkt in de Stedenbouwkundige Visie Sas van Gent.

Voor de voorliggende planontwikkeling is van belang dat een ruimtelijke scheiding/bufferzone wordt voorgestaan tussen de kern en het bedrijventerrein Poelpolder. Het voormalige CSM-terrein maakt deel uit van deze zone.

Voor het CSM-terrein wordt met name uitgegaan van:

- een invulling met milieuvriendelijke bedrijven (maximaal categorie 3.1);
- het realiseren van een groenbuffer/beplantingsstrook;
- een wervende inrichting van het terrein afgestemd op het soort bedrijven;
- een ontsluiting voor bedrijfsverkeer vanaf de Westkade (N252) ter voorkoming van overlast in de kern;
- het aanleggen van een attentiepunt op de kruising van de Westkade met voornoemde ontsluiting en;
- het nemen van bronmaatregelen op het bedrijventerrein Poelpolder (saneringsprogramma Zuid-Chemie.

Verder dient het gemeentelijk beleid zich te richten op het op peil houden en zo mogelijk uitbouwen van een adequaat voorzieningenniveau (winkels/horeca) ten behoeve van verbetering van het imago van de kern en vergroting van de werkgelegenheid.

Mede ten behoeve van het versterken van de aanwezige middenstand in het centrum is een locatie op korte afstand daarvan van belang. Het voormalige CSM-terrein biedt hiervoor zowel wat betreft omvang als ligging (presentiemogelijkheid en goede bereikbaarheid) goede mogelijkheden. Voorts biedt een dergelijke invulling kansen voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls van de zuidelijke kernrandzone en entree en daarmee van het gehele imago van Sas van Gent.

Intergemeentelijke Structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch Vlaanderen

Ten behoeve van een gezamenlijke gecoördineerde aanpak is door de gemeente in de kanaalzone en de provincie de Intergemeentelijke Structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen opgesteld en vastgesteld (5 augustus 1994). Het aangegeven beleid in het Plan van Aanpak en de Stedebouwkundige Visie Sas van Gent (belangrijke bouwstenen voor deze structuurvisie) is hierin opgenomen. De Intergemeentelijke Structuurvisie vormt een tussenstap tussen deze visies en het juridisch-planologisch instrumentarium en is daarmee een opmaat/basis voor "aanpassing" van het streekplan en de bestemmingsplannen.

Streekplan

In het streekplan Zeeland 1997 is de Kanaalzone aangewezen als een stedelijke ontwikkelingszone. Sas van Gent maakt hiervan deel uit. In het provinciale beleid is voor de verdere ontwikkeling van Zeeland aan de stedelijke ontwikkelingszones een centrale rol toegekend. Zowel voor de opvang van de bevolkingsgroei, het creëren van nieuwe werkgelegenheid als voor het instandhouden/versterken van het voorzieningenniveau ligt het accent bij deze zones. Om dit verder uit te bouwen is een intergemeentelijke regiovisie vereist.

De intergemeentelijke Structuurvisie, het Plan van Aanpak en de Stedebouwkundige Visie worden als dergelijke visies beschouwd en door de provincie onderschreven.

Daarnaast is het provinciaal beleid gericht op het opheffen en voorkomen van ruimtelijke en milieu-problemen als gevolg van verstrengeling van milieugevoelige en milieubelastende functies. Zo wordt onder andere gestreefd naar hergebruik van vrijgekomen/vrijkomende locaties in stedelijk gebied binnen randvoorwaarden van milieu en ruimtelijke kwaliteit.

Vestiging van een FOC op het voormalig CSM-terrein sluit aan op deze hoofdlijnen van het provinciaal beleid (o.a. creëren van werkgelegenheid, instandhouden/versterken voorzieningenniveau en milieuvriendelijk hergebruik bedrijventerrein).

De FOC-formule is een nieuw fenomeen binnen de detailhandelsvoorzieningen in Nederland. Concrete invulling van de formule in rijks- en/of provinciaal beleid heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden. Derhalve kan men niet spreken van een specifieke perifere detailhandel.

De provincie staat wel voor een sterk kernwinkelapparaat als onmisbaar element van een vitale binnenstad of een leefbaar dorp. Een aantrekkelijk verblijfsklimaat (ook uit recreatief oogpunt) een goed vestigingsmilieu voor het midden- en kleinbedrijf en mobiliteitsbeheersing vormen daarbij belangrijke overwegingen¹.

Het FOC kan ruimtelijk gezien worden als een uitbreiding van detailhandelsvoorziening aan de kernrandzone van Sas van Gent.

¹ Pag. 58 - Streekplan Zeeland, 12 september 1997.

3. **RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL PROGRAMMA EN HAALBAARHEID**

De gemeenteraad heeft op 3 maart 1999 besloten om, in het voortraject, te komen tot een aantal haalbaarheidsonderzoeken voordat tot een definitieve besluitvorming kan worden overgegaan. Deze haalbaarheidsonderzoeken bestaan uit deelverkenningen op het gebied van de te verwachten economische gevolgen, milieu-aspecten, verkeersafwikkeling, planologische en ruimtelijke vormgeving alsmede juridische aspecten.

Verkeerseffectenstudie

De conclusie² van deze studie is dat in relatie tot de bestaande verkeersstructuur de cijfers laten zien dat, ten opzichte van de werkdagenintensiteit, de hoogste score gehaald wordt op zaterdag, op het traject FOC-Oostpoortweg.

De komst van het FOC laat zien dat de verkeersintensiteit op de N252 genivelleerd wordt. De weekenddagen laten geen noemenswaardige toename zien ten opzichte van het weekgemiddelde. Voorshands beperken wij ons dan ook tot de conclusie dat de in deze verkeerseffectensudie gebleken intensiteitstoename voor de kern Sas van Gent en omgeving (Zelzate) beslist niet onoverkomelijk geacht moet worden. Zeker niet als een vergelijking gemaakt wordt met andere bekende winkelpaatsen in Zeeuwsch-Vlaanderen welke door onze zuiderburen, vooral op weekeinddagen, bezocht worden.

Milieu-onderzoek

In eindbeoordeling³ van dit onderzoek wordt gesteld dat, uit oogpunt van het milieu, geen significante gronden te noemen zijn op grond waarvan aan de haalbaarheid van de vestiging van het FOC dient te worden getwijfeld.

Het is evenwel gewenst om - ter uitsluiting van een eventueel afbreukrisico - op korte termijn inzicht te verkrijgen in de mogelijke gevolgen voor het Groeps Risico als gevolg van ammoniaktransporten over de weg.

Rapportage beoordeling M.E.R.-plicht FOC Sas van Gent

De conclusie van deze rapportage is dat een FOC, conform het Besluit m.e.r. niet als een recreatieve of toeristische voorziening (zoals bedoeld in categorie 10.1 van de lijst C van het Besluit m.e.r.) aangemerkt dient te worden. Dit betekent dat een FOC formeel gezien niet m.e.r.-plichtig is. Uit telefonische navraag bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening en Milieubeheer en de Commissie m.e.r. is gebleken dat zij deze mening deelden⁴.

Economisch onderzoek - Een Factory Outlet Centre in Sas van Gent

Uit de beleidsoverweging⁵ van dit rapport blijkt het volgende:

- 1) realisatie van een FOC leidt, met name in de hoogwaardige variant, tot een versterking van de economische structuur van Zeeuwsch-Vlaanderen;
- 2) de nadelige effecten van de realisatie van een FOC in de detailhandelsstructuur zijn over het algemeen beperkt; naarmate de kwalitatieve invulling van het FOC zich onderscheidt van het kwaliteitsbeeld van het thans aanwezige aanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen zullen de economische effecten geringer zijn;
- 3) de nadelige effecten in het bestaande aanbod worden (macro-economisch gezien) ruimschoots gecompenseerd door de economische gevolgen van een combinatiebezoek;

² Pag. 15 - Verkeerseffectenstudie, gemeente Sas van Gent, 11 mei 1999.

³ Pag. 10 - Milieu-onderzoek, gemeente Sas van Gent, 4 mei 1999.

⁴ Pag. 2 - Beoordeling M.E.R.-plicht FOC Sas van Gent, Adviesbureau RBOI, ir. T.C.M.C. van Aalst/E.A. van de Vooren, 31 maart 1999.

⁵ Pag. 7 - Kolpron eindrapportage, 20 mei 1999.

- 4) zowel de verbindingzone tussen het FOC en het centrum van Sas van Gent alsmede het centrum zelf dienen zowel ruimtelijk als functioneel aangepast te worden aan de gewijzigde omstandigheden en;
- 5) in een nader op te stellen beheersplan dient handhaving van het specifieke karakter van een FOC (met behulp van een sanctionerende maatregel) vastgelegd te worden; voor verdere uitwerking wordt naar het juridische onderzoek verwezen.

Deelonderzoek - Juridische handhaving outlet-formule

Uit dit deelonderzoek⁶ kan geconcludeerd worden dat:

- 1) er een zodanig onderscheid tussen een FOC en een regulier winkelcentrum kan worden gemaakt dat het FOC (wellicht (mening van de auteur)) in een bestemmingsplan als een afzonderlijke vorm van detailhandel kan worden omschreven;

Aangezien het FOC, ook juridisch-planologisch een nieuw fenomeen is staat er weinig tot niets vermeld in de juridische vakliteratuur danwel jurisprudentie. Er wordt aan meningsvorming gedaan maar zolang specifieke wettelijk en/of beleidskaders ontbreken of niet beschikbaar zijn kan dit betekenen dat een planologische FOC-regeling het risico loopt om in beroep te sneuvelen.

Anderzijds is het ook zo dat een weloverwogen gebruik van de mogelijkheden van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een oplossing kan bieden die bij toetsing wel overeind blijft. Hierbij moet bedacht worden dat een bestemmingsplanmatige vertaling van de FOC-formule niet mogelijk is voor de complete formule. Enkel de "Algemene omschrijving" komt voor opname in het bestemmingsplan in aanmerking. De "Specifieke omschrijving"⁷ kan niet via het bestemmingsplan worden geregeld of afgedwongen omdat aan deze punten uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening geen relevantie mag worden toegekend. Deze aspecten zullen dus op een andere wijze geregeld moeten worden.

- 2) handhaving van de FOC-formule (volgens de "Algemene omschrijving") in privaatrechtelijke zin mogelijk is op basis van koop/erfpacht, koop/verkoop of afzonderlijke overeenkomst en;
- 3) handhaving van de FOC-formule (in specifieke zin) gerealiseerd kan worden via de oprichting van een afzonderlijke rechtspersoon, bijgestaan door een arbitrair college dat beschikt over sanctionerende bevoegdheden.

⁶ Pag. 12 - Deelonderzoek juridische handhaving FOC-formule, gemeente Sas van Gent, mei 1999.

⁷ Pag. 5 - Deelonderzoek juridische handhaving FOC-formule, gemeente Sas van Gent, mei 1999.

4. **RUIMTELIJK-STRUCTURELE UITGANGSPUNTEN**

In dit hoofdstuk worden, rekening houdend met het in het voorgaande hoofdstuk aangegeven programma, mede op basis van ruimtelijk-functionele gebiedskenmerken en milieukwalitatieve aspecten, de ruimtelijke-structurele uitgangspunten voor de ontwikkeling van het beoogde FOC geformuleerd.

Ruimtelijk-functionele gebiedskenmerken

De locatie maakt deel uit van het gebied dat globaal wordt begrensd door het woongebied Stationsstraat aan de noordzijde, de Westkade (N252) aan de oostzijde, het bedrijf Zuid-Chemie aan de zuidzijde en een spoorlijn/rangeerterrein aan de westzijde.

Dit terrein ligt sinds de sanering/sloop van de voormalige CSM-gebouwen grotendeels braak (desolate uitstraling) en is geheel omheind door een hekwerk. Op het terrein bevinden zich nog enkele bedrijfsgebouwen met een zeer slechte beeldkwaliteit. Een van deze gebouwen is gelegen op een zeer korte afstand van de Westkade, de doorgaande route van Terneuzen-Gent, en domineert als zodanig het ruimtelijk beeld van vergane glorie (wat betreft bedrijvigheid en werkgelegenheid) en vormt een ruimtelijke dissonant in de stedenbouwkundige structuur en met name van de zuidelijke entree van Sas van Gent.

Het aangrenzende woongebied Stationsstraat vormt een rustige woonbuurt met hoofdzakelijk bebouwing uit de jaren dertig. De straten zijn overwegend smal en hebben louter een woonfunctie en zijn als zodanig vooral verblijfsgebied. De voorzijde van de woningen aan de Eikenstraat en Poelstraat zijn richting het terrein georiënteerd. In deze overgangszone is een (verwaarloosde) smalle groenstrook aanwezig. Aan de zuidzijde bevindt zich de Suikerdijk en een brede groenstrook die het bedrijf Zuid-Chemie ruimtelijk-visueel afschermt van de kern.

Milieukwaliteiten

- Geur

Het terrein van de voorgenomen FOC-locatie grenst aan de zuidzijde aan het terrein van Zuid-Chemie. Het valt niet te ontkennen dat dit bedrijf geurhinder veroorzaakt. Om dit probleem het hoofd te bieden is Zuid-Chemie gestart met de bouw van twee nieuwe en tevens hogere schoorstenen (resp. 60 en 47 meter).

Uit de milieu-aanvraag voor de bouw van de hier bedoelde schoorstenen en de daarvoor uitgevoerde studie van T.N.O. blijkt dat bij realisatie van deze maatregelen de geuroverlast in Sas van Gent en de directe omgeving belangrijk zal afnemen. Vastgesteld kan derhalve worden dat geur geen knelpunt vormt⁸.

- Bodem

Het betreffende terrein is in het verleden gesaneerd. Uit het evaluatierapport⁹ behorende bij de sanering blijkt dat er geen redenen meer zijn om aan te nemen dat de huidige bodemkwaliteit het beoogde nieuwe gebruik van het terrein in de weg staat. Onder het beoogde nieuwe gebruik diende ten tijde van het schrijven van het evaluatierapport overigens te worden verstaan het gebruik van het terrein voor de vestiging van milieuvriendelijke bedrijven.

Aangezien er op diverse plaatsen restverontreiniging is achtergebleven is het zaak dat zorgvuldig wordt gehandeld met te ontgraven gronden.

Het ligt voor de hand dat ten behoeve van de bouwvergunning, conform de NVN 5740, een hernieuwd onderzoek wordt gedaan teneinde de specifieke situatie juist te kunnen beoordelen. Deze procedure is niet specifiek voor de bouw van het FOC maar geldt in zijn algemeenheid voor nieuwbouw¹⁰.

⁸ Pag. 4 - Milieuonderzoek, gemeente Sas van Gent, 4 mei 1999.

⁹ Evaluatierapport opgesteld door Krachtwerktuigen u.a. te Amersfoort, 9 september 1993.

¹⁰ Pag. 5 en 6 - Milieuonderzoek, gemeente Sas van Gent, 4 mei 1999.

- Geluid

Bij realisering van het project ten zuiden van de directe woonbebouwing van de kern Sas van Gent, (uitgerekte bebouwing aan de noordzijde) kan worden voldaan aan het uitgangspunt voor het toelaatbare geluidsniveau van maximaal 55 dB(A) ten gevolge van het totale industrieterrein Poelpolder, ook bij het maximum scenario (15.000 m²).

In verband met de piekniveaus als gevolg van het rijden van het vrachtverkeer en het laden en lossen is het niet wenselijk om de bevoorrading van de winkels via een aparte transportroute aan de noordzijde van het terrein (dicht tegen de woonbebouwing) te laten lopen. Indien toch voor deze wijze van bevoorrading wordt gekozen aan de noordzijde is het zaak financiële middelen beschikbaar te stellen voor het aanbrengen van een afscherming langs de noordelijke grens van het terrein. Nader dient de hoogte van de afscherming te worden onderzocht¹¹.

- Veiligheid

In het milieuonderzoek wordt als voorwaarde gesteld¹² dat, in verband met de Groeps Risico, bij het ontwerpen van het te bouwen complex rekening dient te worden gehouden met een strook van 175 m. Dit is echter wel de verwachte situatie in 2010. De huidige individuele risico-contour ($1 \cdot 10^{-6}$) wordt bereikt bij 150 m.

Bekeken dient te worden, in samenspraak met de provincie, of deze 150 m, dit om een bruto vloeroppervlakte van 15.000 m² te kunnen bereiken, haalbaar is. Van belang hierbij is dat in het kader van de uitvoering van het Plan van Aanpak Gebiedsgerichte Benadering Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen gestreefd wordt naar een uitplaatsing van het spooreplacement. Een eerste oriënterend onderzoek van de Nederlandse Spoorwegen heeft uitgewezen dat zulks mogelijk is in noordelijke richting.

Verder kan geconstateerd worden dat het FOC (de bebouwing) gesitueerd kan worden buiten de $1 \cdot 10^{-6}$ contour voor individueel risico vanwege Zuid-Chemie.

Gegevens over met name transport van ammoniak over de weg ontbreken. Deze kunnen wel van belang zijn. Aanvullend onderzoek ten aanzien van de impact van ammoniaktransporten over de weg is derhalve wenselijk.

- Riolering

Het verdient aanbeveling om bij de ontwikkeling van het terrein voor een (verbeterd) gescheiden afwateringsstelsel te kiezen waarbij het hemelwater kan worden geloosd op het oppervlaktewater (kanaal Gent-Terneuzen).

Uitgangspunten ruimtelijke hoofdopzet

De haalbaarheidsonderzoeken, de huidige ruimtelijke-functionele eigenschappen van het terrein en de randvoorwaarden voor milieukwaliteiten geven aanleiding voor de volgende uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke kwaliteit

- Opwaarderen van de kern Sas van Gent.
- Aansluiten van bestaande kern - FOC-terrein.
- Frontvorming/beeldkwaliteit FOC-entrees.
- Maximaal twee bouwlagen met kap.
- Structuur ondersteunende groenelementen.
- Groenafscherming t.o.v. woonomgeving/bedrijven.
- voorkomen/afschermen "bevoorradingsgevels".
- voorkomen één groot parkeerterrein.

¹¹ Pag. 8 - Milieuonderzoek, gemeente Sas van Gent, 4 mei 1999.

¹² Pag. 9 en 10 - Milieuonderzoek, gemeente Sas van Gent, 4 mei 1999.

5. *RUIMTELIJKE STRUCTUROPZET*

Het ruimtelijk-functionele programma, de haalbaarheidsonderzoeken en de ruimtelijke structurele uitgangspunten voor de ontwikkeling van het FOC zijn vertaald in een globale ruimtelijke structuuropzet. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van deze structuuropzet.

Ruimtelijk-functionele structuur

Ten behoeve van de gewenste buffering (visuele afscherming bedrijvigheid) is het gebouwencomplex van het FOC in een langgerekte vorm aan de noordzijde van de projectlocatie gesitueerd.

Aan de zijde van de Westkade is gedacht aan horeca, VVV en managementfuncties.

Ten behoeve van een wervende/uitnodigende uitstraling en herkenbaarheid van het FOC zal aan het op de Westkade gerichte front bij de architectonisch uitwerking een verbijzonderde vorm worden toebedeeld.

Een tweezijdige bewinkelingsstructuur en korte looplijnen tussen de te onderscheiden functies/voorzieningen onderling en naar de parkeerterreinen maken een efficiënt en aangenaam winkelbezoek mogelijk.

Luifels danwel een gedeeltelijke overdekking waarborgen de continuïteit van het droog kunnen winkelen. Door de langgerekte vorm van bebouwing blijft de afstand tot de gesitueerde parkeerterreinen beperkt.

De verbinding met het Schulpenpad dient gebruikt te worden als voetgangersroute en ander langzaam verkeer. De verbinding met de Poelstraat dient gezien te worden als een route voor langzaam verkeer en een calamiteitenontsluiting.

De bestaande groenstrook in de kernrandzone blijft gehandhaafd danwel verkrijgt voorzover dit thans niet reeds het geval is een breedte van 10 à 15 meter en wordt uitgebreid met speelplekken ten behoeve van de aangrenzende woonomgeving. De afschermende groenstrook aan de zuidzijde van het plan blijft grotendeels gehandhaafd. Bij de concrete uitwerking en realisering van het project zal met onder andere groenvoorzieningen een kwalitatief aantrekkelijke inrichting van de "openbare" en parkeerruimten moeten worden bewerkstelligd, met name ook de rotonde en de zone langs de Westkade.

Bereikbaarheid en parkeren

Het FOC zal primair vanaf de Westkade, middels een rotonde van een redelijk tot groot formaat, worden ontsloten. Er wordt geen onderscheid gemaakt in een ontsluiting voor bezoekers en bevoorradingsverkeer. Deze ontsluiting zal wellicht ook dienst moeten doen als hoofdverkeersontsluiting voor de eventueel te realiseren bedrijfsverzamelgebouwen.

De Westkade dient, waar nodig, heringericht te worden ten behoeve van een veilige verkeersafwikkeling en de gewenste doorstroming op de Westkade zelf.

Het deel vanaf het FOC aan de Westkade richting centrum zal worden heringericht om te komen tot een attractieve en duidelijk herkenbare verbindingroute voor voet en langzaam verkeer richting het centrum.

De bevoorrading van het FOC verdient bijzondere aandacht. Bekeken zal worden of dit gebeurt aan de voorzijde van de bebouwing danwel de achterzijde. Van belang hierbij is dat de hinder voor de bestaande woonbebouwing minimaal dient te zijn.

Op het terrein zelf dienen 1100 - 1300 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Verder dient er voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn voor autobussen, invaliden, (brom)fietsen en personenauto's voor het personeel. Tevens dient gestreefd te worden naar het realiseren van een bushalte.

CONCLUSIE

Uit de deelonderzoeken blijkt dat de locatie een unieke kans biedt om een FOC te kunnen realiseren. Niet wordt ontkend dat er tussen gemeente/projectontwikkelaar en de provincie/rijksdiensten nog nader overleg dient plaats te vinden om te kunnen komen tot de daadwerkelijke realisatie van een FOC. De deelonderzoeken vormen derhalve een goede basis om op de ingeslagen richtingen verder te gaan. Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure zal hierbij de aangewezen weg zijn.

Verkeer

- "Ronde" bij hoofdontsluiting Westkade.
- Ontsluitingsstructuur met "congestiebuffer".
- Bushalte.
- Loop/fietsverbinding FOC-centrum, Schulpenpad, Poelstraat.
- Bestaande loop/fietsverbindingroute aan de Westkade, voor zover mogelijk, omleggen richting het FOC.
- Calamiteiten-ontsluiting van Poelstraat.
- 1100 -1300 parkeerplaatsen voor auto's.
- Parkeerruimte voor bussen, fietsen, invaliden en personeel.
- Veilige looproutes vanaf parkeerplaatsen/bushalte naar het FOC.

Milieu

- Veiligheid.
Er dient rekening gehouden te worden met den 10^{-6} risico-contour van het spoor.
- Hinder.
 - De afstand van de bestaande woningen aan de Westkade en de ontsluiting van het FOC dient meer dan 85 meter te zijn.
 - Voorkomen bevoorradingshinder voor de bestaande woonomgeving.
 - De FOC-bebouwing kan dienst doen als een buffer tussen Zuid-Chemie en de kern.
 - Op het westelijk gelegen terrein, nabij het spoor, milieuvriendelijke bedrijven toestaan, indien de ruimte hiervoor aanwezig is, bestaande uit maximaal milieucategorie 3.1.-bedrijven.





4330 AD MIDDELBURG

31 MEI 1999

Geachte

Tijdens deze bespreking werd door de gedeputeerde, heer J. van Zwieten, onder ander de vraag gesteld of voor het realiseren van een FOC een m.e.r. noodzakelijk is. Deze vraag hebben wij onlangs voorgelegd aan ons stedenbouwkundig bureau, RBOI. Uit de bijgevoegde rapportage, welke wij in de voornoemde bespreking naar voren hebben gebracht, blijkt dat het realiseren van een FOC niet m.e.r.-plichtig is.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sas van Gent,

J.A.H. Lonink

Context en doel

Innovast heeft het voornemen een Factory Outlet Centre op het voormalige CSM-terrein te Sas van Gent. Een Factory Outlet Centre is een nieuwe winkelformule in Nederland. Het is een gespecialiseerd koopcenter, dat aan fabrikanten en designers de mogelijkheid biedt tweede-keus- en eindeseizoenartikelen en artikelen van gecancelde orders te verkopen aan consumenten, die bereid zijn hiervoor een grote afstand af te leggen. Een Factory Outlet Centre tast geen bestaande winkelgebieden aan, het gaat immers om eigen fabrikanten/designers met eigen, hoogwaardige merkproducten.

Het Factory Outlet Centre in Sas van Gent zal naar verwachting 600.000 tot 1.000.000 bezoekers per jaar trekken.

In dit kader is van belang dat volgens het Besluit milieueffectrapportage (1994) voor de aanleg van een recreatieve of toeristische voorziening, die meer dan 500.000 bezoekers per jaar aantrekt, de plicht tot het volgen van een procedure voor milieueffectrapportage geldt.

Doel van deze notitie is om te beoordelen of er voor het Factory Outlet Centre in Sas van Gent al dan niet sprake is van een m.e.r.-plicht.

Milieueffectrapportage

Het doel van milieueffectrapportage (m.e.r.) is het milieubelang naast andere belangen een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming. Daarom dienen van grootschalige projecten eerst de milieugevolgen in beeld te worden gebracht, alvorens besluitvorming kan plaatsvinden. Een milieueffectrapport (MER) is een openbaar document waarin zo objectief mogelijk is beschreven welke milieueffecten zijn te verwachten wanneer een bepaalde activiteit wordt ondernomen. Tevens dienen in het MER mogelijke alternatieven en de milieueffecten daarvan te worden aangegeven. Van belang hierbij is dat m.e.r. niet op zichzelf staat. M.e.r. is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over een bepaalde activiteit en is derhalve gekoppeld aan een overheidsbesluit en de procedure die daarvoor moet worden doorlopen.

In het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten een MER dient te worden opgesteld. Bij de aanleg van een recreatieve of toeristische voorziening geldt een aantal grenswaarden, waaronder het bezoekersaantal van 500.000 per jaar. Van belang is nu de vraag of een Factory Outlet Centre kan worden aangemerkt als een recreatieve of toeristische voorziening conform het Besluit m.e.r., aangezien het bezoekersaantal in Sas van Gent naar verwachting deze 500.000 per jaar zal overschrijden.

Factory Outlet Centre: recreatieve voorziening of niet?

In de Nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. staat vermeld dat ten behoeve van de recreatie en toerisme (dag- en verblijfsrecreatie, watersport of wintersport) door zowel particulieren als overheidsinstanties voorzieningen worden getroffen. Tot deze voorzieningen behoren onder andere omvangrijke projecten, zoals "pretparken", themaparken, skibanen, vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen, havens voor de pleziervaart, permanente kampeer- en caravanterreinen, grootschalige voorzieningen voor manifestaties, evenementen en tentoonstellingen.

Een Factory Outlet Centre is een grootschalige bedrijfsactiviteit, waar omvangrijke bezoekersaantallen op afkomen. Verschil met een recreatieve voorziening is dat de bezoekers van een Factory Outlet Centre geen toegang betalen en de bezoekers van een "pretpark" wel. Een Factory Outlet Centre behoeft daarom niet te worden aangemerkt als een recreatieve voorziening volgens het Besluit m.e.r. In dit zelfde licht zijn ook grote tuincentra of bijvoorbeeld IKEA-vestigingen niet aan te merken als recreatieve voorzieningen.

M.e.r.-plicht

Gezien het feit dat een Factory Outlet Centre conform het Besluit m.e.r. niet als recreatieve of toeristische voorziening (zoals bedoeld in categorie 10.1 van lijst C van het Besluit m.e.r.) dient te worden aangemerkt, kan worden geconcludeerd dat een Factory Outlet Centre formeel gezien niet m.e.r.-plichtig is. Uit telefonische navraag bij het Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu en de Commissie m.e.r. is gebleken dat deze de mening deelden dat een Factory Outlet Centre formeel gezien geen m.e.r.-plichtige activiteit is.

Wel dient nog het volgende te worden opgemerkt. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming is van belang dat een milieueffectrapport bedoeld is als hulpmiddel bij deze besluitvorming. Alvorens een besluit te nemen dient voor het bevoegd gezag en andere betrokkenen inzichtelijk te zijn wat de milieugevolgen zijn van de betreffende activiteit. Bij m.e.r.-procedures voor recreatieve of toeristische voorzieningen wordt met name aandacht besteed aan de aspecten verkeer, geluid, afval en duurzaam bouwen. Grootschalige bedrijfsmatige voorzieningen (zoals een Factory Outlet Centre) zijn qua omvang en effecten vergelijkbaar met dergelijke voorzieningen. Daarom wordt aangeraden om voor de besluitvorming in het kader van het bestemmingsplan voor een Factory Outlet Centre in Sas van Gent voldoende informatie beschikbaar te stellen over de relevante milieugevolgen van deze activiteit, zodat een gedegen besluit kan worden genomen, waarbij het milieubelang een volwaardige rol heeft gespeeld.

RBOI-Middelburg B.V.

31 maart 1999

ir

6396

beoordeling m.e.r.-plicht FOC Sas van Gent

M.e.r.-plicht

Gezien het feit dat een Factory Outlet Centre conform het Besluit m.e.r. niet als recreatieve of toeristische voorziening (zoals bedoeld in categorie 10.1 van lijst C van het Besluit m.e.r.) dient te worden aangemerkt, kan worden geconcludeerd dat een Factory Outlet Centre formeel gezien niet m.e.r.-plichtig is. Uit telefonische navraag bij het Ministerie van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieu en de Commissie m.e.r. is gebleken dat deze de mening deelden dat een Factory Outlet Centre formeel gezien geen m.e.r.-plichtige activiteit is.

Wel dient nog het volgende te worden opgemerkt. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming is van belang dat een milieueffectrapport bedoeld is als hulpmiddel bij deze besluitvorming. Alvorens een besluit te nemen dient voor het bevoegd gezag en andere betrokkenen inzichtelijk te zijn wat de milieugevolgen zijn van de betreffende activiteit. Bij m.e.r.-procedures voor recreatieve of toeristische voorzieningen wordt met name aandacht besteed aan de aspecten verkeer, geluid, afval en duurzaam bouwen. Grootschalige bedrijfsmatige voorzieningen (zoals een Factory Outlet Centre) zijn qua omvang en effecten vergelijkbaar met dergelijke voorzieningen. Daarom wordt aangeraden om voor de besluitvorming in het kader van het bestemmingsplan voor een Factory Outlet Centre in Sas van Gent voldoende informatie beschikbaar te stellen over de relevante milieugevolgen van deze activiteit, zodat een gedegen besluit kan worden genomen, waarbij het milieubelang een volwaardige rol heeft gespeeld.

RBOI-Middelburg B.V.

21 maart 1999



STARTNOTITIE BELEID T.A.V. PERIFERE EN GROOTSCHALIGE DETAILHANDELSVESTIGINGEN

1 Probleemschets

Het beleid voor perifere en grootschalige detailhandelsvestigingen (PDV resp. GDV) is vastgelegd in een brief aan de Tweede Kamer in 1993. In 1995 is het GDV-beleid in een brief aan de Tweede Kamer verduidelijkt.

Het doel van het PDV/GDV-beleid is tweeledig:

- 1 het handhaven van de winkelfunctie van de binnensteden en andere bestaande winkelconcentraties;
- 2 het bevorderen van de dynamiek binnen de detailhandel: het ruimte bieden voor de nieuwe vormen van detailhandel en langs deze weg een kwaliteitsverbetering van het winkelaanbod mogelijk maken.

PDV-beleid houdt praktisch in dat vestiging op perifere locaties (alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen) alleen is toegestaan voor winkels uit bepaalde branches, te weten:

- de verkoop van brand- en explosiegevaarlijke stoffen;
- de volgende winkels die vanwege hun omvang en aard van de artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling: auto's, boten en caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, woninginrichting.

Het GDV-beleid verschilt in die zin met het PDV-beleid dat:

- GDV-locaties uitsluitend bestemd zijn voor de vestiging van grootschalige winkels (bijvoorbeeld een omvang van minstens 1.500 m² bvo);
- GDV-locaties alleen mogen worden ontwikkeld in de 13 stedelijke knooppunten¹;
- GDV-locaties alleen op B-locaties² mogen;
- de knooppunten zelf branchebeperkingen voor de GDV-locatie kunnen aangeven.

Het PDV/GDV-beleid is eind 1997/begin 1998 geëvalueerd door VROM en EZ . Conclusie was dat over het algemeen het beleid redelijk voldoet aan de dubbele doelstelling, maar dat desondanks enkele problemen bestaan met betrekking tot zowel het PDV-beleid als het GDV-beleid.

¹ De stedelijke knooppunten zijn: Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven, Breda, Tilburg, Zwolle, Hengelo/Enschede,

Arnhem/Nijmegen, Leeuwarden, Groningen, Heerlen/Maastricht.

² B-locaties zijn locaties die zowel met de auto als met het openbaar vervoer goed te bereiken zijn.



PDV-beleid

- diverse betrokkenen bij PDV geven aan dat het huidige beleid, waarbij strikt branches aangegeven worden die zich buiten de winkelgebieden mogen vestigen, in Nederland een belemmering is voor de dynamiek in de detailhandel. Dit komt o.a. door de zogenaamde “brancheervaging”. Voorbeeld: een meubelzaak mag zich vestigen op een perifere locatie. Maar wat te doen als deze zaak uit gaat breiden met de verkoop van huishoudelijke artikelen? Volgens het huidige PDV-beleid zou dit niet toegestaan mogen worden. Dit is echter in conflict met de tweede doelstelling van het PDV-beleid (het vergroten van de dynamiek in de detailhandel);
- gemeenten schuiven vragen als deze vaak door naar de Rijksoverheid (die in het huidige beleid de uiteindelijke verantwoordelijkheid heeft), terwijl deze juist minder zicht heeft op de afzonderlijke probleemgevallen.

GDV-beleid

- het aantal gemeenten dat de mogelijkheid heeft om een GDV-locatie te ontwikkelen is in het huidige beleid beperkt tot de dertien stedelijke knooppunten. Echter, deze knooppunten vervullen in het beleid nauwelijks een rol meer; het is de vraag of de positie van de knooppunten in de 5e nota Ruimtelijk Ordening overeind blijft.

Ontvangen reacties in oriëntatiefase MDW

In het kader van de oriëntatiefase MDW II hebben enkele grote detailhandelsketens als hun opvatting naar voren gebracht dat aan het GDV beleid in de praktijk op beperkende wijze invulling wordt gegeven, waardoor van de gewenste dynamiek in de detailhandel te weinig terecht komt, en de druk op binnensteden onaanvaardbaar groot blijft. Anderen, waaronder MKB-N staan op het standpunt dat grootschalige detailhandel het voorzieningenniveau van de steden (de bestaande detailhandelsstructuur) ondermijnt en er geen sprake is van eerlijke concurrentie met binnensteden door de goede autobereikbaarheid van perifere lokaties en de lagere grondprijzen.

2 Taakopdracht

In het MDW-project wordt gezien of aanpassing van de regelgeving en de bestuurlijke inrichting van het beleid binnen de bestaande beleidsuitgangspunten (m.b.t. de detailhandelsstructuur, dynamiek en mobiliteitsbeperking) mogelijkheden bieden om de zich in de praktijk voordoende problemen weg te nemen en de effectiviteit van het beleid te vergroten.

Onderzocht dient te worden met welke juridische en bestuurlijke instrumentatie de centrale doelstellingen van het PDV-GDV beleid op de meest effectieve wijze kunnen worden bereikt. Hiertoe dienen enkele modellen te worden opgesteld, waarin alternatieve beleidsmatige, juridische en bestuurlijke inrichtingen van het beleid zijn uitgewerkt.

Hierbij worden de volgende voorwaarden gehanteerd:

- het besluitvormingsproces over de toewijzing van lokaties moet transparant zijn;
- de eerlijke concurrentie moet worden gewaarborgd;



- het lokatiebeleid dient handhaafbaar te zijn.

Vragen die hierbij aan de orde komen:

1. welke mogelijkheden zijn er om de regelgeving aan te passen en eventueel de bestuurlijke inrichting te veranderen, zonder dat de bestaande uitgangspunten zullen verdwijnen (bestaande detailhandelsstructuur, dynamiek, mobiliteitbeperking)?
2. hoe kan de dynamiek in de Nederlandse detailhandel worden bevorderd zonder de uitgangspunten van het beleid te verlaten (bestaande detailhandelsstructuur, mobiliteitbeperking)?
3. hoe kan bereikt worden dat er meer regionale samenwerking en samenhang over het beleid plaatsvindt?
4. hoe kan het Rijk bevorderen dat gemeenten en provincies een regionaal detailhandelsstructuurbeleid formuleren?
5. welke mogelijkheden (beheer en handhaving) hebben gemeenten om ongewenste branches op perifere locaties tegen te gaan? Welke mogelijkheden heeft het Rijk of hebben provincies om te bevorderen dat locaties in voldoende mate en voldoende gespreid tot stand komen?
6. wat zijn de gevolgen voor de ontwikkeling van GDV-locaties die op dit moment ontwikkeld worden indien de 13 stedelijke knooppunten verdwijnen als enige plaatsen waar deze ontwikkelingen nu mogelijk zijn? Welke alternatieve afbakeningen zijn er denkbaar voor de toelaatbaarheid van een GDV lokatie in plaats van de 13 stedelijke knooppunten?

Het eindproduct van de werkgroep is een rapport waarin de modellen die zij heeft uitgewerkt, worden gepresenteerd. Het rapport vormt een bouwsteen voor de vijfde nota ruimtelijke ordening. De planning van de activiteiten van de werkgroep is zodanig dat de uitkomsten in het traject voor de vijfde nota kunnen worden gebruikt.

Ervaringen in het buitenland met grootschalige perifere detailhandelsvestiging worden betrokken in het project. Hierbij wordt uiteraard rekening gehouden met verschillen tussen de buitenlandse en de Nederlandse (fijnmazige) detailhandelsstructuur.

3 Operationele aspecten

De werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van

- BZK, EZ, Justitie, V&W en VROM
- IPO en VNG.

De werkgroep doet onderzoek naar de economische en ruimtelijke ordeningseffecten van het dereguleren/decentraliseren van het PDV/GDV beleid.



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: 17-6-1999

uw kenmerk: [redacted] 99039562

ons kenmerk: 996718

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): 2

behandeld door: [redacted]

doorkiesnummer: 0118 [redacted]

onderwerp: MDW-project PDV/GDV

Ministerie van Economische Zaken

MDW-werkgroep PDV/GDV

t.a.v. [redacted] [redacted]

Postbus 20101

2500 EC 'S-GRAVENHAGE

verzonden:

16 JUL 1999

Middelburg, 15 juli 1999

Geachte [redacted] [redacted]

In uw brief van 17 juni 1999 vraagt u mij een visie te geven op het PDV/GDV-beleid en te reageren op de bijgevoegde startnotitie. Ik zal eerst kort uiteenzetten wat de ervaringen zijn met het PDV-beleid in Zeeland en welke nieuwe ontwikkelingen zich op dit gebied voordoen. Vervolgens zal ik nader op de startnotitie ingaan.

PDV-beleid in praktijk

- Over het algemeen werkt het PDV-beleid goed. Het PDV-beleid is omarmd in het streekplan en voldoet als instrument om ongewenste detailhandel op bedrijventerreinen en in het buitengebied tegen te houden. Dit neemt niet weg dat er regelmatig goedkeuring onthouden wordt aan bestemmingsplannen op grond van de PDV-passages uit het streekplan. In bijlage 1 treft u de relevante passages uit het streekplan aan. In het streekplan is opgenomen dat elk van de drie ontwikkelingszones (Middelburg/Vlissingen, Goes en Kanaalzone) beleid op het gebied van perifere detailhandel moet opnemen in de op te stellen ontwikkelingsvisie. In de praktijk valt het niet mee om gemeenten binnen een dergelijke ontwikkelingszone op een lijn te krijgen. Uiteindelijk willen alle gemeenten hun eigen PDV-concentratie.
- In Zeeland doen zich twee concrete knelpunten voor op het gebied van perifere detailhandel: Morres-meubels in Hulst en het terrein Baskenburg in Vlissingen. Morres is langzaam gegroeid tot de huidige proporties ($\pm 25.000 \text{ m}^2$). Door oude bestemmingsplannen en moeizame handhaving is de branchevervaging binnen deze vestiging een probleem: naast meubels worden allerlei aanverwante artikelen verkocht die niet onder de PDV-definitie vallen. Baskenburg is een verzameling van detailhandelsbedrijven op een perifere locatie, waarbij de vestiging van de Miro het meest in het oog springt. Op Baskenburg worden allerlei niet onder de PDV-definitie vallende goederen verkocht. Het terrein is tot ontwikkeling gekomen voordat het Rijks- en provinciebeleid op dit gebied effectief is geworden. De negatieve invloed van de aanwezigheid van Baskenburg op het kernwinkelapparaat van Vlissingen is te zien aan de leegstand van de winkelpanden en de relatief beperkte omvang van het kernwinkelapparaat.
- Bij de behandeling van bestemmingsplannen levert de aanwezigheid van detailhandel op een perifere locatie vaak discussie op. De oorzaak hiervan is enerzijds de opbouw van kernen met historische binnensteden, zoals Zierikzee en Hulst waarbij een locatie buiten de bebouwde kom en tegelijkertijd aan de binnenstad kan liggen.

Discussie ontstaat ook bij bestemmingsplanherzieningen waarbij de aanwezigheid van bestaande reguliere food en non-food detailhandel, gelegen buiten het winkelcentrum, een grote rol speelt (zie KB 94.002862 Hulst).

Nieuwe ontwikkelingen

In de provincie Zeeland bestaan momenteel vier initiatieven op het gebied van zogenaamde Factory Outlet Centres, te weten Goes, Sas van Gent, Terneuzen en Hulst. Met name de gemeenten Sas van Gent en Goes zijn de mogelijkheden van de vestiging van een FOC aan het onderzoeken en aan het voorbereiden. Vooruitlopend op de definitieve plannen van de gemeenten heeft mijn college van GS op 6 juli 1999 een besluit genomen over het fenomeen FOC in Zeeland. Als bijlage 2 treft u de GS-nota aan.

Startnotitie

Over de materie genoemd in de startnotitie heb ik het volgende op te merken. Bij PDV-beleid is er sprake van een spanning van de dynamiek van de detailhandel enerzijds en de doelstellingen m.b.t. handhaving van de bestaande detailhandelstructuur en beperking van de mobiliteit anderzijds. Mijns inziens zou de dynamiek zo veel mogelijk ruimte moeten krijgen, echter binnen de randvoorwaarden die de andere twee uitgangspunten stellen. Hierbij is absolute helderheid over deze randvoorwaarden een vereiste. Het Rijk zou hierin (weer) een belangrijkere rol moeten kiezen. Er is namelijk een toenemende druk waar te nemen door (buitenlandse) multinationals die plannen hebben voor grootschalige vestigingen die een nationale impact hebben. Deze ontwikkelingen kunnen een verzwakking van het PDV-beleid veroorzaken omdat het PDV-beleid per gemeente of provincie kan verschillen. Een sterkere Rijkssturing zou naar mijn inzicht kunnen voorkomen dat het PDV-beleid door de nieuwe ontwikkelingen uitgehold wordt.

Belangrijk bij de uitvoering van het PDV-beleid is overeenstemming in intergemeentelijk of regionaal verband. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten tegen elkaar uitgespeeld worden door bedrijven, zie ook bijlage 1. Het gevolg van het streekplanbeleid is dat gemeenten in ontwikkelingszones tot elkaar veroordeeld worden bij het opstellen van een gezamenlijke ontwikkelingsvisie, waarbij ook overeenstemming moet zijn over een of meer perifere detailhandelslocaties. De provincie Zeeland participeert bij de planvorming, zodat de PDV-locatiekeuze beïnvloed kan worden. Als de ontwikkelingsvisie de status krijgt van streekplanuitwerking heeft de provincie hierop meer invloed. Een detailhandelstructuurvisie kan zeer nuttig zijn bij de locatiekeuzes voor intergemeentelijke ontwikkelingsvisie. Om te bevorderen dat meer gebruik van dit instrument gemaakt wordt zou er een 'beloning' tegenover moeten staan, zoals nu het geval is bij GDV-locaties. Voor het geval het concept 'stedelijke knooppunten' vervangen wordt door 'stedelijke netwerken' zou de ontwikkeling van GDV-locaties ook aan dit nieuwe concept gekoppeld moeten worden. Hierbij zouden harde en heldere randvoorwaarden moeten worden gesteld op het gebied van locatie, mobiliteit, detailhandelstructuur en maximale aantallen per netwerk. Overigens kan er momenteel in Zeeland geen GDV-locatie ontwikkeld worden omdat alleen stedelijke knooppunten dergelijke locaties mogen aanwijzen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zal graag voldoen aan uw verzoek u te bedienen met informatie indien dit relevant is voor uw onderzoek.

Hoogachtend,



drs. C.J. Colijn,
directeur Ruimte, Milieu en Water



Afschrift	verz.
Col/Griffier	
Gedeputeerde	
V. Zwick	
Directeur	

Postadres: Postbus 35, 4530 AA Terneuzen
Telefoon 0115 - 642 000, fax 0115 - 618 429
Bezoekadres: Oostelijk Bolwerk 4, Terneuzen

Het College van Gedeputeerde Staten van Zeeland
postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Contactpersoon : J
Tel. nummer : 0115- J
Faxnummer : 0115- J
Verzonden :

5 JULI 1999

Terneuzen, 30 juni 1999

Betreft: motie gemeenteraad inzake Factory Outlet Centrum

Geacht College,

PROVINCIE ZEELAND	
AFD. RD	AFD. TERMIJN
DATUM - 7 JULI 1999	
DOC NR.	996400
ZAK NR.	
CLAS.	

De gemeenteraad van Terneuzen heeft in haar vergadering van 24 juni j.l. een motie aangenomen inzake de voorgenomen vestiging van een Factory Outlet Centrum in de regio.

In de overweging bij deze motie, waarvan de tekst overigens is bijgevoegd, wordt gesteld dat de raad kennis heeft genomen van zowel de voornemens tot realisering van een zogenaamd Factory Outlet Centrum in de regio alsmede van de opvatting dat voor zo'n vestiging volstaan zou kunnen worden met alleen de aanpassing van het desbetreffende bestemmingsplan.

Gelet op het feit dat de vestiging van een dergelijk centrum een zeer ingrijpende invloed zal hebben op het midden- en kleinbedrijf in de regio is de raad van oordeel dat een dergelijke vestiging primair zal dienen te passen binnen de kaders van het Streekplan Zeeland.

De raad verzoekt ons college derhalve om er bij uw college op aan te dringen om pas medewerking aan de realisatie van zo'n centrum te verlenen zodra het Streekplan Zeeland op een zodanige wijze is aangepast dat het Streekplan hier wel in voorziet.

Gezien de strekking van deze unanieme motie dringen wij er bij u dan ook op aan dat zolang het Streekplan niet in zo'n vestiging voorziet er niet tot medewerking van uw zijde wordt overgegaan tenzij er een daartoe strekkende wijziging van het streekplan Zeeland heeft plaatsgevonden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Terneuzen,

[Redacted signature block]

burgemeester,

[Redacted signature block]
R.C.E. Baroe

MOTIE

De raad van de gemeente Terneuzen
in vergadering bijeen d.d. 24 juni 1999;

kennis genomen hebbende van de voornemens tot realisering van een zogenaamd Factory Outlet Centrum in de regio;

voorts kennis genomen hebbende van de opvatting dat daartoe zou kunnen worden volstaan met de aanpassing van het desbetreffende bestemmingsplan;

overwegende, dat een dergelijk centrum van zeer ingrijpende invloed zal zijn op het midden- en kleinbedrijf in de regio;

dat zijn raad mitsdien van oordeel is, dat een dergelijke vestiging primair zal dienen te passen binnen de kaders van het Streekplan Zeeland;

verzoekt:

burgemeester en wethouders bij het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland erop aan te dringen dat geen vestiging van een dergelijk centrum zal plaats hebben, zonder dat het Streekplan Zeeland op een zodanige wijze is aangepast, dat het daarin voorziet;

en gaat over tot de orde van de dag.







Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: 30 juni 1999

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 997533/498/78

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): 1

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: 0118- [redacted] J

onderwerp: motie gemeenteraad inzake FOC

Het college van burgemeester en
wethouders van Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

verzonden: 19 AUG. 1999

Middelburg, 17 augustus 1999

Geacht college,

Wij hebben goede nota genomen van de strekking van de motie van uw gemeenteraad. Ook wij zijn van mening dat een ingrijpend initiatief als een Factory Outlet Centre binnen de kaders van het streekplan dient te passen. Wij verwijzen u in dit verband naar de bijgevoegde GS-nota die nader ingaat op de rol van het streekplan.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten genomen besluit,
hoogachtend,



Colijn,
directie Ruimte, Milieu en Water.



1 Aanleiding

Verskillende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment worden een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van BenW. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule. Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalnietemin thans een afwachtede houding aanneemt.

Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.

Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:

- brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee
- onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers
- een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden.
- een unaniem aanvaarde motie van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt BenW actie te ondernemen naar GS.
- agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2 Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer. Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld (in tegenstelling tot ambtelijke afspraken daarover). Voorts is bekend dat grondverwerving en draagvlak in de gemeenteraad in Goes, anders dan in Sas van Gent nog zeer ongewisse factoren zijn in het voorbereidingsproces.

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en eventueel de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

(N.B. Aangetekend wordt dat dit voor rijksvertegenwoordigers van EZ en van VROM een moeilijk moment is voor advisering omdat het beleid op het gebied van Perifere Detailhandel en Grootschalige Detailhandel (PDV/GDV) momenteel wordt geëvalueerd. Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules. De richting hiervan is ook voor rijksheren nog niet inzichtelijk. EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000)

Vooalsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootschalige concentratie van DetailhandelsVoorzieningen buiten de geaccepteerde volumineuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht.

Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercystations).

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden.)

3 MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als recreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die recreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent). Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht. Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.) Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een lokatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de lokatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen) Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4 Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten)

Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)
Geconstateerd kan worden dat:

- * het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument)
- * een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- * de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- * de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel (omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5 De principe-vragen

*** Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken ?**

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouwing Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijkingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

*** moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen ?**

Perifere locatie wordt door het ministerie van EZ gedefinieerd als "alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen" Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvevestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subsidie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een zeker juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen- (zie het volgende punt)

*** Als , in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel "afstemming van aard , schaal en functie" ook voor detailhandel gelden?**

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe "aard, schaal en functie" van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat "lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd " (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer) Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

Een en ander zou vooral in verband met de arbitrage van provinciezijde in bezwarenprocedures bij bestemmingsplan een belangrijke rol kunnen spelen.

6 Contra expertise/Second Opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies voorhanden als van belangengroepen die zich teweer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertse/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

* Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.

* Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs

* Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7 Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen.
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker.
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid.
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn.
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden.
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS,
- rijksheren zitten thans in een vacuüm

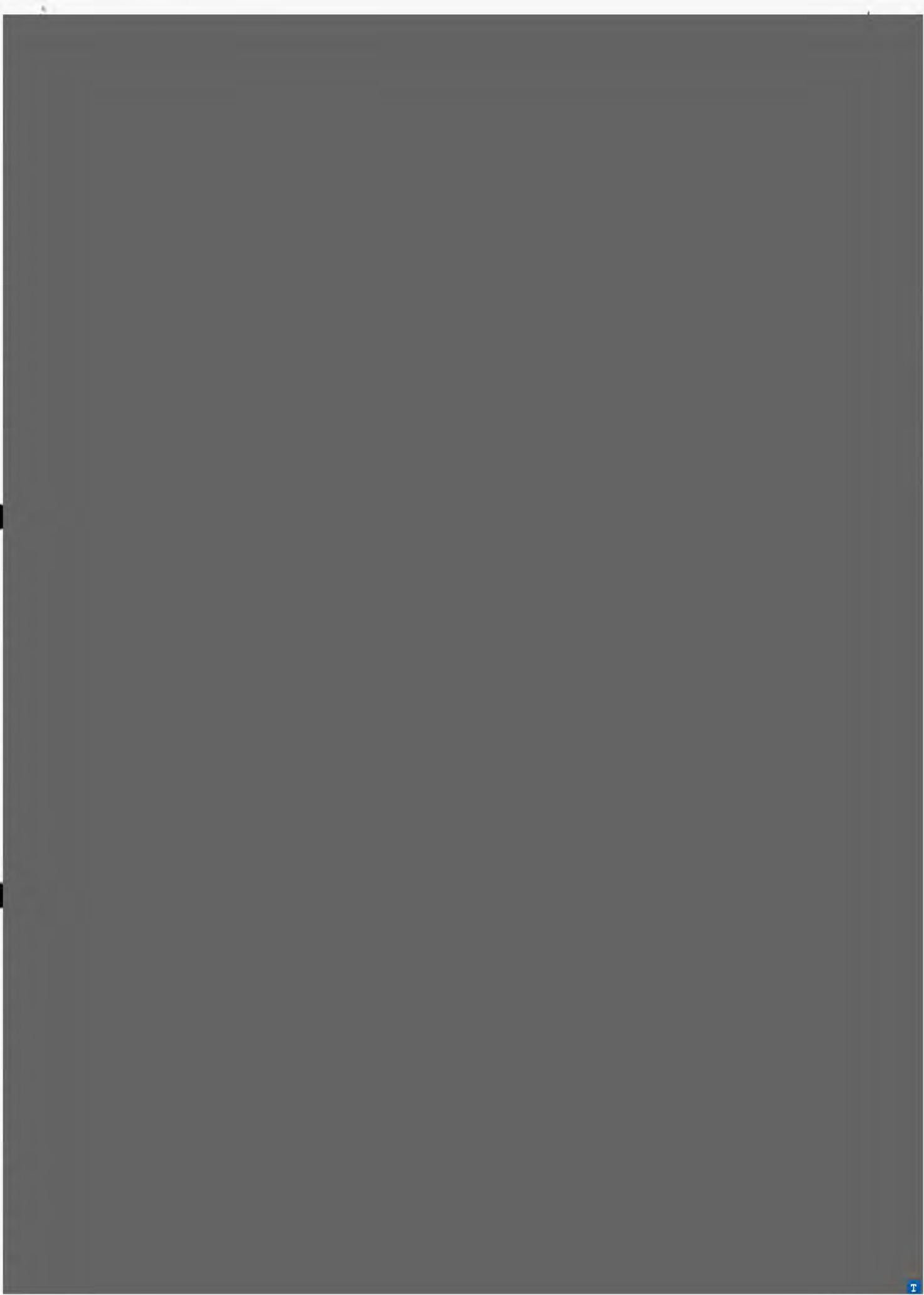
conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

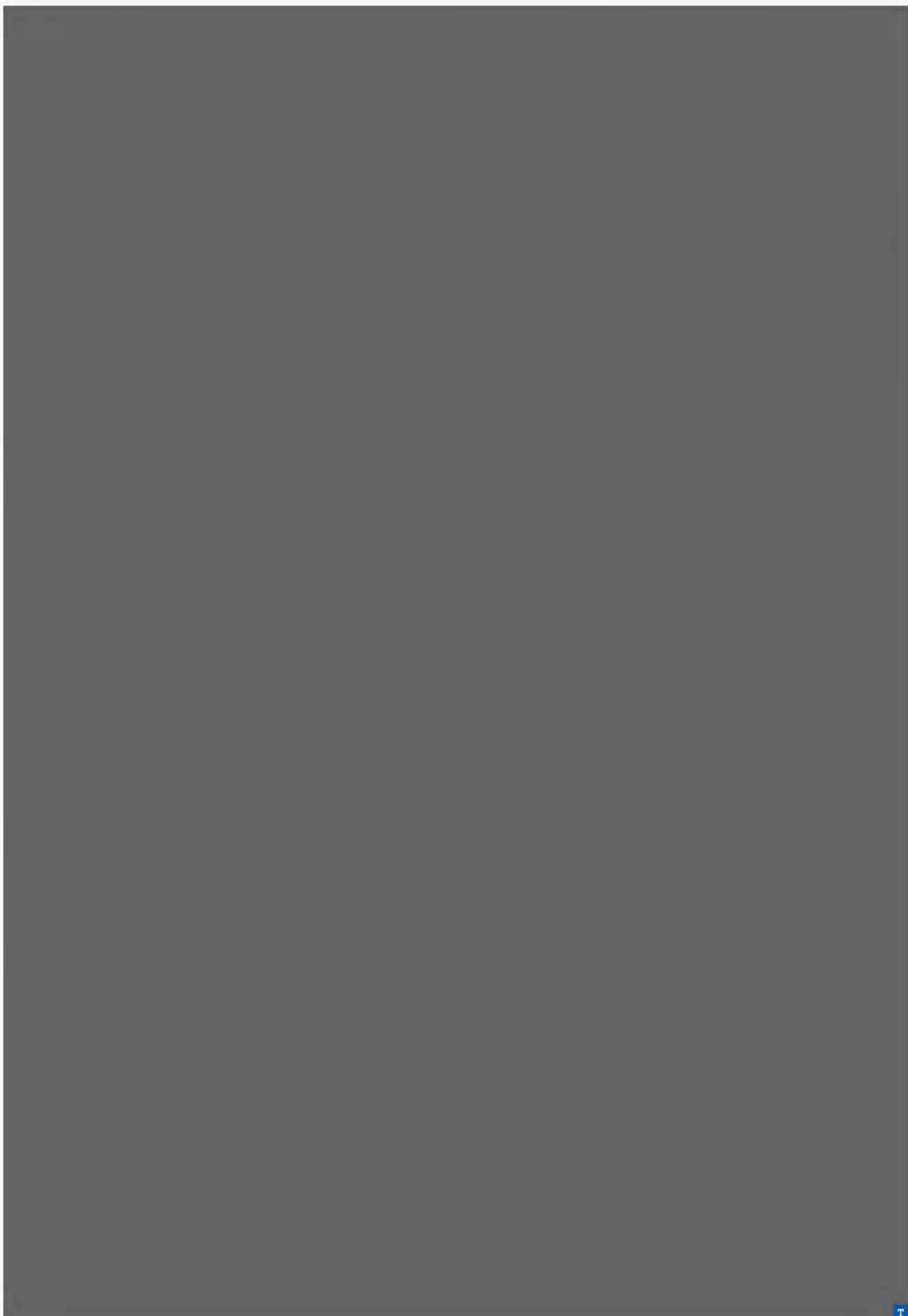
- welke inhoudelijke lijn
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten

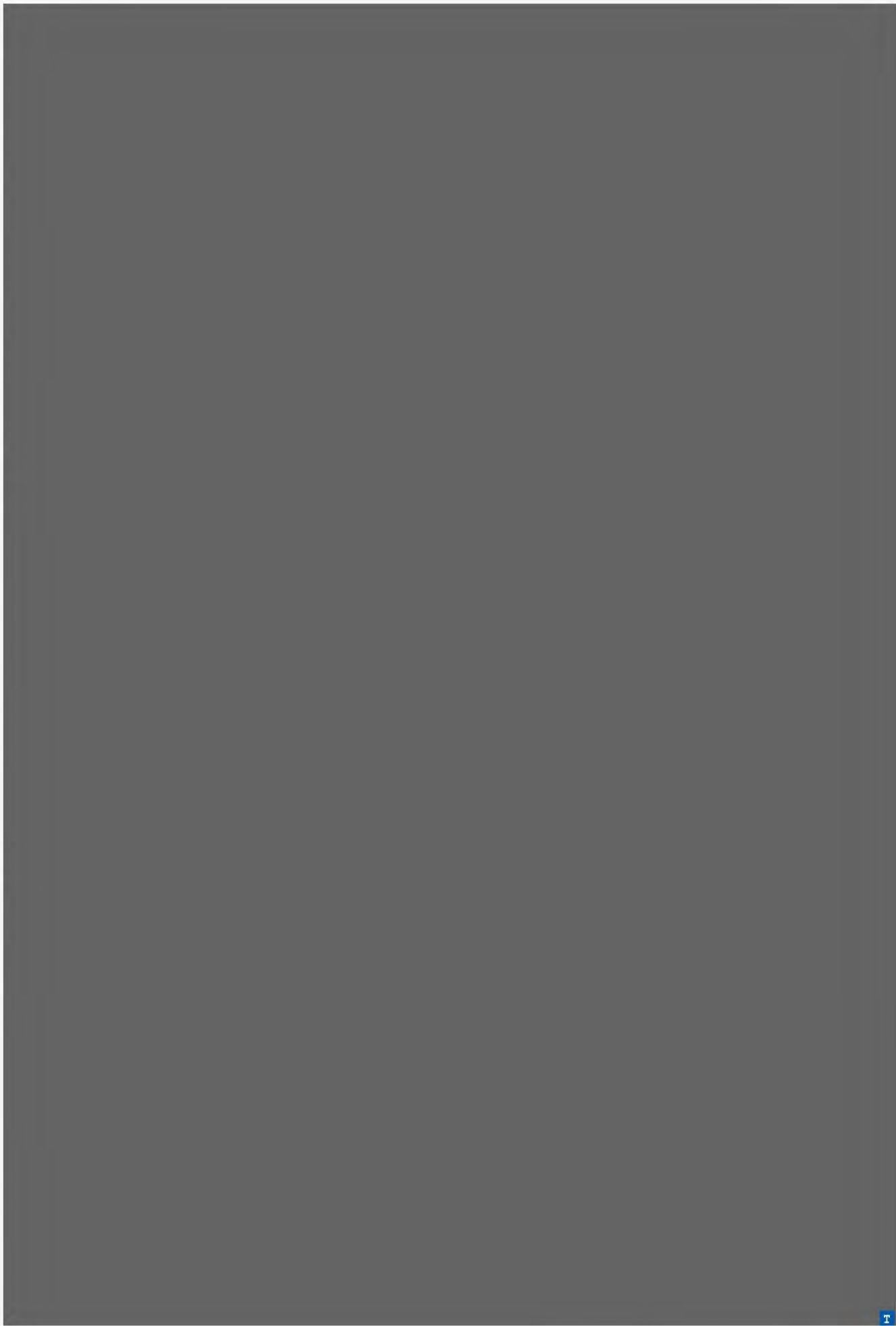
Uw College wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC in de wetenschap dat consultatie leidt tot een openbare behandeling in de PPC. Daarnaast is het advies om de eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

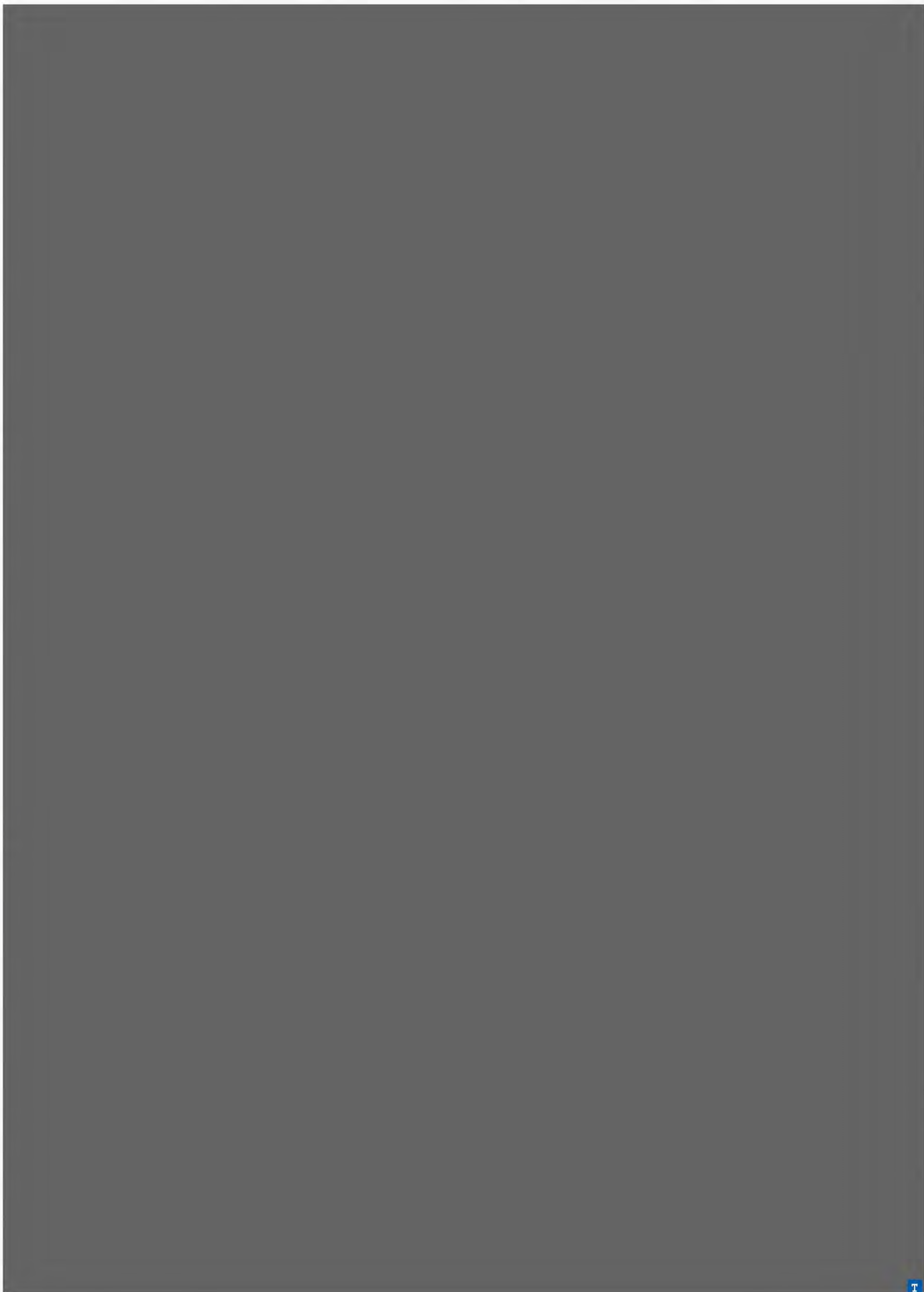
8 Voorstel

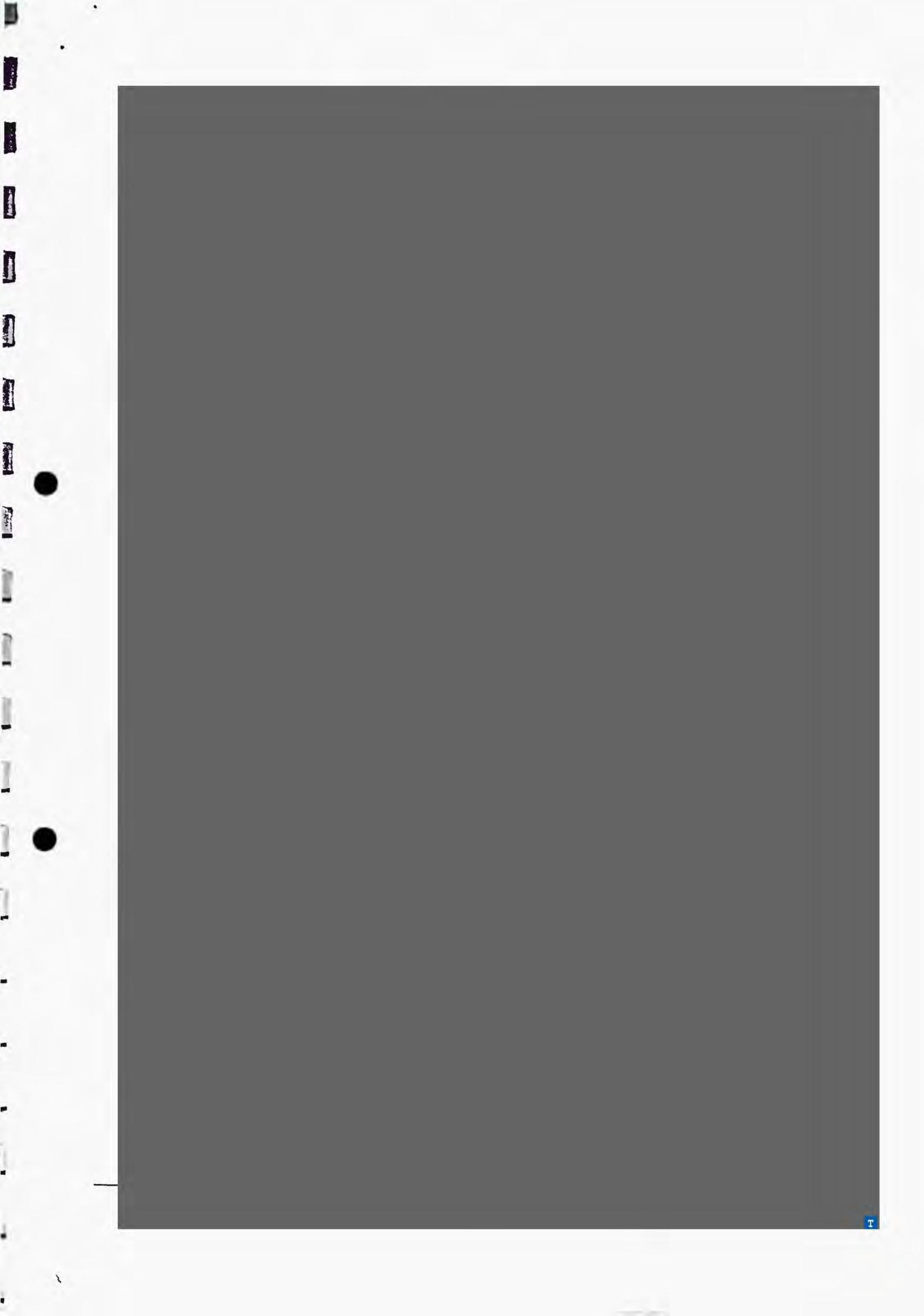
- 1 Brief met vraag over de MER plicht vaststellen
- 2 De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC
- 3 Vooralsnog geen streekplanafwijgingsprocedure starten inzake PDV. (consequenties voor het Goese initiatief!)
- 4 Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.
- 5 Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.
- 6 Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.

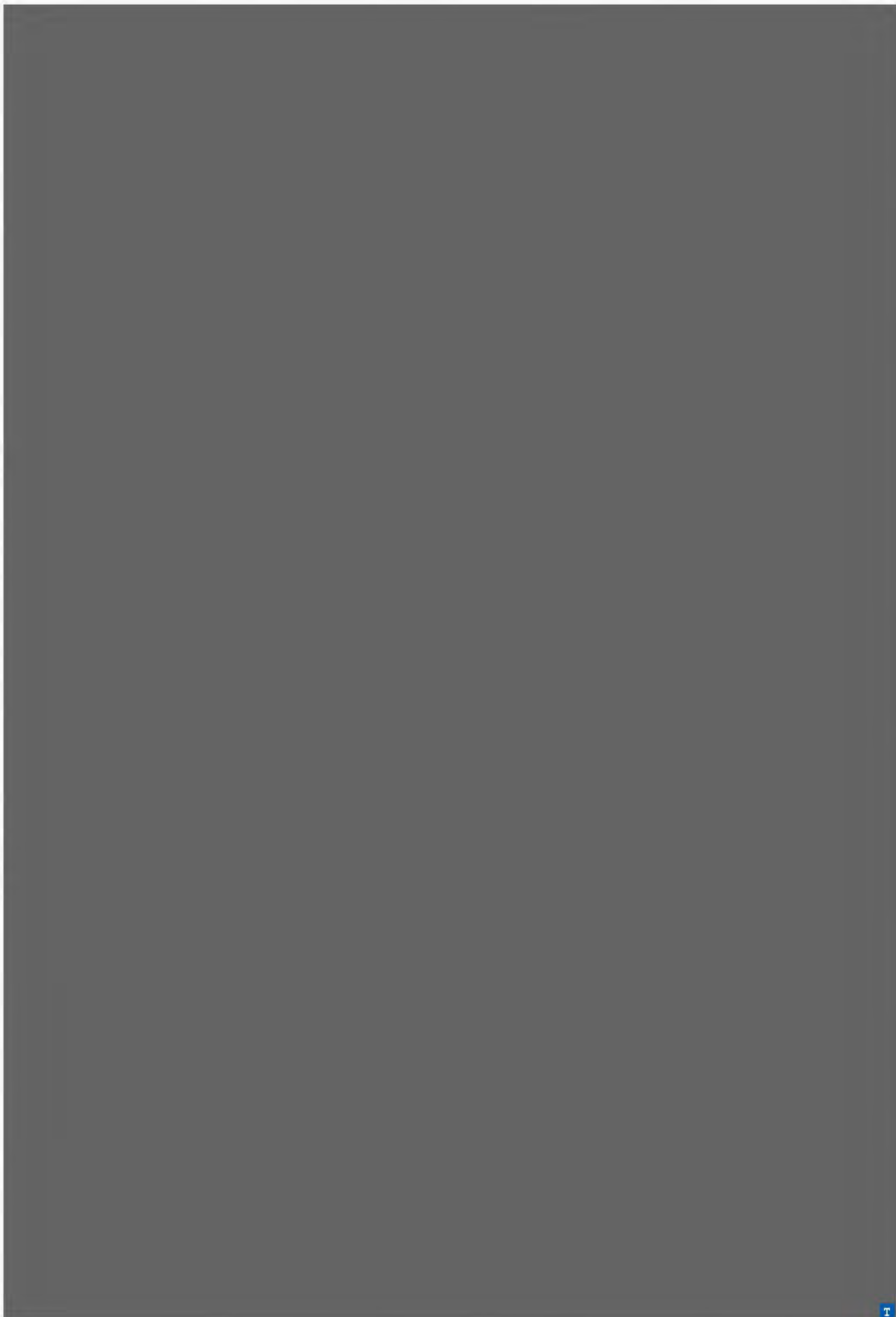














T

BIJLAGE 2

Factory Outlet Centre Sas van Gent en Goes in vogelvlucht:

Kenmerken

	Sas van Gent		Goes	
	aanvangsituatie	eindsituatie	aanvangsituatie	eindsituatie
verkoop vloeropp.	10.000 m ²	15.000 m ²	10.000 m ²	20.000 m ²
bezoekers	1.100.000	1.700.000	1.000.000	1.500.000
omzet	50 mln	75 mln	nog niet bekend	nog niet bekend
branchering	65% kleding 10% sport 10% huishoudelijk 10% schoenen 5% juweliers en horeca		nog niet bekend	
parkeerplaatsen	1100 à 1300		nog niet bekend	
werkgelegenheid	160 fte's ¹	210 fte's	nog niet bekend	nog niet bekend

Gepleit wordt voor een FOC-variant met een hoogwaardig aanbod, zodat het huidige detailhandelsaanbod (laagwaardig tot middelwaardig van aard) aangevuld wordt en weinig schade ondervindt.

De totale werkgelegenheidsgroei (incl. indirecte werkgelegenheid) wordt voor Sas van Gent geschat op 360 fte's (390 in eindsituatie).

¹ Fte's geven relatief het aantal full-time banen weer, waarbij de part-time banen zijn omgerekend tot full-timebanen





Provinciehuis, Abdij 6, Middelburg, Postadres: postbus 6001, 4330 LA Middelburg
telefoon (0118) 63 10 11 fax (0118) 62 69 49

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 996214/497/25dg
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
bijlage(n): 2
behandeld door: [redacted]
doorkiesnummer: 0118- [redacted]
onderwerp: Factory Outlet Centres in
Zeeland

Ministerie van VROM Directie Bestuurszaken
afd. Bestuurlijk Maatschap, Betrekkingen
t.a.v. [redacted]
Interne postcode 660
Postbus 20951
2500 EZ 'S-GRAVENHAGE

verzonden : - 8 JULI 1999 ,

Middelburg, 6 juli 1999

Geachte [redacted]

In de provincie Zeeland doen zich enkele initiatieven voor m.b.t. het oprichten van zogenaamde Factory Outlet Centres, o.a. te Goes en Sas van Gent. Een Factory Outlet Centre (FOC) is een grootschalig, doorgaans perifere detailhandelsvestiging met meerdere winkels met een gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte van 10.000 tot 20.000 m² met 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. In deze winkels worden verouderde of beschadigde merkproducten rechtstreeks verkocht door producenten aan de consument. Hoewel bij een FOC de detailhandelsfunctie voorop staat wordt het tevens nadrukkelijk gepresenteerd als een dagrecreatieve voorziening (zie bijlage 1).

Omdat wij binnenkort verzoeken verwachten van de betreffende gemeenteraden om medewerking te verlenen aan de vestiging van een FOC, zijn wij o.a. het procedurele aspect aan het inventariseren. Hierbij is onduidelijkheid ontstaan over de eventuele Mer-plicht van een dergelijke inrichting. Er kan sprake zijn van een verschillende interpretatie tussen het secretariaat van de Mer-commissie, die desgewenst mondeling heeft aangegeven dat een FOC zeker onder de Mer-plicht zou vallen en het adviesbureau RBOI (zie bijlage 2). Wij vragen u dan ook om advies inzake de formele Mer-plicht van een FOC. Indien gewenst, zijn wij graag bereid u van aanvullende informatie te voorzien.



GS-NOTA

1. Aanleiding

Verschillende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment worden een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van BenW. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule. Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalniettemin thans een afwachtende houding aanneemt.

- Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.
- Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:
- brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee;
- onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers;
- een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden;
- een unaniem aanvaarde motie van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt B&W actie te ondernemen naar GS;
- agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2. Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer. Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld.

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules. EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000)

Vooralsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootschalige concentratie van Detailhandelsvoorzieningen buiten de geaccepteerde volumineuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht.

Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercistations).

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden.)

3. MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als recreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die recreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent).

Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.)

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een locatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de locatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4. Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)

Geconstateerd kan worden dat:

- het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument);
- een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel

(omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5. De principe-vragen

- Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken ?

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouwing Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijkingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

- moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen ?

Perifere locatie wordt door het ministerie van EZ gedefinieerd als “ alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen” Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subcie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen- (zie het volgende punt)

- Als , in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel “afstemming van aard , schaal en functie” ook voor detailhandel gelden?

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe “aard, schaal en functie” van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat “lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd “ (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer) Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

6. Contra expertise/Second Opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is

het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies voorhanden als van belangengroepen die zich te weer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertise/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

1. Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.
2. Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs
3. Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7. Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen;
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker;
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid;
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn;
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden;
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen;
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS,

conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

- welke inhoudelijke lijn
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten.

Uw College wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC. Daarnaast is het advies om de eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

8. Voorstel

1. Brief met vraag over de MER plicht vaststellen
2. De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC
3. Vooralsnog geen streekplanafwijkingsprocedure starten inzake PDV.
4. Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.
5. Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.
6. Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.

1. Aanleiding

Verscheidende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment wordt een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van B&W. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule.

Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalniettemin thans een afwachtende houding aanneemt.

- Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.
- Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:
 - brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee;
 - onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers;
 - een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden;
 - een unaniem aanvaarde motie van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt B&W actie te ondernemen naar GS;
 - agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2. Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw college besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer.

Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld.

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en de politieke bereidheid van het college om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules.

EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000).

Vooralsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootchalige concentratie van Detailhandelsvoorzieningen buiten de geaccepteerde volumineuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht.

Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercystations).

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden).

3. MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als recreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die recreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent).

Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw college voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het Ministerie van VROM. (zie bijgaande brief).

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een locatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de locatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4. Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra".

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid" (p89).

Geconstateerd kan worden dat:

- het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument);
- een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen;
- de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop);
- de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel (omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5. De principe-vragen

- **Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken?**

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouwing Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijkingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

- **moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen?**

Perifere locatie wordt door het Ministerie van EZ gedefinieerd als "alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen". Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvevestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock-complex, door provincie en Subcie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen - (zie het volgende punt).

- **Als, in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" ook voor detailhandel gelden?**

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe "aard, schaal en functie" van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat "lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd" (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer). Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

6. Contra expertise/second opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies voorhanden als van belangengroepen die zich te weer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertise/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

1. Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.
2. Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs.
3. Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7. Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen;
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker;
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid;
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn;
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden;
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen;
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS;

conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

- welke inhoudelijke lijn;
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen;
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten.

Uw college wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC. Daarnaast is het advies om de eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

8. Voorstel

1. Brief met vraag over de MER plicht vaststellen.
2. De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC.
3. Vooralsnog geen streekplanafwijgingsprocedure starten inzake PDV.
4. Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.
5. Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.
6. Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.



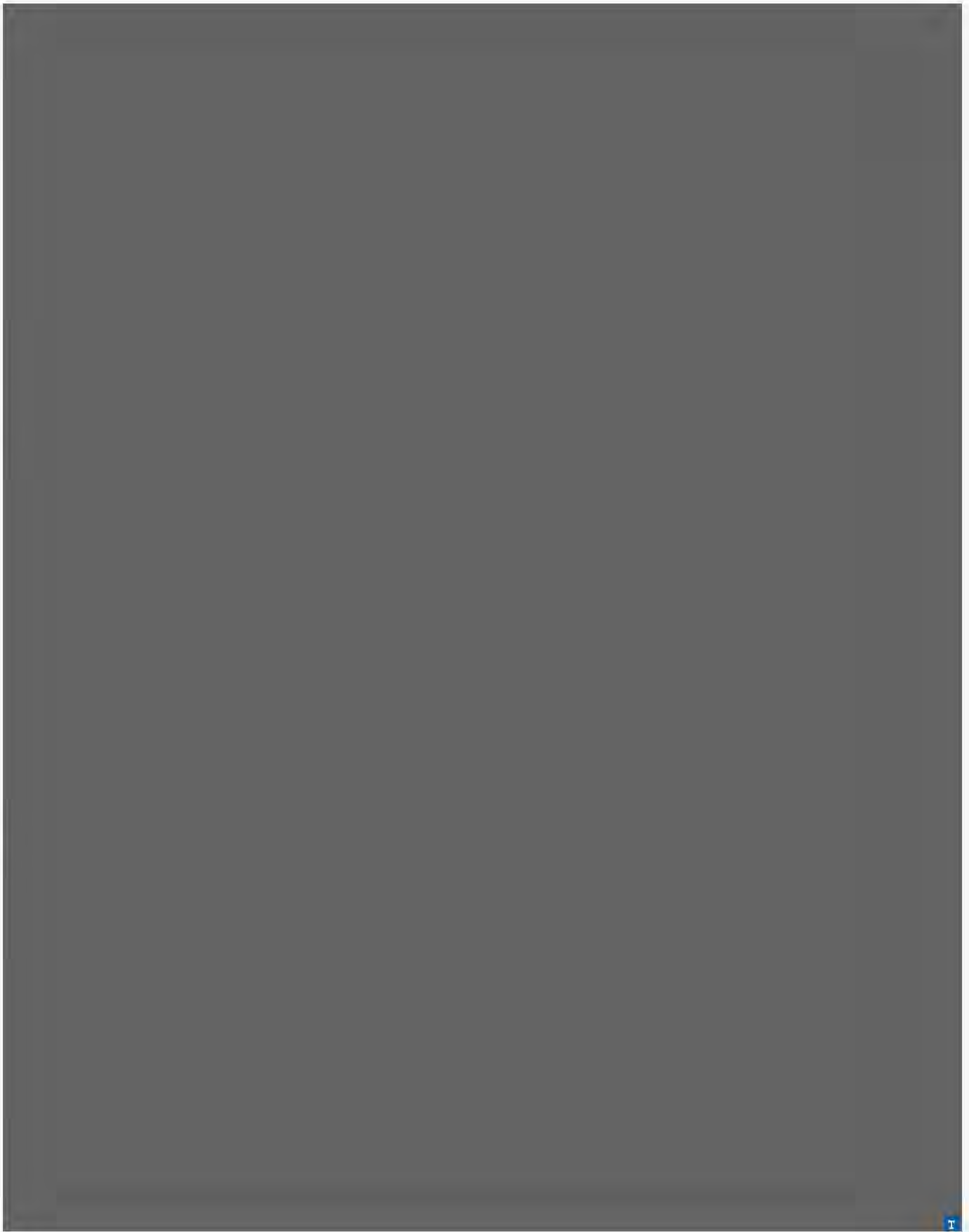
725.1719/1959

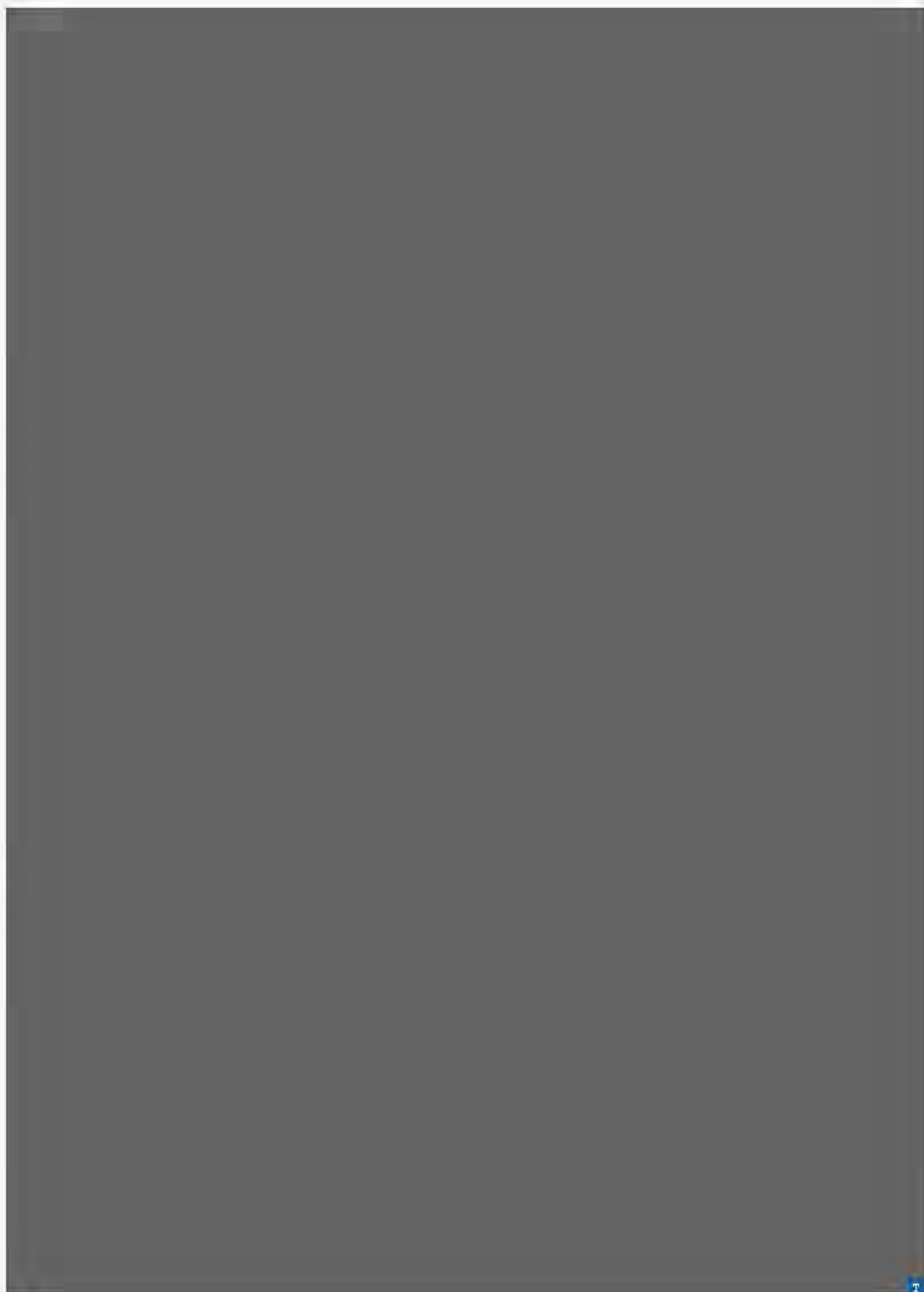


T

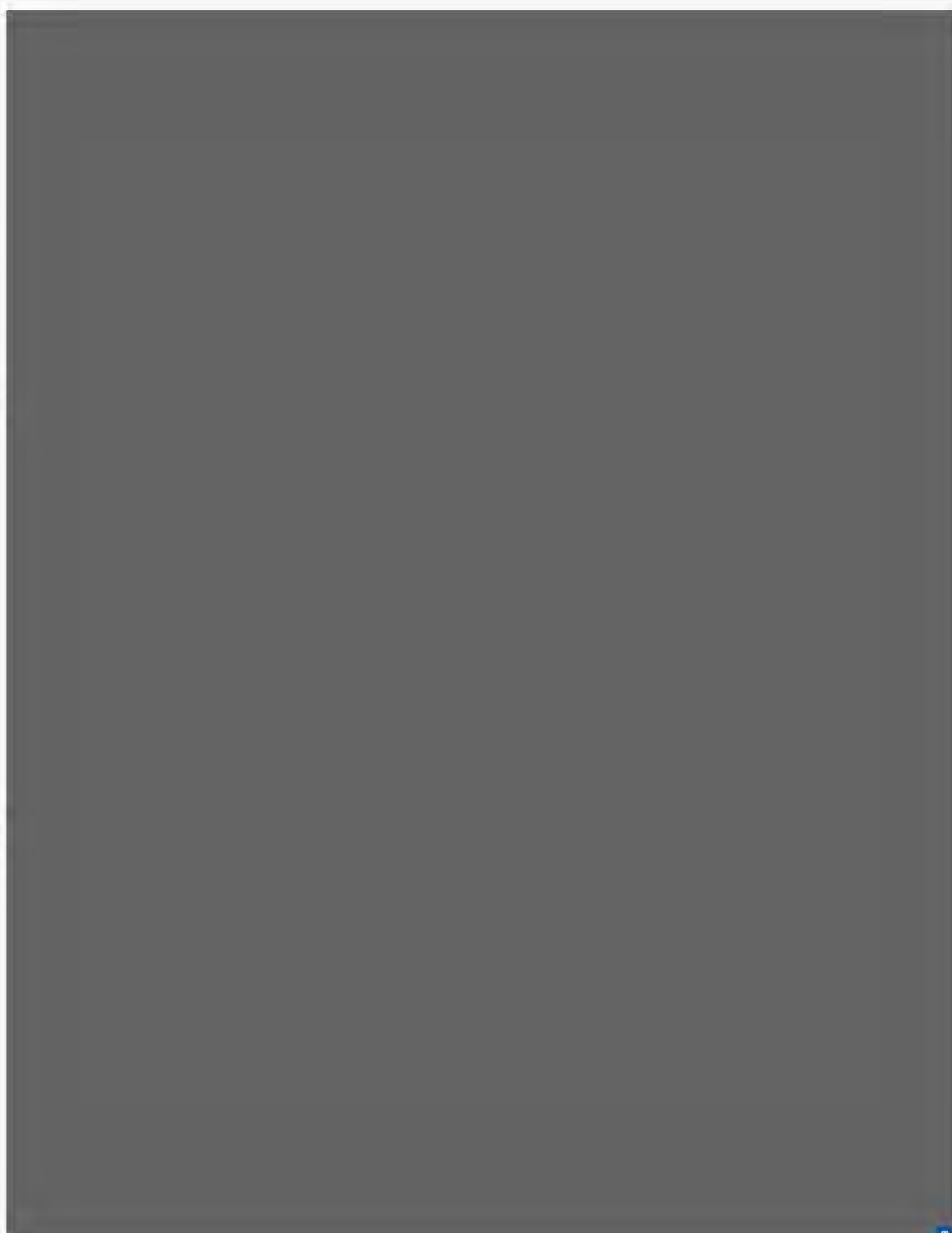


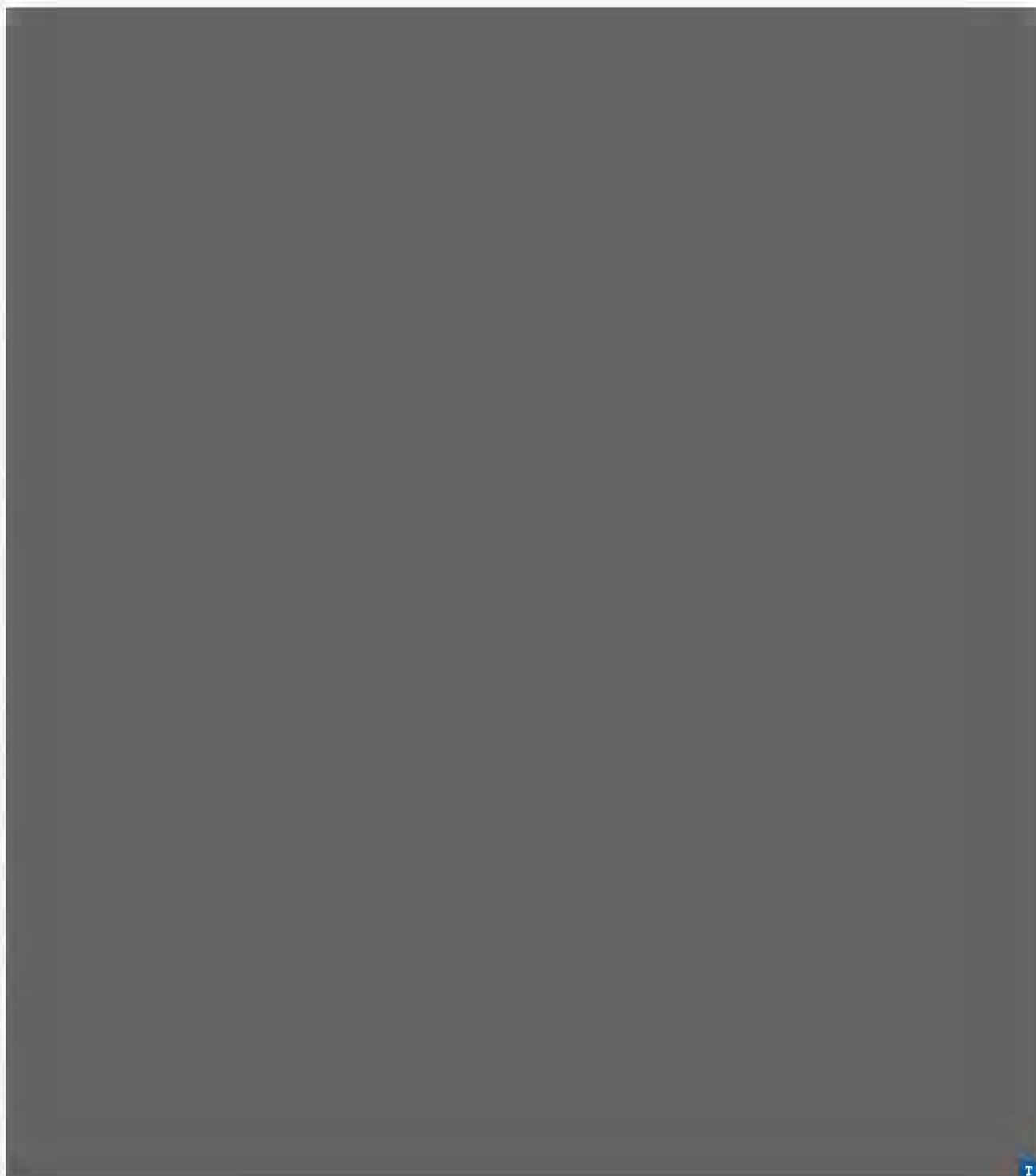
T





T





PROVINCE ZEELAND
DIRECTIE FISCAL
J
16 JULI 1939
996774
3235 001

E

Geachte leden,

Omdat ondernemers direct betrokkenen zijn, het gaat immers om een nieuwe vorm van detailhandel, is het goed hun opvattingen hieromtrent bij beslissingsbevoegden neer te leggen.

De gezamenlijke ondernemersverenigingen in Zeeuws Vlaanderen menen voldoende legitieme redenen te hebben om bezwaar te maken tegen de vestiging van Factory Outlet Centra in Zeeland.

Op de volgende pagina's hebben wij onze opvattingen verwoord. De argumenten beperken zich voorslagnog tot de regio Zeeuws Vlaanderen maar gelden vanzelfsprekend ook voor gelijksoortige plannen in Goes.

Met dit schrijven menen wij een bijdrage te leveren aan een evenwichtige besluitvorming omtrent de eventuele vestiging van een Factory Outlet Centre in Zeeland.

Als partij zouden wij gaarne in de discussie worden gehoord en wij hopen dat u ons ook uitnodigt om ons standpunt mondeling toe te lichten.

Hoogachtend,

De Ondernemersorganisatie Axel Axco

De Federatie van Ondernemersverenigingen van de gemeente Hulst

De Vereniging Ondernemend Oostbur

MVS Middenstandsvereniging Sluis

Ondernemersvereniging City Ter

Correspondentie adres:
Ondernemersvereniging City Terneuzen
p/a Noordstraat 23
4531 GB TERNEUZEN

Bijlage: standpunt omtrent een Factory Outlet Centre in Zeeland

No. 5E
Aldus vastgesteld door de staten
der provincie Zeeland in hun ver-

Conclusie: Zdisc zht
cpm voorstel

Standpunt van de gezamenlijke ondernemers verenigingen in Zeeuws Vlaanderen (OVZV) inzake Factory Outlet Centra

In Sas van Gent worden, evenals in Goes, plannen gemaakt voor de vestiging van een Factory Outlet Centre. Omdat dit verschijnsel in Nederland nieuw is, wordt er in rapporten veelvuldig gebruik gemaakt van cijfermateriaal uit het buitenland. Deze cijfers zijn, voor zover mogelijk, vertaald naar een te verwachten situatie in Nederland. Op basis daarvan worden beslissingen genomen, die naar onze opvattingen een grote invloed zullen hebben op de detailhandelsstructuur in de regio.

Bij het naar buiten komen van de plannen en het onderbouwende cijfermateriaal hebben de OVZV een discussie in gang gezet over hun positie ten opzichte van een mogelijke vestiging van Factory Outlet Centre (F.O.C.). Brengt dit fenomeen zoals wordt beweerd meer dynamiek en groei in de detailhandel, of berokkent het schade aan de huidige, met medewerking van de overheid, zorgvuldig opgebouwde winkelstructuur?

Na grondige bestudering van alle tot nu toe beschikbare rapporten zijn de gezamenlijke ondernemersverenigingen in Zeeuws Vlaanderen van mening dat de vestiging van een F.O.C. in de eigen regio *een grote bedreiging is voor de detailhandel* en dat op termijn zelf een uitholling van de winkelstructuur optreedt.

Wij menen dat er genoeg legitieme redenen zijn om de vestiging van een F.O.C. als ongewenst te beschouwen. Derhalve dringen wij er bij de Provincie op aan om op een eventuele aanvraag voor de vestiging van een F.O.C. negatief te reageren.

Het bezwaar van de gezamenlijke ondernemersverenigingen in Zeeuws Vlaanderen is onderverdeeld in de navolgende vijf aspecten, welke hierna zullen worden beargumenteerd:

- 1. verzorgingsgebied F.O.C.**
- 2. ruimtelijke ordening**
- 3. oneerlijke concurrentie**
- 4. gekozen structuur van de geplande F.O.C.**
- 5. snelheid planvorming diverse F.O.C.**

ad 1. Verzorgingsgebied F.O.C. Sas van Gent

Het belangrijkste bezwaar is dat een F.O.C. alleen maar in Sas van Gent wordt gepland door de projektontwikkelaar, om zich met zo'n outlet op België te kunnen richten. Met andere woorden: Zeeuws Vlaanderen is alleen maar **uitvalsbasis** voor het F.O.C. Vestiging in Zeeuws Vlaanderen is derhalve niet bedoeld om de detailhandels-structuur hier te versterken.

Sterker nog, voor velen is het duidelijk dat de vestiging van een F.O.C. schade voor de gevestigde detailhandel zal opleveren. Wij zijn van mening dat Zeeuws Vlaanderen met z'n krap 100.000 inwoners absoluut niet interessant is voor een F.O.C. Omdat de regio slechts als uitvalsbasis wordt gebruikt, is niet het versterken van de bestaande detailhandelsstructuur in Sas van Gent de opzet. De beoogde vestigingsplaats is gewild voor de grensoverschrijdende aantrekkingskracht, de klandizie van de Zeeuws Vlaamse consument is daarbij meegenomen. Een te verwachten teloorgang op termijn van de winkelgebieden in de regio Zeeuws Vlaanderen is hierbij niet aan de orde. De plannen worden zonder overleg met de betrokken ondernemers gepresenteerd, dit in tegenstelling met soortgelijke plannen elders in Nederland.

Dat de Zeeuws Vlaamse detailhandel grote schade zal ondervinden, is voor de projektontwikkelaar evenmin van belang, omdat samenwerking met de regionale detailhandel niet is vereist en zelfs niet wordt gewenst.

De schade die een F.O.C. toebrengt aan bestaande winkelstructuren zal pas zichtbaar worden na enkele jaren. Wij zijn er van overtuigd dat winkels zullen verdwijnen en het is de vraag of de Zeeuws Vlaamse consument daar gebaat bij is, deze is natuurlijk voor het overgrote deel van z'n aankopen aangewezen op de detailhandel in de eigen regio.

Conclusie:

De vestiging van een F.O.C. in Sas van Gent is voornamelijk gericht op het Belgische verzorgingsgebied. De schade die het toebrengt aan de door politiek en ondernemers zorgvuldig opgebouwde winkelstructuur zal aanzienlijk zijn en is op termijn ongunstig voor de consument in de regio.

ad 2. ruimtelijke ordening

Op dit moment staat het rijksbeleid vestiging van detailhandel op perifere locaties niet toe. Een prima uitgebalanceerd GDV/PDV beleid heeft ertoe geleid dat er in Nederland een goed bewaakte winkelstructuur is opgebouwd, met voldoende concurrentie, zodat de consument kan kiezen uit een veelheid van winkels in alle prijsklassen. Zeker in Zeeuws Vlaanderen, dat een nog hogere concentratie aan winkels heeft dan het gemiddelde in Nederland.

Een F.O.C. wil zich graag als perifere detailhandel vestigen op locaties die pertinent niet in beeld komen voor de vestiging van een normaal winkelcentrum. Ook in Sas van Gent is dat het geval. Naast een chemische fabriek wordt een F.O.C. gepland, waar de vestiging van een "normaal" winkelcentrum geen kans van slagen zou hebben.

De vestiging van een F.O.C. wordt wel omgeven met allerlei voordelen die een normaal winkelcentrum niet kan claimen. Met name wordt dan gedacht aan het veranderen van bestemmingsplannen, het aanleggen van meer dan voldoende parkeerruimte (meer dan het dubbele van wat normaal is per 100 m² verkoopvloeroppervlak) en het afschermen van concurrentie, die elders in de detailhandel van overheidswege juist wordt bevorderd.

Conclusie:

Een F.O.C. heeft vooral op het gebied van bestemmingsplannen en parkeergelegenheid specifiek voor F.O.C. verworven voordelen en dat strookt niet met de door de overheid gewilde concurrentie.

ad 3: oneerlijke concurrentie

In diverse rapporten wordt beweerd dat nieuwe vormen van detailhandel de dynamiek in de detailhandel bevorderen. Daarbij wordt verwezen naar het buitenland, voornamelijk Amerika en Engeland, waar al diverse F.O.C. functioneren.

Daarbij moet worden aangetekend dat de winkelstructuur in die landen niet te vergelijken is met Nederland en zeker niet met een gebied als Zeeuws Vlaanderen. Het al te makkelijk overnemen van cijfers (vooral bezoekersaantallen) is gevaarlijk. Derhalve menen wij dat een onafhankelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd. Wij verwijzen naar het door [REDACTED] uitgevoerde onderzoek naar de vestiging van F.O.C. in Goes. Bovengenoemden stellen de te optimistische visie van de projectontwikkelaar bij en concluderen zelfs dat vestiging van F.O.C. in Goes onwenselijk is.

Een F.O.C. bevordert de concurrentie zeker niet, omdat een F.O.C. zich helemaal afsluit van concurrentie. Het is immers voor een ondernemer niet mogelijk om zich in het F.O.C. te vestigen om zodoende artikelen van een bepaalde fabrikant te verkopen. Daar komt nog bij dat juist in de branches die in een F.O.C. worden gevestigd (mode en sport) fabrikanten een dominante rol hebben naar de detaillist toe. Het argument dat de detaillist dan maar een ander merk moet kiezen, gaat niet op, omdat de consument de genoemde merken vraagt. Een geheel andere positie dus dan bijvoorbeeld in de food branche.

Het zal ongetwijfeld gebeuren dat een fabrikant zowel aan de detaillist in de regio als aan z'n eigen beschermde vestiging in het F.O.C. gaat leveren. Bevordering van concurrentie is hier dan wel erg ver weg, zeker in het licht van de door de overheid opgelegde mededingingswetgeving.

Conclusie:

Door de extreem gesloten structuur van het geplande F.O.C. in Sas van Gent wordt oneerlijke concurrentie bevorderd, terwijl van rijkswege juist eerlijke concurrentie wordt gestimuleerd.

ad 4 gekozen structuur van het F.O.C.

De initiatiefnemers van het F.O.C. in Sas van Gent beweren dat door de gekozen structuur (alleen maar hoogwaardige detailhandel; lees: dure merken) de bestaande detailhandel in de streek wordt ontzien. Maar dat is typisch een uitgangspunt van projektontwikkelaars en onderzoekers. Ondernemers weten dat artikelen in het hogere prijssegment, aangeboden voor de helft van de prijs, op hetzelfde prijsniveau komen te liggen als de artikelen in de normale detailhandel. Maar door de beschermende constructie van het F.O.C. is een eerlijke concurrentie niet mogelijk en dat zal de detailhandel in de regio veel schade toebrengen.

Door retaildeskundigen wordt al lang beweerd dat 10.000 m² invullen in het 'design prijssegment' eigenlijk niet mogelijk is. Simpel omdat er niet zoveel aanbieders zijn in dat segment. Toch wordt ervan uitgegaan dat er gegroeid kan worden naar 15.000 m² en op basis daarvan worden ook aannames gedaan over bezoekersaantallen en omzetgegevens. Velen verwachten dan ook dat het concept van hoogwaardige invulling onder druk van gewenste rendementcijfers, losgelaten wordt en dat genoeg wordt genomen met een ander prijssegment. Een segment waarvan ook het onderzoeksbureau Kolpron beweert dat het bijzonder schadelijk is voor de detailhandel in de regio.

De verwachting is dat bij het moeilijk invullen van het hoogwaardige segment, de druk van fabrikanten in het middensegment groot zal zijn op de ballotage-commissie, die moet beoordelen of een label in het F.O.C. mag komen.

Conclusie:

De door de initiatiefnemers gekozen opzet van invulling met merken uit het hoge prijssegment, zal al snel onhaalbaar blijken. Om het centrum toch vol te krijgen, zullen merken uit het midden-segment snel hun intrede in het F.O.C. doen.

ad 5. snelheid planvorming diverse F.O.C.

Een niet onbelangrijk bezwaar tenslotte vormt de tijdsdruk die er ligt rondom het onderwerp F.O.C. Zowel in Nederland als België zijn diverse projektontwikkelaars druk bezig de mogelijkheden van een nieuw gat in de markt, een F.O.C., in kaart te brengen. Omdat veel woning- en winkelprojecten verzadigd zijn, stort met zich 'en masse' op de markt van de F.O.C. Diverse projektontwikkelaars zijn zelfs op meerdere plaatsen tegelijk bezig, zodat bij een afwijzing van een vergunning direct verder gegaan kan worden op de andere locatie. Voor de projektontwikkelaar

belangrijk, want algemeen wordt erkend dat er maar ruimte is voor 3 of 4 F.O.C. in Nederland!

Op dit moment zijn er overal plannen en geruchten van plannen. Soms weten initiatiefnemers zelfs niet van plannen in een regio binnen een straal van 100 km van hun eigen geplande F.O.C. En dat terwijl elk F.O.C. een verzorgingsgebied claimt van vele honderden kilometers. Het is zeker niet ondenkbeeldig dat er in België een F.O.C. worden gevestigd en dat brengt een vestiging in Sas van Gent weer in een moeilijk parket. Een gedwongen aanpassing van de formule, met al eerder genoemde desastreuze gevolgen, is dan te verwachten.

Van de personen die een beslissing moeten nemen op het gebied van streekplan, bestemmingsplannen en vergunningen mag daarom ook zeker verlangd worden dat er niet aan de tijdsdruk wordt toegegeven. Vanwege de grote belangen dient nauwkeurig onderzoek te worden verricht naar andere plannen in de regio. Overhaaste beslissing omtrent een F.O.C. in Sas van Gent zou op termijn wel eens slecht kunnen uitpakken voor de hele regio.

Conclusie:

Het onderwerp F.O.C. is zo actueel op dit moment, dat er een `race tegen de klok` bezig is tussen diverse projektontwikkelaars (die geen boodschap hebben aan de winkelstructuur in een regio), om zo snel mogelijk ergens een vergunning te krijgen. Overhaaste beslissingen zullen op de middellange termijn nadelig uitpakken voor de regionale detailhandel en de daarop aangewezen consument.

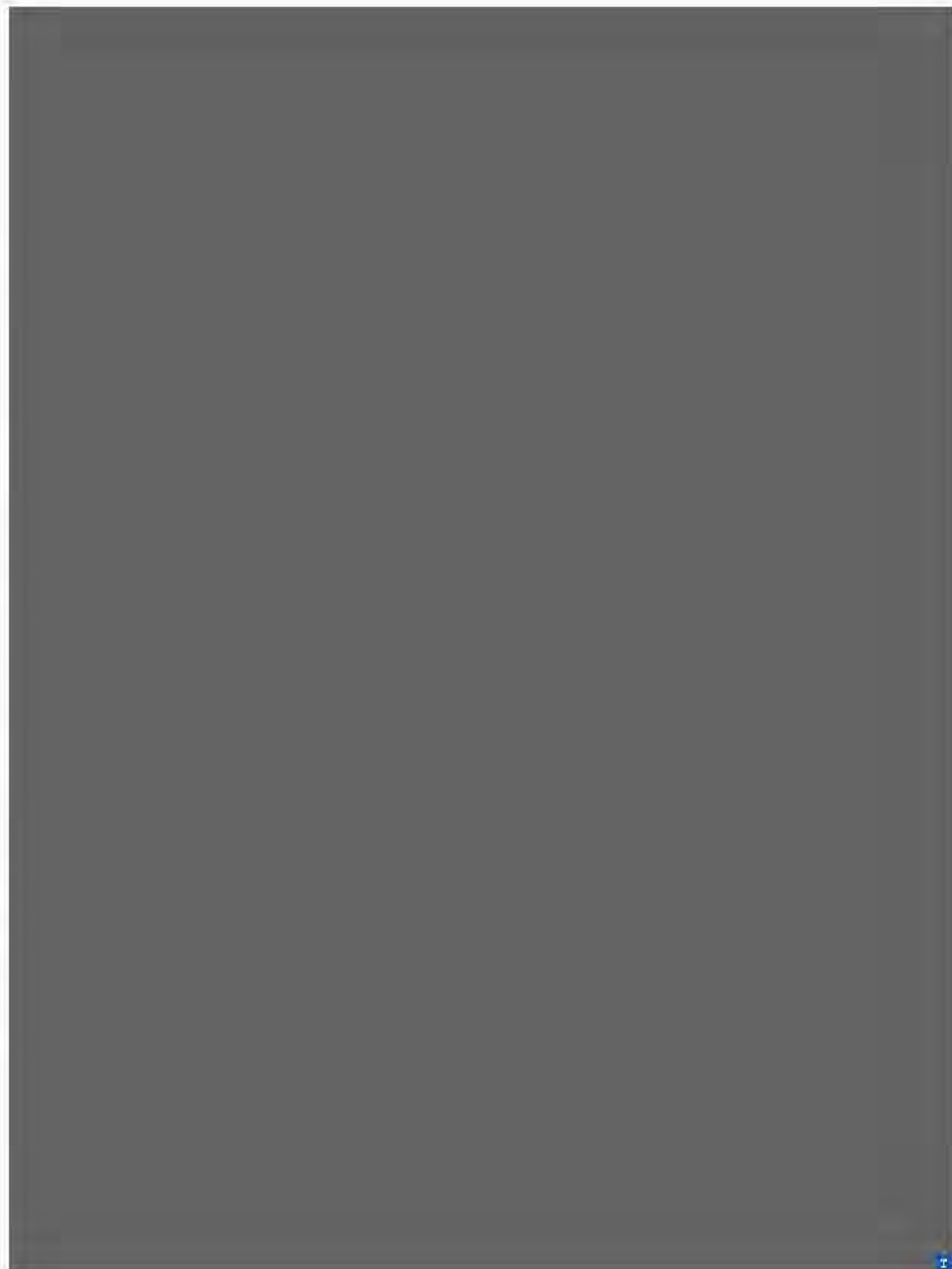
Veel van bovenvermelde bezwaren zijn vastgelegd in rapporten van het Hoofdbedrijfsschap Detailhandel. Koninklijke MKB Nederland en niet te vergeten het eerder vermelde rapport van [REDACTED] over vestiging van een F.O.C. in Goes.

Gaarne zien wij uw reactie terzake tegemoet,

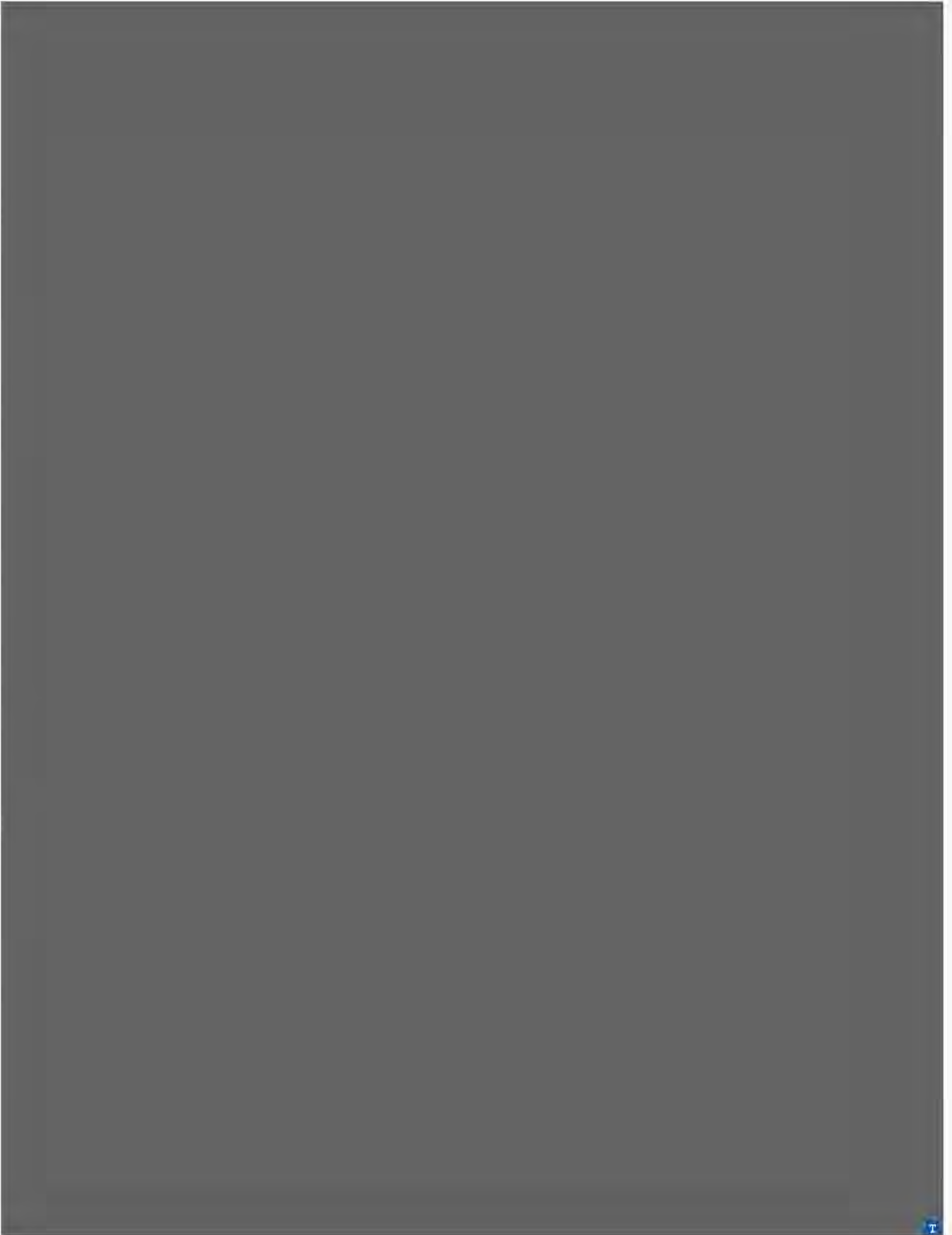
Hoogachtend,

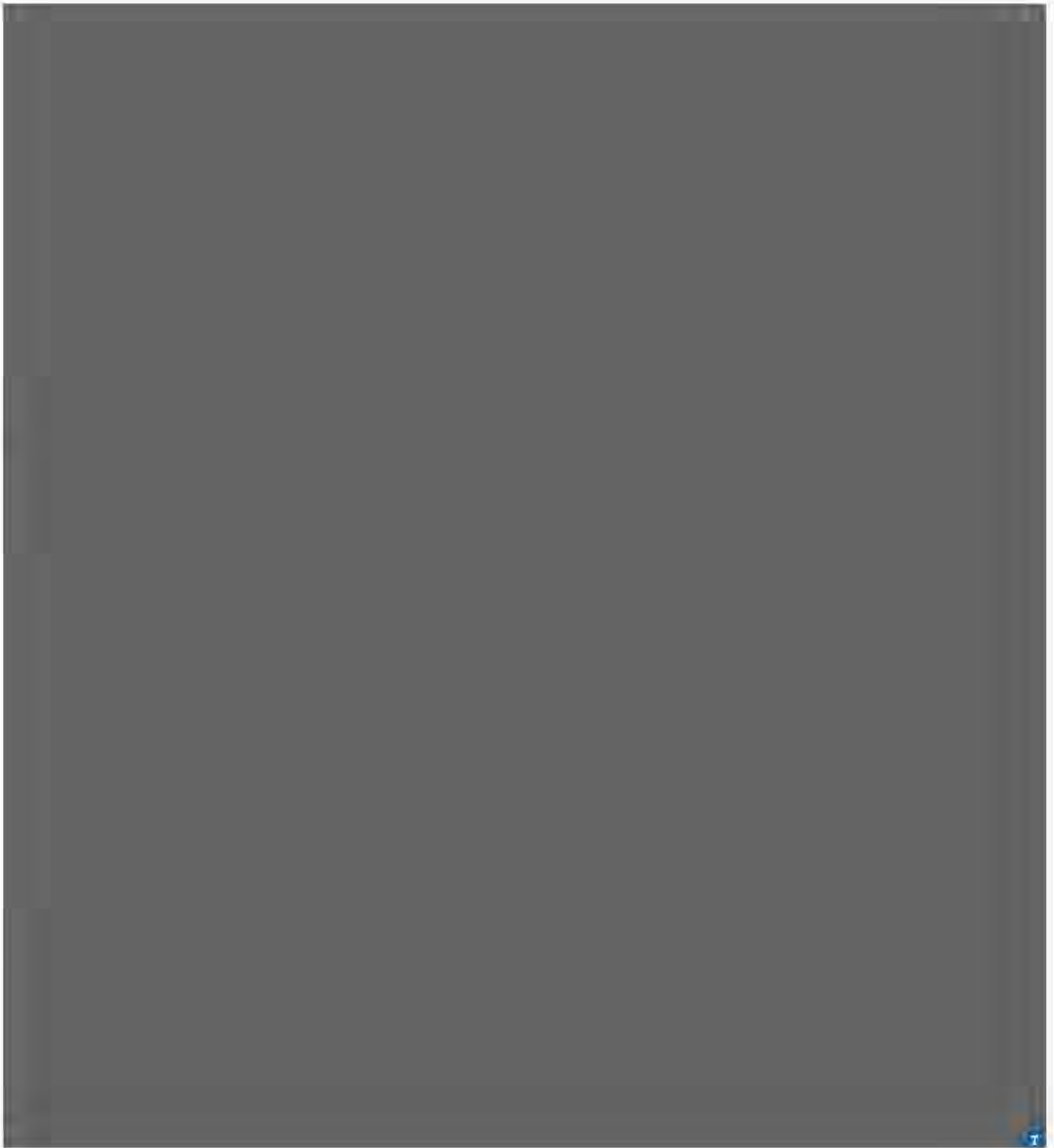
De vermelde ondernemersverenigingen in Zeeuws Vlaanderen.











documentnummer

zaaknummer

verwijnummer

on

Factory Outlet Centres in Zeeland

advies/besluit

brief aan ondernemersverenigingen
Zeeuwsch Vlaanderen inzake Factory
Outlet Centres vaststellen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

para

ing

17 AUG. 1999

77

aant

J

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

19 juli 1999

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

dir/afd

datum

paraaf

Ro

20/7

EZ

Directeur

datum

dir/afd

datum

paraaf

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van
14 juli 1999

adressering

Ondernemersvereniging City Terneuzen
p/a Noordstraat 23
4531 GB Terneuzen

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

1

onderwerp

Factory Outlet Centres in Zeeland

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

28 juli 1999

tekstverwerking

paraaf

verzenddatum brief

9 AUG. 1999

collationeren

paraaf

terug naar ambtenaar

n

verzenden afschriften aan

1. J

2.

3.

nummers bijlagen

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



bericht op brief van: 14 juli 1999

uw kenmerk:

ons kenmerk: 996969/498/77

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): 1

behandeld door:

doorkiesnummer:

onderwerp: Factory Outlet Centres in Zeeland

Ondernemersvereniging City Terneuzen
p/a Noordstraat 23
4531 GB TERNEUZEN

verzonden:

19 AUG. 1999

Middelburg, 17 augustus 1999

Geachte heer, mevrouw,

Wij hebben goede nota genomen van het standpunt van de gezamenlijke ondernemersverenigingen in Zeeuws-Vlaanderen (OVZV) inzake Factory Outlet Centres in Zeeland. De door u aangedragen argumenten zullen bij de toekomstige besluitvorming worden meegenomen.

Op 6 juli 1999 is door ons college de bijgaande nota vastgesteld. Er zal zich tijdens het besluitvormingsproces een aantal beslis- en adviesmomenten voordoen waarin u uw stem kunt laten horen. Voor de volledigheid meld ik dat ons college een onafhankelijk onderzoek in laat stellen naar de gevolgen van de komst van een FOC.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten genomen besluit, hoogachtend,

drs. [redacted] lijn,
directie Directie Ruimte, Milieu en Water.



5

6

uw brief van: 17-6-1999
uw kenmerk: ES/MDW 99039562

ons kenmerk:
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlagen(n): 2

behandeld door: [redacted]
doorkiesnummer: (0118) [redacted]

onderwerp: MDW-project PDV/GDV

Ministerie van Economische Zaken
MDW-werkgroep PDV/GDV
t.a.v. [redacted]
Postbus 20101
2500 EC 's Gravenhage

Middelburg, 7 juli 1999

Geachte [redacted]

In uw brief van 17 juni 1999 vraagt u mij een visie te geven op het PDV/GDV-beleid en te reageren op de bijgevoegde startnotitie. Ik zal eerst kort uiteenzetten wat de ervaringen zijn met het PDV-beleid in Zeeland en welke nieuwe ontwikkelingen zich op dit gebied voordoen. Vervolgens zal ik nader op de startnotitie ingaan.

PDV-beleid in praktijk

- Over het algemeen werkt het PDV-beleid goed. Het PDV-beleid is omarmd in het streekplan en voldoet als instrument om ongewenste detailhandel op bedrijventerreinen en in het buitengebied tegen te houden. Dit neemt niet weg dat er regelmatig goedkeuring onthouden wordt aan bestemmingsplannen op grond van de PDV-passages uit het streekplan. In bijlage 1 treft u de relevante passages uit het streekplan aan. In het streekplan is opgenomen dat elk van de drie ontwikkelingszones (Middelburg/Vlissingen, Goes en Kanaalzone) beleid op het gebied van perifere detailhandel moet opnemen in de op te stellen ontwikkelingsvisie. In de praktijk valt het niet mee om gemeenten binnen een dergelijke ontwikkelingszone op een lijn te krijgen. Uiteindelijk willen alle gemeenten hun eigen PDV-concentratie.
- In Zeeland doen zich twee concrete knelpunten voor op het gebied van perifere detailhandel: Morres-meubels in Hulst en het terrein Baskenburg in Vlissingen. Morres is langzaam gegroeid tot de huidige proporties ($\pm 25.000 \text{ m}^2$). Door oude bestemmingsplannen en moeizame handhaving is de branchevervaging binnen deze vestiging een probleem: naast meubels worden allerlei aanverwante artikelen verkocht die niet onder de PDV-definitie vallen. Baskenburg is een verzameling van detailhandelsbedrijven op een perifere locatie, waarbij de vestiging van de Miro het meest in het oog springt. Op Baskenburg worden allerlei niet onder de PDV-definitie vallende goederen verkocht. Het terrein is tot ontwikkeling gekomen voordat het Rijks- en provinciebeleid op dit gebied effectief is geworden. De negatieve invloed van de aanwezigheid van Baskenburg op het kernwinkelapparaat van Vlissingen is te zien aan de leegstand van de winkelpanden en de relatief beperkte omvang van het kernwinkelapparaat.
- Bij de behandeling van bestemmingsplannen levert de aanwezigheid van detailhandel op een perifere locatie vaak discussie op. De oorzaak hiervan is enerzijds de opbouw van kernen met historische binnensteden, zoals Zierikzee en Hulst waarbij een locatie buiten de bebouwde kom en tegelijkertijd aan de binnenstad kan liggen.

Discussie ontstaat ook bij bestemmingsplanherzieningen waarbij de aanwezigheid van bestaande reguliere food en non-food detailhandel, gelegen buiten het winkelcentrum, een grote rol speelt (zie KB 94.002862 Hulst).

Nieuwe ontwikkelingen

In de provincie Zeeland bestaan momenteel vier initiatieven op het gebied van zogenaamde Factory Outlet Centres, te weten Goes, Sas van Gent, Terneuzen en Hulst. Met name de gemeenten Sas van Gent en Goes zijn de mogelijkheden van de vestiging van een FOC aan het onderzoeken en aan het voorbereiden. Vooruitlopend op de definitieve plannen van de gemeenten heeft mijn college van GS op 6 juli 1999 een besluit genomen over het fenomeen FOC in Zeeland. Als bijlage 2 treft u de GS-nota aan.

Startnotitie

Over de materie genoemd in de startnotitie heb ik het volgende op te merken. Bij PDV-beleid is er sprake van een spanning van de dynamiek van de detailhandel enerzijds en de doelstellingen m.b.t. handhaving van de bestaande detailhandelstructuur en beperking van de mobiliteit anderzijds. Mijns inziens zou de dynamiek zo veel mogelijk ruimte moeten krijgen, echter binnen de randvoorwaarden die de andere twee uitgangspunten stellen. Hierbij is absolute helderheid over deze randvoorwaarden een vereiste. Het Rijk zou hierin (weer) een belangrijkere rol moeten kiezen. Er is namelijk een toenemende druk waar te nemen door (buitenlandse) multinationals die plannen hebben voor grootschalige vestigingen die een nationale impact hebben. Deze ontwikkelingen kunnen een verzwakking van het PDV-beleid veroorzaken omdat het PDV-beleid per gemeente of provincie kan verschillen. Een sterkere Rijkssturing zou naar mijn inzicht kunnen voorkomen dat het PDV-beleid door de nieuwe ontwikkelingen uitgehold wordt.

Belangrijk bij de uitvoering van het PDV-beleid is overeenstemming in intergemeentelijke of regionaal verband. Hiermee wordt voorkomen dat gemeenten tegen elkaar uitgespeeld worden door bedrijven, zie ook bijlage 1. Het gevolg van het streekplan-beleid is dat gemeenten in ontwikkelingszones tot elkaar veroordeeld worden bij het opstellen van een gezamenlijke ontwikkelingsvisie, waarbij ook overeenstemming moet zijn over een of meer perifere detailhandelslocaties. De provincie Zeeland participeert bij de planvorming, zodat de PDV-locatiekeuze beïnvloed kan worden. Als de ontwikkelingsvisie de status krijgt van streekplanuitwerking heeft de provincie hierop meer invloed. Een detailhandelstructuurvisie kan zeer nuttig zijn bij de locatiekeuzes voor intergemeentelijke ontwikkelingsvisie. Om te bevorderen dat meer gebruik van dit instrument gemaakt wordt zou er een 'beloning' tegenover moeten staan, zoals nu het geval is bij GDV-locaties. Voor het geval het concept 'stedelijke knooppunten' vervangen wordt door 'stedelijke netwerken' zou de ontwikkeling van GDV-locaties ook aan dit nieuwe concept gekoppeld moeten worden. Hierbij zouden harde en heldere randvoorwaarden moeten worden gesteld op het gebied van locatie, mobiliteit, detailhandelstructuur en maximale aantallen per netwerk. Overigens kan er momenteel in Zeeland geen GDV-locatie ontwikkeld worden omdat alleen stedelijke knooppunten dergelijke locaties mogen aanwijzen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zal graag voldoen aan uw verzoek u te bedienen met informatie indien dit relevant is voor uw onderzoek.

Hoogachtend,

drs. C.J. Colijn,
directeur Ruimte, Milieu en Water

GS-Nota Factory Outlet Centres

1. Aanleiding

Verschillende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment worden een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van BenW. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule. Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalniettemin thans een afwachtende houding aanneemt.

- Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.
- Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:
- brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee;
- onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers;
- een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden;
- een uitspraak van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt B&W actie te ondernemen naar GS;
- agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2. Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer. Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld.

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules. EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000)

Vooralsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootschalige concentratie van Detailhandelsvoorzieningen buiten de geaccepteerde volumineuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht.

Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercystations).

20 JULI 1999

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

dir/afd

datum

paraaf

nw

20/7

EZ

Directeur

datum

dir/afd

datum

paraaf

Jur. toets

datum

paraaf

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

15 juli 1999

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bij

3

onder

adres

adressering

#PPC 13/4

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

20 JULI 1999

27 juli 1999

tekstverwerking

paraaf

verzenddatum brief

27/7

28-07-99

Opm. verzending

collationeren

paraaf

terug naar ambtenaar J/N
n

paraaf

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschr

nummers bijlagen

1.

2.

3.

4.

5.

6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

uw brief van:

#PPC 13/4

uw kenmerk:

ons kenmerk:

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlagen(n): 3

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: (0118) [redacted] J

onderwerp: advies Factory Outlet Centres

Middelburg, 15 juli 1999

Geachte leden van de commissie,

In de provincie Zeeland bestaan verschillende initiatieven op het gebied van zogenaamde Factory Outlet Centres. Een Factory Outlet Centre (FOC) is een grootschalig, doorgaans perifere detailhandelsvestiging met meerdere winkels met een gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte van 10.000 tot 20.000 m² met 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. In deze winkels worden verouderde of beschadigde merkproducten rechtstreeks verkocht door producenten aan de consument. Hoewel bij een FOC de detailhandelsfunctie voorop staat wordt het tevens nadrukkelijk gepresenteerd als een dagrecreatieve voorziening.

Tot nu toe is de provincie door de gemeenten Sas van Gent, Goes en Hulst op de hoogte gesteld van hun voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een FOC. De plannen van de drie gemeenten zijn in een verschillend stadium, waarbij Sas van Gent het verst gevorderd is. Vooruitlopend op de gemeentepannen heeft het College van GS op 6 juli 1999 een standpunt ingenomen m.b.t. Factory Outlet Centres (zie bijgaande GS-nota). Het College van GS heeft besloten vooralsnog geen streekplanafwijkinsprocedure te starten voor FOC's en om de drie principe-vragen die rondom dit fenomeen zijn gerezen voor te leggen aan uw commissie. Het gaat om de volgende vragen:

1. Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met een streekplanafwijkinsprocedure?
2. Moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen (zie kaart 1)?
3. In het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" ook voor detailhandel gelden?

Tussen het genomen GS-besluit van 6 juli 1999 en dit schrijven is aan mijn College officieel het initiatief van de FOC in de gemeente Hulst bekend gemaakt (zie kaart 2). De plannen zijn echter nog niet voldoende uitgewerkt om op locatie-niveau hier uw advies over te kunnen vragen.

Met veel belangstelling wachten wij uw advies af.

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden.)

3. MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als recreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die recreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent).

Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.)

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een locatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de locatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4. Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)

Geconstateerd kan worden dat:

- het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument);
- een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel (omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5. De principe-vragen

- **Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken?**

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouwing Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijgingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

- **moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen?**

Perifere locatie wordt door het ministerie van EZ gedefinieerd als "alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen" Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvevestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subcie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen- (zie het volgende punt)

- **Als, in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" ook voor detailhandel gelden?**

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe "aard, schaal en functie" van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat "lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd" (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer) Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

6. Contra expertise/Second Opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies voorhanden als van belangengroepen die zich te weer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertise/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

1. Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.
2. Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs
3. Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7. Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen;
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker;
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid;
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn;
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden;
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen;
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS,

conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

- welke inhoudelijke lijn
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten.

Uw College wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC. Daarnaast is het advies om die eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

8. Voorstel

1. Brief met vraag over de MER plicht vaststellen
2. De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC
3. Vooralsnog geen streekplanafwijkingprocedure starten inzake PDV.
4. Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.
5. Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.
6. Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.

4. HET VERSCHIJNSEL FACTORY OUTLET CENTER

4.1 Ontstaansgeschiedenis FOC

Feitelijk vindt het ontstaan van het FOC zijn oorsprong in de traditionele fabriekswinkel, waar overvloedige voorraad en licht beschadigde producten hun weg naar de consument vonden. Waren deze winkels allereerst alleen voor medewerkers en hun familie toegankelijk, al snel werden deze winkels steeds vaker bezocht door consumenten, die vaak grote afstanden aflegden om van het voordeel te profiteren. De aantrekkelijkheid zat in het feit dat de hoogwaardige producten met zeer hoge kortingen verkocht werden.

Met het aantrekken van consumenten over grotere afstand ontwikkelde het bezoeken van een fabriekswinkel zich tot een koopuitstapje: winkelen in een fabriekswinkel werd verheven tot een recreatieve attractie. In vervolg op het succes van deze verkoopmethode is in het begin van de jaren '80 in de Verenigde Staten een nieuw fenomeen ontstaan. De fabriekswinkels zijn zich ruimtelijk en functioneel gaan groeperen in speciale centra; Factory Outlet Centres. Momenteel zijn er 312 FOC's met een gezamenlijke oppervlakte van 5 miljoen m² v.v.o., verspreid door de Verenigde Staten aanwezig. Deze FOC's bereikten een gezamenlijke omzet van f 12,2 miljard. Dit is minder dan 2% van de gehele detailhandelsomzet in de Verenigde Staten. Per FOC werd een gemiddelde omzet⁸ bereikt van circa f 40 miljoen; per m² v.v.o. f 2.500,-. In deze outlets werd aan 135.000 mensen een baan geboden (per outlet 430).

Ook in Engeland is het aanbod inmiddels behoorlijk. In minder dan 10 jaar zijn er 19 FOC's geopend, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 167.000 m² (per FOC gemiddeld 8.750 m² v.v.o.). De verwachting is dat het aantal rond de eeuwwisseling op 30 stuks zal liggen⁹, met een oppervlakte van circa 372.000 m². De nieuwste FOC's in Engeland meten gemiddeld circa 18.500 m² v.v.o.. Overigens blijft ondanks deze duidelijke positie het totale aandeel van de FOC's in het totale detailhandelslandschap relatief beperkt. Indien er 30 FOC's in Engeland gevestigd zijn, nemen zij slechts circa 0,5% van het totale verkoopvloeroppervlak in¹⁰. De effecten die de FOC's in Engeland hebben op het bestaande winkelaanbod blijken uit onderzoek dan ook beperkt te zijn.

In Duitsland en Italië zijn inmiddels de eerste FOC's geopend. In Zweden gaat de eerste eind dit jaar open en in België zijn evenals in Nederland de voorbereidingen gestart voor de eerste FOC's. In Frankrijk is de ontwikkeling van FOC's al wat langer bekend. Echter door de onzorgvuldige invulling van fabrikanten en een te beperkt aanbod van bekende merken (formules) bleven de consumenten aanvankelijk weg en moest een aantal FOC's sluiten. In de loop van de negentiger

⁸ Bron: Outlet Shopping Magazine, 1998 (Factory outlets, image stores; SSM, Vedis)

⁹ Bron: UK factory outlets report - Estates Gazette, 1998.

¹⁰ Bron: DTZ Debenham Thorpe and Estates Gazette, 1997; Factory Outlet Centres in Nederland - HBD, maart 1999.

jaren werd door de opening van een FOC in Troyes nieuw leven geblazen in het verschijnsel FOC.

4.2 Positionering en branchering van een FOC

Een FOC wordt door het HBD gedefinieerd als: "een winkelcentrum van waaruit fabrikanten rechtstreeks, zonder inschakeling van tussenhandel, zelfgeproduceerde goederen aan consumenten verkopen"¹¹. Een FOC kan worden beschouwd als een geprofessionaliseerd concept voor fabrieksverkoop met hoge kortingen aan de consument in een sfeervolle omgeving met een sterke toeristisch-recreatieve functie.

In het centrum is het in principe alleen aan fabrikanten toegestaan om haar eigen overvloedige voorraad van merkartikelen direct aan het publiek te verkopen tegen hoge kortingen (minimaal 25% korting, oplopend tot 50%, soms zelfs tot 75%). De producten die worden aangeboden, betreffen artikelen waar te veel voorraad van is opgebouwd, die niet meer behoren tot de gevoerde collectie of die niet geheel aan de kwaliteitsnorm voldoen. Hierdoor wisselt het gevoerde assortiment continu. Een complete collectie qua maatvoering of kleurstelling wordt in een FOC in zijn meest elementaire vorm vrijwel nooit aangetroffen. Vaak worden consumenten die in het FOC niet slagen, doorverwezen naar reguliere winkels in de directe omgeving, die wel het volledige assortiment voeren.

Belangrijk kenmerk van FOC's is de hoogwaardigheid van de te verkopen producten: FOC's worden door merkfabrikanten gebruikt als een extra mogelijkheid om zich te presenteren en profileren aan het publiek, zonder dat de hoogwaardigheid wordt aangetast. Zo wordt op de verkochte artikelen altijd een volledige garantie gegeven. Door de clustering van verschillende fabrikanten wordt massa, diversiteit en samenhang gecreëerd. Dit geeft het centrum zo'n aantrekkingskracht dat mensen van grote afstand (tot circa 120 km) het centrum willen bezoeken. Met name geldt dit voor bezoekers die minder regelmatig het FOC bezoeken. Voor consumenten die regelmatig FOC's bezoeken geldt een gemiddelde afstand van zo'n 40 kilometer.

Er kunnen drie typen FOC's onderscheiden worden, die onderling wezenlijk van elkaar verschillen.

1. **FOC pur sang:** een dergelijk centrum bestaat enkel uit fabrieksverkoop en wordt in beperkte mate met horecavestigingen (vaak fastfood) aangevuld. Leisure-elementen zijn beperkt aanwezig. In veel gevallen gaat het dan om een kinderspeelterrein. Voorbeeld van een dergelijk FOC is gevestigd in Bicester (Engeland).
2. **Een FOC+:** het betreft een FOC, aangevuld met enige 'reguliere' vormen van detailhandel. Kinderopvang en andere leisure-elementen (zoals een foodcourt) zijn aanwezig. Als voorbeeld van deze categorie kan het FOC in Swindon (Engeland) genoemd worden.

¹¹ Bron: Factory Outlet Centres in Nederland - HBD, maart 1999.

3. **Combinatie FOC - shopping mall:** in feite gaat het hier om een compleet shopping center met daarin een groot aantal factory outlets. Met name in grootstedelijke gebieden worden dergelijke 'malls' aangetroffen. Dit type FOC beschikt verder over alle kenmerken van een regulier winkelcentrum. Hoewel het centrum als FOC gepresenteerd wordt, kan het ook als regulier winkelcentrum met outlet-winkels gezien worden. The Galleria in Hatfield (Engeland) kan als zodanig getypeerd worden.

Wat betreft de samenstelling van het detailhandelsaanbod kan opgemerkt worden dat het accent op de branches kleding, schoeisel, reisartikelen, elektrische apparaten, porselein, glaswerk en speelgoed ligt. De optimale product-merkenmix is door deskundigen als volgt geformuleerd¹²:

- 50% kleding, met name dameskleding, maar ook sport- en kinderkleding. Merken die hierbij kunnen passen zijn : Donna Karan Company Store, Levi's, Leather Loft, Nordstrom Rack, Warner's, Polo Ralph Lauren Factory Store, Gap Outlet, Van Heusen, Benetton, FILA Factory Store en Reebok Factory.
- 20% schoenen, tassen en lederwaren. Te denken valt aan Factory Brand Shoes, Foot Locker Outlet, Vans Shoes, Bergman Luggage, Timberland en Sebago.
- 20% meubels, huishoudelijke artikelen en huishoudtextiel. Bijvoorbeeld: Villeroy & Boch, Wedgwood, Bed Bath & Beyond, Pfaltzgraff.
- 10% geschenkartikelen, boeken, parfumerieartikelen etc.

4.3 Plaats van shoppinggedrag in recreatie en toerisme

Het FOC speelt in op de behoefte aan recreatief winkelen. Hierbij worden twee motieven onderscheiden:

- shopping als onderdeel van een toeristisch verblijf.
- shopping als autonoom reismotief.

4.3.1 Shopping als onderdeel van toeristisch verblijf

Convenience-shopping tijdens een toeristisch verblijf kent in Nederland een stormachtige groei. Nog maar tien jaar geleden was de campingwinkel, de supermarkt in het bungalowpark en de souvenirsshop bij de attractie een meestentijds verpacht onderdeel van het bedrijf, wat in verhouding weinig aandacht kreeg. Tegenwoordig is shoppen tijdens een verblijf met name in de accommodatiegebonden bedrijven een belangrijk onderdeel van de recreatieve beleving. Met name als slechtweervoorziening vervullen dergelijke voorzieningen een belangrijke functie. Geconstateerd wordt dat detailhandel in toenemende mate betekenis krijgt in het aanbod van de toeristisch-recreatieve voorzieningen. De vervlechting van beide functies neemt toe. Voor wat betreft Zeeland en Zeeuwsch-Vlaanderen geldt dat de aanwezigheid van de vele toeristische voorzieningen, hotels, campings e.d. een belangrijk bezoeks-motief voor een bezoek aan een FOC zal vormen.

¹² De procentuele verdeling is exclusief horeca en leisure. Bron: Marketing Journal, maart 1998.

4.3.2 Als reismotief

Shopping als reismotief is een al langer bekend fenomeen in Nederland. Tot in de jaren zeventig waren er binnen Europa nog relatief grote prijsverschillen en in die tijd waren deze verschillen nog de belangrijkste onderscheidende factoren bij tal van producten. Echter door de internationalisering nivelleren de prijsverschillen en bepalen prijzen steeds minder sterk het koopgedrag van de recreant.

Het motief voor kooptoerisme verschuift daardoor langzaam van een door prijsvoordeel geleid gedrag tot een 'dagje uit' waarbij het koopvoordeel een deelmotief vormt. Binnensteden, themamarkten maar ook commerciële successen als de Bazaar in Beverwijk (jaarlijks 3 miljoen bezoekers), de Darling Market in Rijswijk en IKEA tonen aan dat het daarbij in toenemende mate gaat om vermaak, comfort, diversiteit en het inspelen op de behoefte aan verrassing. Het centrum van Maastricht, van Düsseldorf en Centro in Oberhausen zijn hier eveneens voorbeelden van. Ook in Zeeland en in het bijzonder in Zeeuwsch-Vlaanderen bevinden zich aantrekkelijke winkelvoorzieningen. Genoemd kunnen worden de binnensteden van Middelburg, Vlissingen, Hulst, Sluis, Terneuzen en natuurlijk Morres in Hulst.

Het recreatieve element van dergelijke concepten komt sterk naar voren in de hoge mate van bezoek in weekeinden en op zondag.

4.4 Kenmerken FOC's

Hieronder worden de belangrijkste kenmerken van FOC's genoemd:

- Hoge bezoekersaantallen (variërend van 1 tot 3 miljoen per jaar, afhankelijk van omvang, concept, ligging e.d.), waaronder twee basistypen outlet bezoekers: enerzijds de koopjesjagers ('bargain hunters'), anderzijds de kwaliteitskopers ('value shoppers').
- Groot verzorgingsgebied: in Groot-Brittannië geldt een verzorgingsgebied tot meer dan 100 km. Zo zijn uit een onderzoek naar de reisafstand van bezoekers in het FOC Clarks Village (Somerset) in Zuidoost-Engeland de volgende reisafstanden gebleken:

• < 15 kilometer	reistijd < 10 minuten	14%
• tot 50 km	reistijd 10-30 minuten	31%
• tot 80 km	reistijd 30-45 minuten	17%
• tot 150 km	reistijd 45-90 minuten	21%
• > 150 km	reistijd > 90 minuten	17%
- Naarmate bezoekers van verder weg komen is het gemiddelde bestedingsbedrag per bezoeker groter.
- De aantrekkingskracht over grote afstand en de bovenregionale uitstraling zijn nodig om met de lage bezoekfrequentie (2 à 3 keer per jaar) een voldoende omzetspotentieel te genereren. Uit onderzoek is gebleken dat 17% van de Britse

bevolking minimaal één maal per jaar een FOC bezoekt, terwijl 80% van de bevolking af en toe tot regelmatig in een binnenstad winkelt¹³.

- Door het grote verzorgingsgebied worden de negatieve omzeteffecten verdeeld over een groot gebied, waardoor zij nauwelijks voelbaar zijn. Dit geldt uiteraard alleen wanneer de afstand tot reguliere winkelgebieden voldoende groot is. Daartegenover staat dat door combinatiebezoek in de nabijgelegen reguliere winkelgebieden extra omzetten gegenereerd kunnen worden. Fabrikanten zullen in eerste instantie niet geneigd zijn een FOC dichtbij een (middel)grote binnenstad te vestigen, aangezien ze hiermee zichzelf in de vingers zouden snijden.
- Hoge mate van autobezzoek: tot circa 90% van de bezoekers. Dit betekent dat de autobereikbaarheid optimaal dient te zijn.
- De gemiddelde omvang beslaat 10.000 tot 20.000 m²¹⁴ v.v.o.. Aangevuld met andere voorzieningen, parkeren e.d. leidt dit tot een grondomvang van minstens vijf hectaren, oplopend tot meer dan 10 hectaren. Als kritische massa wordt een omvang van circa 10.000 m² v.v.o. aangehouden.
- De FOC's zijn in veel gevallen (architectonisch) gethematiseerd rondom een bepaald onderwerp dat veelal ontleend is aan de lokale omstandigheden (landschap, cultuurhistorie van een gebied). Zo is het FOC in Swindon gevestigd in een oude fabriek, waarvan bepaalde elementen in het centrum terugkeren. Hierdoor ontstaat een meerwaarde voor het winkelend publiek.

4.5 Randvoorwaarden voor succesvolle ontwikkeling

Hieronder worden de belangrijkste locationele, ruimtelijke en functionele randvoorwaarden genoemd. Tevens wordt aandacht geschonken aan het te voeren management.

4.5.1 Locationele randvoorwaarden

- Een ligging buiten en op enige afstand van agglomeraties met concentraties van voorzieningen is te prefereren boven een ligging in of nabij grote reguliere centra;
- Ligging nabij een dichtbevolkt gebied, binnen een aanvaardbare reisafstand;
- Ligging nabij een toeristisch gebied.

4.5.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

- Optimale bereikbaarheid, zowel per auto als per openbaar vervoer. Door het karakter van het centrum is het belang van bereikbaarheid per auto groter dan per openbaar vervoer. Een goede bereikbaarheid is zowel op (boven)regionaal als op lokaal niveau van belang.

¹³ Bron: Mintel, 1998; Factory Outlet Centres in Nederland - HBD, maart 1999.

¹⁴ De eerste Factory Outlet Centers hadden een omvang van circa 4.000 m² v.v.o.. Recent gerealiseerde FOC's zijn in het algemeen een stuk groter, doch de gemiddelde omvang wordt omlaag gedrukt door de vele 'kleinschalige' outlets.

- Voldoende parkeergelegenheid, met een goede aansluiting op het FOC.
- Optimale zichtlocatie, langs intensief benutte doorgaande wegen van bovenregionale betekenis.
- Samenhang in ruimtelijke opzet; de verschillende functies en mogelijkserwijs deelgebieden in het aanbod dienen samen een geheel te vormen om elkaar te versterken.
- Herkenbaarheid in uitstraling: ruimtelijke thematisering van het centrum om zo te komen tot een totaalconcept.

4.5.3 Functionele randvoorwaarden

- Voldoende kritische massa (ca. 10.000 m² v.v.o.).
- Diversiteit aan recreatieve functies: een mix van fabriekswinkels, horeca (fastfood) en leisure. De horeca maakt het verblijf aangenaam. Leisurevormen bieden extra mogelijkheden voor recreatieve tijdsbesteding. De diversiteit in functies creëert verschillende bezoekmotieven, veraangenaamt en verlengt de verblijfsduur in het centrum. De diversiteit trekt niet alleen verschillende doelgroepen aan, maar ook met verschillende bezoekmotieven verspreid over de dag. In ruimtelijk en functioneel goed ingerichte FOC's in Engeland is een gemiddelde verblijfsduur gemeten van 2 à 3 uur. De horeca en leisure kan in het FOC zelf gevestigd zijn, doch kan ook ondergebracht worden in een (zeer) nabijgelegen centrumgebied (zoals in Sas van Gent) om zo combinatiebezoeken met nabij gelegen centra te stimuleren.
- Toonaangevende participanten: Teneinde een optimale herkenbaarheid en aantrekkingskracht te genereren dient het concept bij voorkeur te worden gedragen door een aantal toonaangevende fabrikanten en participanten.
- Samenhang in de samenstelling (functioneel) is vereist om de herkenbaarheid en de marketing van het geheel te versterken. De ruimtelijke samenhang bevordert tevens de mate waarin combinatiebezoek binnen het concept plaatsvindt.

4.5.4 Professioneel management

Een actief centrummanagement in het FOC is van groot belang. Dit centrummanagement moet een waarborg vormen voor het bewaken van alle randvoorwaarden, de aantrekkelijkheid van de openbare ruimte en door de jaren heen voor de nodige aanpassingen en innovativiteit in het centrum zorgen. Tevens heeft dit centrummanagement een belangrijke aanjagende rol op het vlak van de vrijetijdsvoorzieningen teneinde het toeristisch-recreatieve profiel vernieuwend en aantrekkelijk te houden.

Voor de blijvende aantrekkelijkheid van een FOC en het reguliere winkelaanbod in de regio is gebleken dat samenwerking tussen het management van het FOC en het management van nabijgelegen winkelcentra noodzakelijk is. De beste waarborg hiervoor is een regelmatige overlegstructuur.

4.6 Van VS naar Engeland en Nederland: initiatieven voor FOC's

Het bestaansrecht van de FOC's in de Verenigde Staten is niet één op één te herleiden naar een mogelijk bestaansrecht voor deze centra in Nederland. In vergelijking met de Verenigde Staten zullen de expansieve ontwikkelingen van FOC's in Europa bescheidener van omvang zijn. Eenzelfde beeld is te zien in de planmatig opgezette winkelcentra: deze zijn in de Verenigde Staten veel groter dan in Europa en zeker veel groter dan in Nederland. Dit wordt veroorzaakt door de afwijkende schaal, mobiliteit, winkeldichtheid, ruimtelijke structuur en wet- en regelgeving ten aanzien van winkelontwikkelingen.

Momenteel is er nog geen FOC in Nederland gevestigd. Wel zijn er inmiddels vergevorderde plannen om de eerste in Lelystad te realiseren, Lelystad Outlet Village, dat naar verwachting in 2000 geopend zal worden. Er zullen circa 40 fabrikanten een plek kunnen krijgen. De omvang beslaat in eerste instantie circa 10.000 m² v.v.o. detailhandelsoppervlak, 1.000 m² horeca-oppervlak, aangevuld met kinderopvang en -vermaak. In tweede instantie zou daar 5.000 m² bij kunnen komen, met wellicht weer wat later nog eens 5.000 tot 10.000 m²¹⁵. Uit onderzoek is gebleken dat er jaarlijks circa één tot anderhalf miljoen bezoekers verwacht kunnen worden¹⁶. De vestiging van een FOC op deze locatie zouden ongeveer 220 banen gemoeid zijn (belangrijk positief economisch effect).

Ook Roermond en Goes staan in de belangstelling voor de (mogelijke) vestiging van een FOC. Voor beide steden samen verwacht de ontwikkelaar McArthurGlen tussen de drie en vier miljoen bezoekers per jaar te trekken en een totale werkgelegenheid van 1.400 full-time banen te creëren¹⁷.

In Goes wordt gedacht aan een designer outlet centre met een omvang van 10.000 m² op bedrijventerrein De Poel. In het Belgische Gent bestaan vanuit lokale ontwikkelaars plannen voor het realiseren van een FOC in de wijk Muide-Dampoort, als onderdeel van het stadsvernieuwingsproject. De geplande oppervlakte bedraagt 8.500 m² v.v.o.¹⁸. Ook in Eindhoven, net over de grens met België, bestaat er een initiatief voor een FOC. Value Retail zou hier volgend jaar reeds (een jaar eerder dan Roermond) een merkendorp willen openen.

Momenteel is men¹⁹ van mening dat er slechts voor drie à vier FOC's ruimte is in Nederland. Immers, FOC's laten zich niet zomaar inpassen in economische en ruimtelijke structuren. De komst van FOC's leidt in verschillende Europese landen, waaronder Nederland, tot heftige discussies. Feitelijk ligt deze in het verlengde van de PDV / GDV discussie. Op dit moment past het FOC niet in het Nederlandse ruimtelijke detailhandelsbeleid. Per locatie dient daarom onder meer onderzocht te

¹⁵ Bron: Eindhovens dagblad, 25 maart 1998.

¹⁶ Kolpron Consultants, december 1997..

¹⁷ Bron: Het Financieele Dagblad, 23 maart 1999.

¹⁸ Bron: Expertise, 12 feb 1999.

¹⁹ Onder meer Kolpron Consultants, maar ook K. Laglas (MAB) heeft deze mening geuit (Adformatie, 5 nov. 1998) en dit is tevens de mening van HBD (maart 1999).

worden hoe de ontwikkelingen in het ruimtelijke beleid passen, wat de mogelijke effecten zijn op de winkelstructuur. Met name een manier om het concept van een FOC te bewaken (ter voorkoming van vervuiling van het concept) verdient de nodige aandacht.

BIJLAGE 2

Factory Outlet Centre Sas van Gent en Goes in vogelvlucht:

Kenmerken

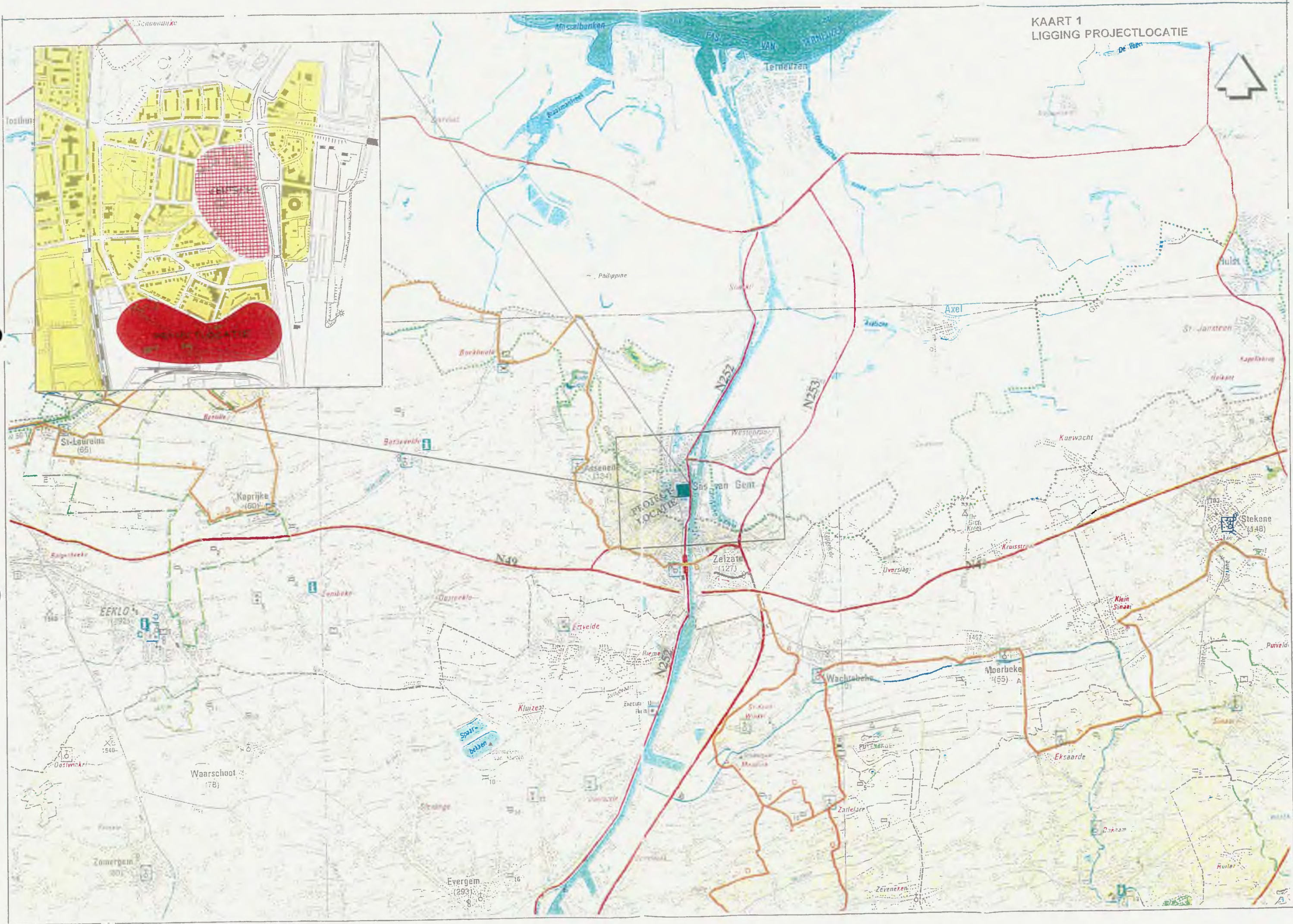
	Sas van Gent		Goes	
	aanvangsituatie	eindsituatie	aanvangsituatie	eindsituatie
verkoop vloeropp.	10.000 m ²	15.000 m ²	10.000 m ²	20.000 m ²
bezoekers	1.100.000	1.700.000	1.000.000	1.500.000
omzet	50 mln	75 mln	nog niet bekend	nog niet bekend
branchering	65% kleding 10% sport 10% huishoudelijk 10% schoenen 5% juweliers en horeca		nog niet bekend	
parkeerplaatsen	1100 à 1300		nog niet bekend	
werkgelegenheid	160 fte's ¹	210 fte's	nog niet bekend	nog niet bekend

Gepleit wordt voor een FOC-variant met een hoogwaardig aanbod, zodat het huidige detailhandelsaanbod (laagwaardig tot middelwaardig van aard) aangevuld wordt en weinig schade ondervindt.

De totale werkgelegenheidsgroei (incl. indirecte werkgelegenheid) wordt voor Sas van Gent geschat op 360 fte's (390 in eindsituatie).

¹ Fte's geven relatief het aantal full-time banen weer, waarbij de part-time banen zijn omgerekend tot full-timebanen

KAART 1
LIGGING PROJECTLOCATIE



Globaal ruimtelijk ontwikkelingsperspectief



Kaart 2



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: - Provinciale Planologische Commissie
uw kenmerk: - rubriek 13/4
ons kenmerk: 996905
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
bijlage(n): 3
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: advies Factory Outlet Centres

verzonden :

Middelburg, 20 juli 1999

Geachte leden van de commissie,

In de provincie Zeeland bestaan verschillende initiatieven op het gebied van zogenaamde Factory Outlet Centres. Een Factory Outlet Centre (FOC) is een groot-schalige, doorgaans perifere detailhandelsvestiging met meerdere winkels met een gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte van 10.000 tot 20.000 m² met 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. In deze winkels worden verouderde of beschadigde merkproducten rechtstreeks verkocht door producenten aan de consument. Hoewel bij een FOC de detailhandelsfunctie voorop staat wordt het tevens nadrukkelijk gepresenteerd als een dagrecreatieve voorziening.

Tot nu toe is de provincie door de gemeenten Sas van Gent, Goes en Hulst op de hoogte gesteld van hun voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een FOC. De plannen van de drie gemeenten zijn in een verschillend stadium, waarbij Sas van Gent het verst gevorderd is. Vooruitlopend op de gemeentepannen heeft het college van Gedeputeerde Staten op 6 juli 1999 een standpunt ingenomen met betrekking tot Factory Outlet Centres (zie bijgaande GS-nota). Het college van Gedeputeerde Staten heeft besloten vooralsnog geen streekplanafwijgingsprocedure te starten voor FOC's en om de drie principe-vragen, die rondom dit fenomeen zijn gerezen, voor te leggen aan uw commissie. Het gaat om de volgende vragen:

1. Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met een streekplanafwijgingsprocedure?
2. Moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen (zie kaart 1)?
3. In het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" ook voor detailhandel gelden?

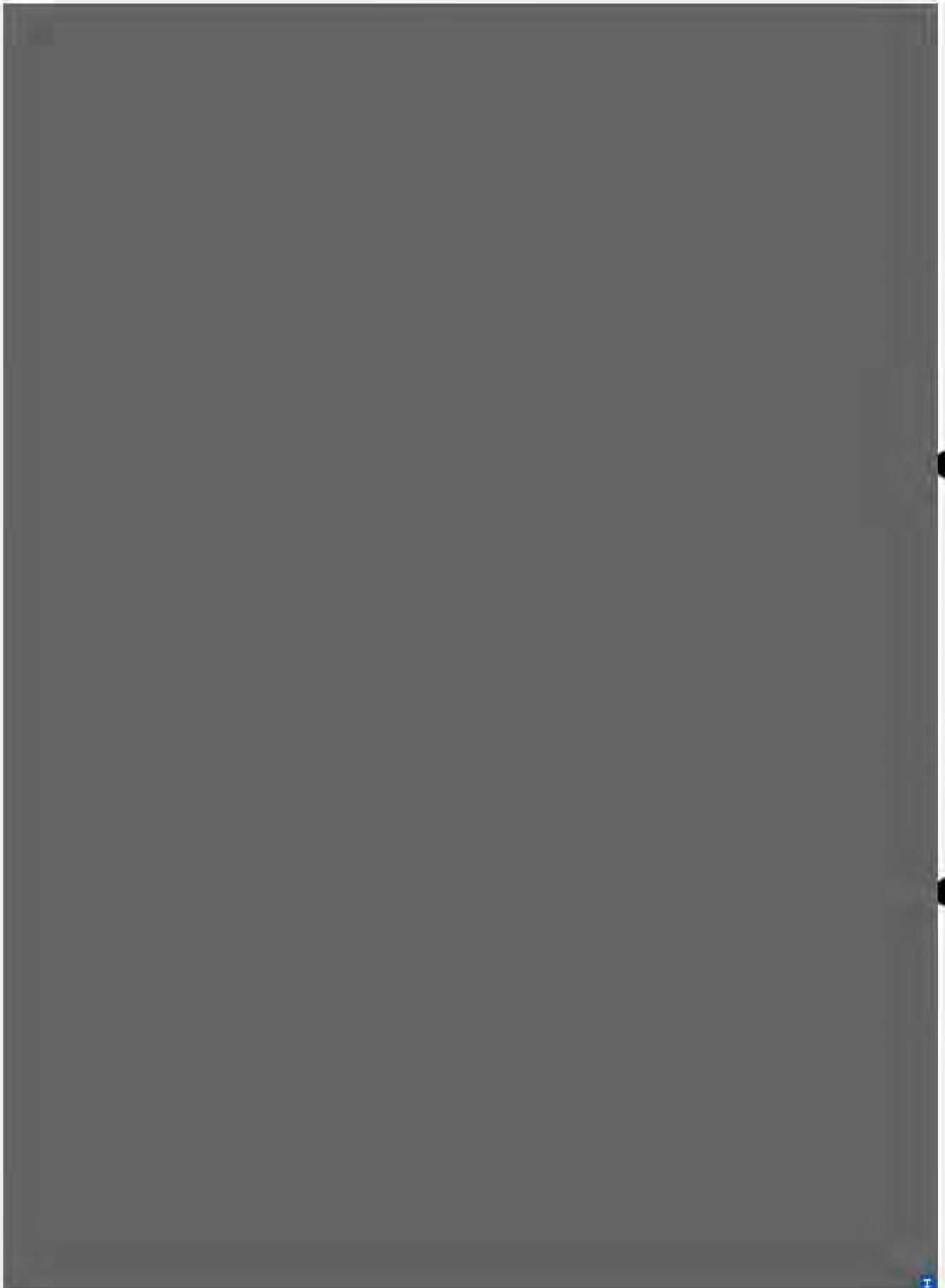
Tussen het genomen GS-besluit van 6 juli 1999 en dit schrijven is aan mijn college officieel het initiatief van de FOC in de gemeente Hulst bekend gemaakt (zie kaart 2). De plannen zijn echter nog niet voldoende uitgewerkt om op locatie-niveau hier uw advies over te kunnen vragen.

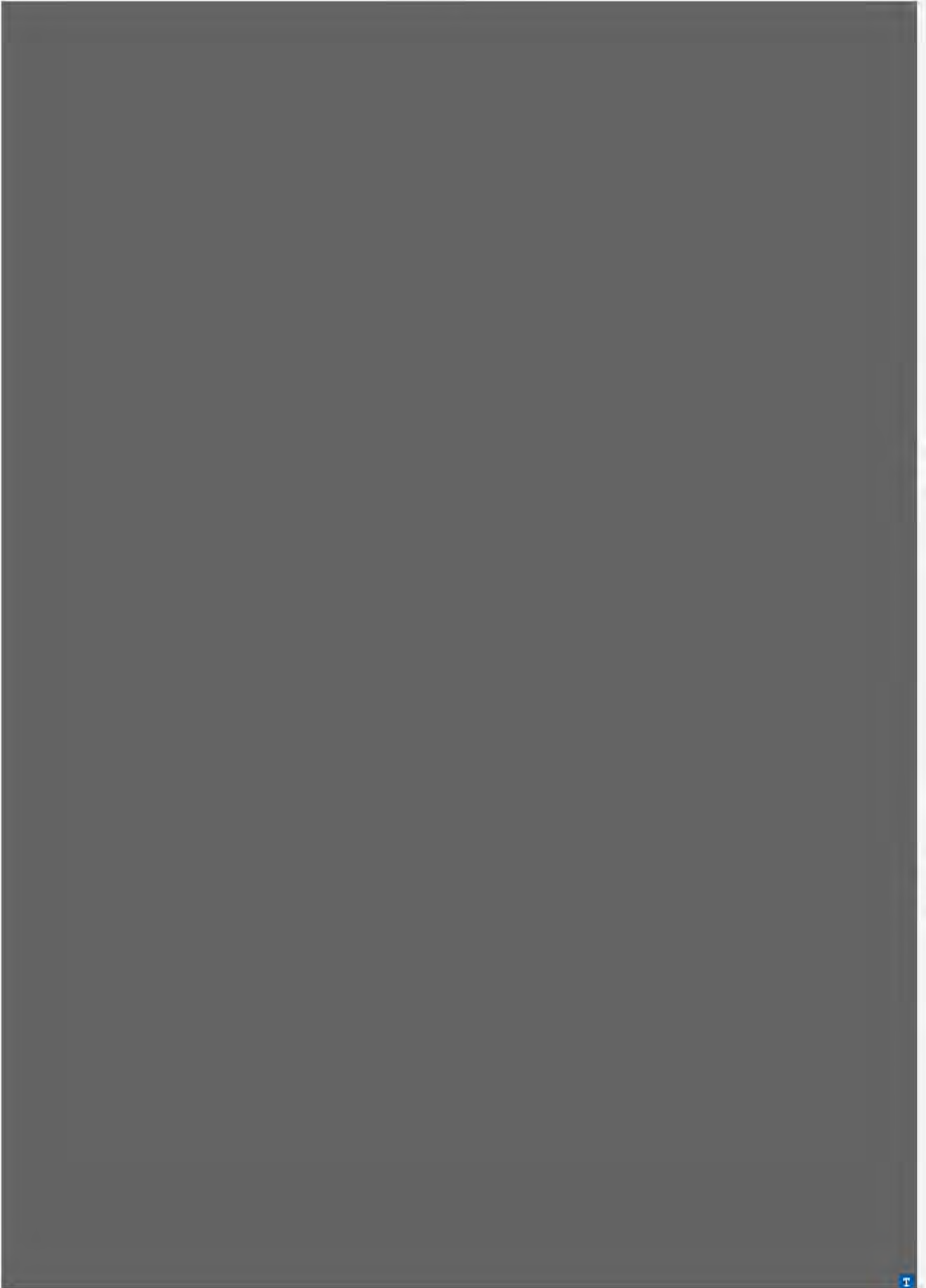
Met veel belangstelling wachten wij uw advies af.

Hoogachtend,

A large black rectangular redaction box covering the signature area. A small blue square with a white letter 'J' is visible at the bottom right corner of the redacted area.

drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.



















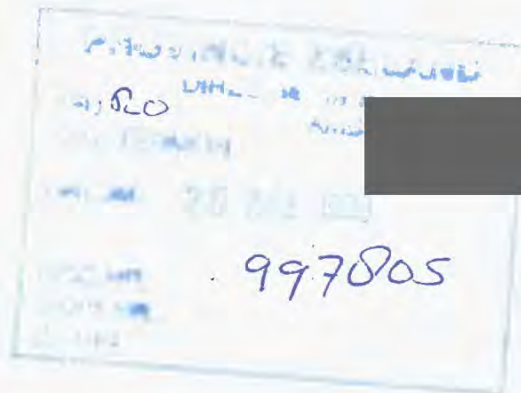


Notificatie

MKB-Zeeland

College van Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Regionale Organisatie
Ref: LE-9904
Tel: 0111-676094
Fax: 0111-676050
[redacted]@rcd.mkb.nl
Betreft: structuurvisie
Scharendijke, 18 augustus 1999



Geacht College,

In onze brief van 7 juli jl (kenmerk: LE-9903) heeft het bestuur MKB-Zeeland haar standpunt over het fenomeen FOC's in Zeeland kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van de berichtgeving in de media hierover kan de indruk zijn ontstaan, dat MKB-Zeeland a priori tegen FOC's is. Dit is niet het geval immers als het een bijdrage aan de versterking van de detailhandelsstructuur en de dynamiek in de detailhandel geeft, dan zal MKB-Zeeland planvorming terzake steunen.

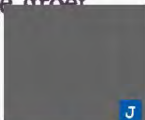
Dit laat onverlet dat wij de berichtgeving over FOC's met belangstelling volgen. MKB-Zeeland kan zich niet aan de indruk onttrekken, dat projectontwikkelaars lokale bestuurders bewerken om ter plaatse een FOC te realiseren. Gelet op de regionale betekenis en de grensoverschrijdende (gemeente, provincie en land) gevolgen van een FOC, maar dat kan ook een ander soort centrum zijn, meent MKB-Zeeland, dat een gestructureerde aanpak in de provincie Zeeland nodig is.

Wij verzoeken Uw College dan ook met klem om een aanzet tot het opstellen van regionale detailhandelsstructuurvisies te geven. Wij zijn gaarne bereid onze kennis en expertise in te brengen.

In afwachting van uw reactie, tekent

met vriendelijke groet

G.P. Ververs
voorzitter MKB-Zeeland



Correspondentieadres: Klaverstraat 48
4322 CG Scharendijke
Tel:0111-676094
Fax:0111-676050
[Redacted]@rcd.mkb.nl

03 AUG. 1999

directie RMW

ONTWERPBRIEF GS

categorie C

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

997533

onderwerp

motie gemeenteraad inzake FOC

advies/besluit

brief aan B&W Terneuzen vaststellen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf g...ering

17 AUG. 1999

.....70.....

aantal te paraferen stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

13 juli 1999

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

5/8

Directeur

datum

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van
30 juni 1999

adressering

Het college van burgemeester en wethouders
van Terneuzen
Postbus 35
4530 AA Terneuzen

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

1

onderwerp

motie gemeenteraad inzake FOC

aanwijzingen

verwerkt registratuur

tekstverwerking

collationeren

paraaf

uiterste verzenddatum

18 augustus 1999

verzenddatum brief

paraaf

9 AUG. 1999

terug naar ambtenaar

paraaf

n

nummers bijlagen

verzenden afschriften aan

1. [redacted]
- 2.
- 3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

30 juni 1999

Het college van burgemeester en wethouders
van Terneuzen
Postbus 35
4530 AA Terneuzen

Ruimtelijke Ontwikkeling

1

[REDACTED]

(0118)

[REDACTED]

motie gemeenteraad inzake FOC

13 juli 1999

Geacht college,

Het college van GS heeft goede nota genomen van de strekking van de motie van uw gemeenteraad. Ook het college is van mening dat een ingrijpend initiatief als een Factory Outlet Centre binnen de kaders van het streekplan dient te passen. Ik verwijs u in dit verband naar de bijgevoegde GS-nota die nader ingaat op de rol van het streekplan.

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten genomen besluit,
hoogachtend,

drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

19 AUG. 1999

directie RMW

NOTA AAN GS

categorie A-dg

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

997780

onderwerp

Factory Outlet Centres in Zeeland

advies/besluit

nota voor kennisgeving annemen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

Van Zwieten

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf griffier

g

24 AUG. 1999

7

aantal te parafe

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

19 augustus 1999

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

paraaf

Directeur

datum

paraaf

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

aanwijzingen

terug naar ambtenaar J/M

n

nummers te distribueren bijlagen

1 en 2.

19 augustus 1999

\\RMW6\RO\LGK\MSOFFICE\factory
outlet\standvanzakenfoc.doc

Geacht college,

De stand van zaken omtrent het fenomeen factory outlet centres is als volgt:

VIER FOC'S

Bij de portefeuillehouder hebben zich vier gemeenten gemeld met de mededeling dat de vestiging van een factory outlet centre onderzocht wordt:

- 1) Goes heeft zich als eerste gemeld samen met de ontwikkelaar BAA McArthurglenn. De gemeenteraad zou een beslissing nemen nadat het onderzoek door het bureau D&P klaar zou zijn. De resultaten van dit onderzoek werden niet openbaar gemaakt in mei 1999. Op 16 augustus meldt de ontwikkelaar dat het zich terugtrekt uit dit initiatief. De foc-Goes is hiermee definitief van de baan.
- 2) Sas van Gent heeft zich na Goes gemeld samen met de ontwikkelaar Innovast. Sas van Gent heeft een onderzoek naar de economische effecten laten verrichten door Kolpron. De gemeenteraad heeft zich uitgesproken voor het initiatief. Uit ambtelijke berichten is gebleken dat het bestemmingsplan met de werktitel "Zeeuwse Poort" voor de sub-Cie gemeentelijke plannen van 14 oktober in het kader van art. 10 Bro-overleg aangeboden wordt.
- 3) Terneuzen heeft in april/mei kenbaar gemaakt dat mocht er een foc komen in de Kanaalzone dat Terneuzen de beste vestigingslocatie is. Plannen zijn er echter niet; de inspanningen van de gemeente is er niet op gericht een foc te realiseren maar om de plaatselijke middenstand te beschermen (bijv. motie gemeenteraad Terneuzen).
- 4) Hulst heeft zich als laatste gemeld op 12 juli 1999 samen met de ontwikkelaar Trammell Crow Int. Hulst heeft vervolgens een brief gericht aan de sub-cie Gemeentelijke Plannen om kennis te laten nemen van de plannen en om te polsen of er draagvlak is voor verdere uitwerking hiervan.

Uiteindelijk hebben we dus te maken met twee concrete foc-initiatieven in Zeeland, waarbij de foc-Hulst zich in een conceptuele fase bevindt en de Sassche foc verder in ontwikkeling is.

GS-NOTA 6 JULI 1999

Op 6 juli heeft het college van GS besloten akkoord te gaan met de voorgestelde nota (zie bijlage 1). Besloten werd om:

- *Brief met vraag over de MER plicht vaststellen* (antwoord op de brief is binnen, zie bijlage 2);
- *De 3 principe-vragen voorleggen om advies aan de PPC* (op de eerstvolgende vergadering wordt het advies van de PPC verwacht)
- *Vooralsnog geen streekplanafwijgingsprocedure starten inzake PDV.*
- *Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen;* (omdat het onderzoek naar de foc-Goes niet meer openbaar wordt, wordt vergelijkingsmateriaal uit de rest van Nederland verzameld. Binnenkort wordt een extern bureau om een second opinion-onderzoek gevraagd op basis van de onderzoeken van Sas van Gent en de overige verkregen informatie. Op basis van dit second opinion onderzoek wordt de PPC opnieuw om advies gevraagd);
- *Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.*
- *Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.*

VERVOLGTRAJECT

Het vervolgtraject omtrent de twee foc's in Zeeland is als volgt (in te verwachten chronologische volgorde):

1. Een extern bureau zal binnenkort gevraagd worden een second opinion-onderzoek te verrichten naar de ruimtelijk-economische effecten van foc's.
2. Zo spoedig mogelijk na de eerstvolgende vergadering krijgt het college van GS advies van de PPC over de wenselijkheid van een afwijking van het streekplan en de eventuele inpasbaarheid van de foc-Sas van Gent in het streekplan (wel- of niet perifeer, afstemming van aard, schaal en functie).
3. Op 14 oktober dient de provinciale Sub-cie gemeentelijke plannen een advies uit te brengen over het ontwerp-bestemmingsplan "Zeeuwse Poort". Hierin zal het advies van de PPC betrokken worden.
4. Vermoedelijk zullen de resultaten van het second opinion-onderzoek na 14 oktober bekend zijn.
5. Het bestemmingsplan "Zeeuwse Poort" zal gezamenlijk met de resultaten van bovenstaand onderzoek ter advies voorgelegd worden aan de PPC. Op basis van het onderzoek en het PPC-advies neemt het college van GS een besluit over het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan.
6. Indien Hulst ook een bestemmingsplan ter goedkeuring overlegt, zal hetzelfde traject gevolgd worden. Of het zover komt is op dit moment onduidelijk.

Een belangrijke onzekere factor bij dit traject is de aangekondigde herijking van het Rijksbeleid omtrent PDV/GDV-locaties. Het fenomeen factory outlet centres zal in dit nieuwe beleid verwerkt worden.

BIJLAGE 1

1 Aanleiding

Verscheidende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment worden een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van BenW. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule. Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalnietemin thans een afwachtende houding aanneemt.

Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.

Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:

- brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee
- onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers
- een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden.
- een unaniem aanvaarde motie van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt BenW actie te ondernemen naar GS.

- agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2 Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer. Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld (in tegenstelling tot ambtelijke afspraken daarover). Voorts is bekend dat grondverwerving en draagvlak in de gemeenteraad in Goes, anders dan in Sas van Gent nog zeer ongewisse factoren zijn in het voorbereidingsproces.

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

(N.B. Aangetekend wordt dat dit voor rijksvertegenwoordigers van EZ en van VROM een moeilijk moment is voor advisering omdat het beleid op het gebied van Perifere Detailhandel en Grootschalige Detailhandel (PDV/GDV) momenteel wordt geëvalueerd. Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules. De richting hiervan is ook voor rijksheren nog niet inzichtelijk. EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000)

Vooalsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootschalige concentratie van DetailhandelsVoorzieningen buiten de geaccepteerde volumieuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht.

Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercystations).

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden.)

3 MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als rekreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die rekreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent). Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.)

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een lokatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de lokatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4 Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten)

Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)

Geconstateerd kan worden dat:

- * het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument)
- * een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- * de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- * de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel (omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5 De principe-vragen

*** Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken ?**

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouwing Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijkingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

*** moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen ?**

Perifere locatie wordt door het ministerie van EZ gedefinieerd als “ alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen” Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subsidie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een zeker juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen- (zie het volgende punt)

*** Als , in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel “afstemming van aard , schaal en functie” ook voor detailhandel gelden?**

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe “aard, schaal en functie” van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat “lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd “ (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer) Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

Een en ander zou vooral in verband met de arbitrage van provinciezijde in bezwarenprocedures bij bestemmingsplan een belangrijke rol kunnen spelen.

6 Contra expertise/Second Opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies voorhanden als van belangengroepen die zich teweer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd. Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertise/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

* Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.

* Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs

* Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstellen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7 Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen.
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker.
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid.
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn.
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden.
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS,
- rijksheren zitten thans in een vacuum

conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

- welke inhoudelijke lijn
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten

Uw College wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC in de wetenschap dat consultatie leidt tot een openbare behandeling in de PPC. Daarnaast is het advies om de eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

8 Voorstel

1 Brief met vraag over de MER plicht vaststellen

2 De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC

3 Vooralsnog geen streekplanafwijkingsprocedure starten inzake PDV. (consequenties voor het Goese initiatief!)

4 Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.

5 Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.

6 Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.



Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Rijnstraat 8
2515 XP Den Haag
Interne postcode 660
Tel : 070 - 3394421
Fax: 070 - 3391302

BIJLAGE 2

997690

Directoraat-Generaal Milieubeheer
Directie Bestuurszaken
Bestuurlijke en Maatschappelijke Betrekkingen

Aan Gedeputeerde Staten van Zeeland
t.a.v. [redacted]
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Uw kenmerk

Uw brief

Kenmerk

Datum

996214/497/25dg

8 juli 1999

DGM/B/BMB

13 AUG. 1999

Onderwerp

Mbb99199516

Factory Outlet Centres in Zeeland

Geachte [redacted]

Uw verzoek om advies inzake de m.e.r.-plicht van zgn. Factory Outlet Centres wil ik als volgt beantwoorden.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid, bijvoorbeeld van de lokatie, van dit soort ontwikkelingen zal het bestuur moeten kiezen voor een argumentatie ontleend aan, hetzij het beleid ter zake van detailhandelsvoorzieningen, hetzij het toeristische en recreatieve beleid. Het is logisch en consequent de vraag of er sprake is van een m.e.r.-plicht of een beoordelingsplicht in de gekozen lijn te beantwoorden.

De vraag of er een milieu-effectrapport opgesteld moet worden, zal overigens wel eerst op gemeentelijk niveau spelen in het kader van een eventuele aanpassing van het bestemmingsplan.

Ik hoop hiermee Uw vraag beantwoord te hebben. Het onderwerp milieu-effectrapportage en Factory Outlet Centres zal overigens ook aan de orde komen in het reguliere overleg met de provinciale m.e.r.-coördinatoren om tot onderling afstemming van de benadering te komen.

Hoogachtend,

[redacted]
plv. hoofd afdeling Bestuurlijke en Maatschappelijke Betrekkingen

Bijlagen



GEMEENTE SAS VAN GENT

B

Postadres : Postbus 28, 4550 AA Sas van Gent
Stadhuis : Westkade 89, 4551 CE Sas van Gent
Kantooradres : Stadskantoor, Vlaanderenplein 1,
4551 DZ Sas van Gent
Telefoonnr. : 0115-457100
Telefaxnr. : 0115-451249
Bankrelaties : 44777 (Postbank)
: 14.59.01.823 (RABO)
: 28.50.07.440 (BNG)

Aan: de Leden van de Provinciale Staten van Zeeland

Behandeld in PS 12-11-99

(concl.: voor kennisgeving
aannemen)

Uw brief van :
Uw kenmerk : 998298
Ons kenmerk :
Behandeld door :
Doorkiesnr. :
Onderwerp :

Sas van Gent,
Verzonden d.d. 1 september 1999

Geacht Statenlid,

Zoals bekend hebben wij vergevorderde plannen om aan de rand van het centrum van Sas van Gent te komen tot het realiseren van een factory outlet centre (foc) op het terrein van een voormalige suikerfabriek. Een FOC is een gespecialiseerd en kwalitatief hoogwaardig koopcentrum dat producenten (fabrikanten en designers) de mogelijkheid biedt om tweede keus, einde seizoenartikelen, geannuleerde orders te verkopen met korting aan consumenten, zonder dat de integriteit van het hoge kwaliteitsmerk en de verkopen in de bestaande traditionele winkelgebieden wordt aangetast.

Het gaat daarbij om een nieuw verschijnsel in de distributieketen naar de consument van een aantal branches met gerenommeerde, exclusieve merken. Onderzoek wijst uit dat daarbij de concurrentie voor de bestaande zaken gering is. De branchering is beperkt tot zaken "op en aan het lichaam" om het populair te zeggen. Voedsel, drank en supermarkten zijn bijvoorbeeld uitgesloten. Met de vertegenwoordiger van het Ministerie van EZ zijn wij van mening dat het reguliere PDV- en GDV-beleid geen antwoord geeft op dit nieuwe fenomeen, dat een specifieke locatie vraagt, niet te dicht bij bevolkingsconcentraties met grote winkelcentra met gerenommeerde A-merken. Nergens bijvoorbeeld is er sprake van ligging bij stedelijke knooppunten. Uiteraard zijn er ook veel ondernemers in andere branches en in de horeca die zullen profiteren van additionele bestedingen. Zie het Kolpron-rapport.

De locatie is planologisch optimaal omdat enerzijds een industrie-bestemming nu uitgesloten is vanwege de ligging tegen de woonbebouwing aan. Anderzijds is woonbestemming uitgesloten vanwege de normen van nabijgelegen industrie, de Zuidchemie. Alle partijen, industrie, bewoners, ondernemersvereniging in Sas en de gemeenteraad stemmen tot nu toe enthousiast in met deze plannen. Vanaf het begin is een open dialoog gevoerd met alle betrokkenen, onder regie van de gemeente. De projectontwikkelaars hebben deze regie aanvaard. Ook passen de plannen naadloos binnen een in 1997 voorbereide structuurvisie.

Op 4 maart jongstleden heeft de raad van onze gemeente ondermeer besloten een aantal haalbaarheidsonderzoeken te doen uitvoeren naar de mogelijke vestiging van een foc te Sas van Gent. Deze procedure is op verzoek en in samenspraak met de provincie, zowel ambtelijk en bestuurlijk, tot stand gekomen. Over die loyale samenwerking zijn we in het algemeen tevreden, alhoewel we een aantal keren geconfronteerd werden met wisselende spelregels, met name omdat zowel provincie als wij te maken kregen met "bestuurlijke omgangsvormen" in de regio die wij kwalificeren als contra-productief voor het regionale belang. Daadkracht, tempo en mogelijke realisatie van deze serieuze kans voor Zeeland kan daardoor op de tocht komen te staan. Ik wil wel duidelijk stellen dat wij procedureel en inhoudelijk voortdurend in afstemming met de provincie werken.

In overleg met de provincie zijn wij overgegaan tot het verrichten van deelonderzoeken. Dat heeft ons veel tijd gekost. Deze deelonderzoeken vormen de uitgangspunten voor het maandag aanstaande te presenteren voorontwerp-bestemmingsplan. Zij gaan over:

- stedenbouwkundige/planologische realiseerbaarheid;
- economische effecten foc Sas van Gent;
- juridische handhaving outlet formule;
- milieutechnische aspecten foc centrum;
- verkeerseffectenstudie.

Conclusie is dat wij een plan hebben, dat kiest voor de hoogwaardige variant. Het parkeren en de verkeersafwikkeling is optimaal geregeld. We leggen dat alles vast in het bestemmingsplan, publiekrechtelijk. Daarnaast is er overeenstemming over een privaatrechtelijke overeenkomst, die regelt dat er een orgaan komt met drie partijen (gemeente, middenstand en exploitant), dat de toegang tot het FOC, alsmede de handhaafbaarheid van de formule regelt, incl. arbitrage en sancties. Wij zijn bereid gelijktijdig met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan te ontwikkelen, teneinde de hoogwaardigheid van het FOC ook in ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en de infrastructurele omgeving terug te vinden. Daarnaast is er een projectgroep die werkt aan een goede aansluiting op ons centrum.

Het opstellen van deze deelonderzoeken is dus mede op verzoek en in samenspraak met de provincie, zowel bestuurlijk als ambtelijk, tot stand gekomen. Ook de opdrachten zijn geaccordeerd door de provincie. Evenzo zaten zij met bijv. de KvK in de begeleidingscommissie. De raad van de gemeente Sas van Gent heeft op 1 juli unaniem besloten om op basis van deze rapporten een samenwerkingsovereenkomst met de projectontwikkelaars op te stellen en een bestemmingsplan uit te werken. Het eigendom van de grond is geregeld. Het project benodigt geen overheidsgeld. Integendeel, in de onderhandelingen zijn we er in geslaagd zowel middelen te verwerven voor verbetering van ons centrum als voor de infrastructuur ten behoeve van meer veiligheid op de doorgaande wegen.

Samen met een groot aantal ondernemers, raadsleden, ambtenaren, ook uit buurtgemeenten, hebben wij een studiereis gemaakt naar Engeland, waar wij een drietal centra hebben bezocht, daarna in kleinere kring in Frankrijk. Verder hebben er op 23 februari en 3 juni jongstleden een tweetal informatiebijeenkomsten plaatsgevonden waarbij eenieder, inclusief ondernemersverenigingen uit heel Zeeuwsch- en Belgisch-Vlaanderen, in de gelegenheid is gesteld om kennis te nemen van en/of te discussiëren over de voorgenomen plannen danwel de opgestelde rapporten. Ook is in het ISOZ (gemeenten Z.Vl.) in febr. gediscussieerd over onze plannen. Uiteraard niet om anderen ook uit te nodigen te kopiëren, maar wel om draagvlak te verwerven en het verschijnsel toe te

lichten. Op 29 mei heb ik al mijn Zeeuwsch-Vlaamsche collega's de Kolpron-rapporten overhandigd, omdat de provincie gevraagd had de economische gevolgen voor de regio in beeld te brengen. Tot nu toe zijn wij nog nooit door andere gemeenten geïnformeerd. **Conclusie** hiervan is geweest de keuze voor een hoogwaardige variant, waarbij vele opmerkingen verwerkt zijn in de plannen.

Uiteraard is het Streekplan voor U en voor ons één van de kaders waaraan ons plan getoetst dient te worden. Wij zijn van mening dat het realiseren van een foc in onze gemeente valt binnen de bestaande kaders van het streekplan. Wij zijn van mening dat hier sprake is van een nieuw verschijnsel in de markt dat niet met het bestaande PDV- en GDV-beleid bekeken dient te worden. Er is waarschijnlijk plaats voor 3 of 4 vestigingen van deze nieuwe formule in Nederland, zonder dat de traditionele functie van binnensteden in het gedrang komt. Het Ministerie van EZ lijkt deze lijn te steunen, omdat ze het een goede zaak vindt voor de consumenten, het de toeristisch-recreatieve functie van de regio aanzienlijk versterkt, voor betere dynamiek zorgt in de detailhandel en goed is voor de concurrentiepositie van Nederland, zeker in een grensregio.

Niet in de laatste plaats is er erkenning dat Sas zijn bijdrage levert in het Plan van aanpak en het ROM-project in de kanaalzone. Wij dragen bij aan verbetering van de leefomstandigheden in dit belaste gebied, nemen onze verantwoordelijkheid bij het bieden van plek voor industrie op de Axelse vlakte en binnen Zeeland Seaports. Recent is ons weer gevraagd mee te denken over glastuinbouw en windmolens. Een FOC zou een welkome werkgelegenheidsimpuls zijn in een andere sector dan de industriële, waar Sas de afgelopen 30 jaar grote klappen heeft gehad.

De GS-notitie over outletcentra hebben wij met belangstelling gelezen. Het sterkt ons vertrouwen dat we op de goede koers liggen. Ondertussen blijven wij communiceren, o.a. met betrokkenen in Limburg en Roermond, Flevoland en Lelystad, en ambtelijke en bestuurlijke vertegenwoordigers van de ministeries van VROM en EZ. Wij willen U middels deze brief duidelijk kenbaar maken dat er voor onze gemeente en de regio grote belangen op het spel staan. Wij zetten ons in voor goede bestuurlijke omgangsvormen en vertrouwen op een goede samenwerking met andere overheden en betrokkenen. Wij hebben er alle vertrouwen in dat U alle rumoer rondom outletcentra op zijn merites weet te beoordelen. Blijkbaar hebben wij ingezet op een nieuwe ontwikkeling, die serieus een kans biedt om de regio te versterken.

Realisering van het FOC zal een substantiële kwaliteitsimpuls leveren aan de woon-, winkel-, werk- en recreatiefunctie van de kern Sas van Gent en de gehele omliggende regio. Het gemeentebestuur beoogt in dit verband met het FOC-project tevens een belangrijke bijdrage te leveren aan:

- vergroting van werkgelegenheid in de dienstverlening;
- draagvlakversterking en kwalitatieve opwaardering van het voorzieningenniveau;
- een kwalitatief hoogwaardig hergebruik van voormalig (braakliggend en verloederd) bedrijfsterrein;
- een milieuvriendelijk en ruimtelijk kwalitatief aantrekkelijke invulling van de bufferzone tussen de kern en het bedrijventerrein Poelpolder;
- een attractieve zuidelijke entree van Sas van Gent en Zeeuwsch-Vlaanderen en ruimtelijk kwalitatieve spin-off-investeringen in het centrumgebied;
- verbetering van het woon-en leefmilieu in de kern en in de kanaalzone.

1 Wij hopen U hiermee enigszins te hebben geïnformeerd en zijn uiteraard bereid tot nadere informatie, schriftelijk dan wel mondeling.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sas van Gent,
de burgemeester



J J

J.A.H. Lonink

Jan Lonink



Winkelcentrumgebied

FOC-gebied



Gemeente Sas van Gent

Afdeling Grondgebied

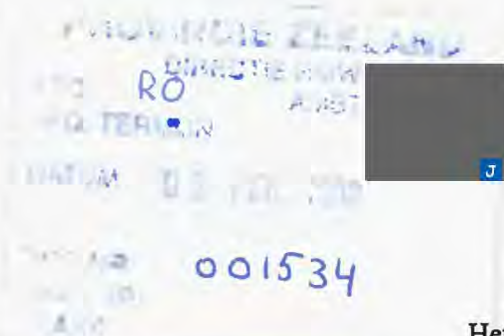
Bureau Ruimtelijke Ordening

Kern Sas van Gent

Situatie FOC-terrein

Get. : J
Datum : 25-8-99 11:00:08

Tek. nr. :
Schaal 1 : 2000



Het college van Gedeputeerde Staten van
de Provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Uw kenmerk :
Uw brief :
Oms kenmerk : OND/RBR
Datum : 8 februari 2000
- 8 FEB. 2000
Onderwerp : Factory Outlet Village

Geacht college,

Het is U bekend, dat de gemeente Hulst - samen met Trammell Crow Nederland - doende is plannen te ontwerpen voor de vestiging van een **Outlet Village** in onze gemeente. Met het lid van Uw college, de heer Van Zwieten, hebben wij daaromtrent reeds meerdere malen van gedachten gewisseld, voor de laatste keer op 10 januari jl. Bovendien hebben wij [redacted] van ons voornemen mondeling op de hoogte gebracht. Vier fracties uit Provinciale Staten hebben -op onze uitnodiging- recentelijk een werkbezoek aan Hulst gebracht, teneinde zich op de hoogte te stellen van onze plannen terzake. Andere fracties zullen binnenkort volgen. Daarnaast is er frequent ambtelijk overleg.

Met betrekking tot de plannen voor de vestiging van een Outlet Village willen wij U het volgende mededelen.

- het Outlet Village zal gevestigd worden **deels in de binnenstad deels direct grenzend daaraan**, zodat er **geen** sprake is van perifere, los van de binnenstad staande detailhandel. Integendeel het Outlet Village zal een versterkend effect op de voor ons zo belangrijke binnenstad hebben.
- aan de architectonische vormgeving van het Outlet Village zal grote aandacht worden besteed en wil in die zin, dat er geen sprake zal zijn van een 'onsmakelijke fabriekshal' maar van separate, kleinschalige, esthetisch verantwoorde eenheden.
- het Outlet Village zal een **koppeling vormen tussen de twee belangrijkste economische pijlers en wel tussen de binnenstad met ongeveer 3 miljoen bezoekers per jaar en Morres Wonen met circa 800.000 bezoekers per jaar**. De koppeling tussen beide is een reeds lang bestaande wens van de gemeente, terwijl van provinciezijde reeds meerdere malen is aangedrongen om te zoeken naar modaliteiten van uitwisseling van bezoekers tussen de binnenstad en Morres.

Middelen

Adres
Grote Markt 21 4561 EA
Postbus 49 4560 AA
URL <http://www.gemeentehulst.nl>
Email: email@gemeentehulst.nl

Telefoon 0114-389000
Telefax 0114-314627

Banken
Postbank 46514
A.B.N./Amro 47.55.25.388
BNG 28.50.04.271
Rabobank Hulst 15.07.39.400



- realisatie van het plan betekent ons inziens geen inbreuk op het bestaande streekplan, waarin Hulst, is het niet expliciet dan toch zeker impliciet, een waarde als koopcentrum in Zeeuwsch-Vlaanderen krijgt toegekend. Vestiging van een Outlet Centre betekent dan ook een versterking van die waarde. Dat het provinciaal bestuur Hulst als koopcentrum beschouwt, moge onder meer blijken uit de meerdere financiële injecties, die van provinciale zijde zijn gegeven, teneinde deze positie van Hulst te versterken. Daarbij moge onder andere worden gewezen op de substantiële provinciale bijdragen in de renovatie van de binnenstad. Deze financiële bijdragen worden door ons gezien als een erkenning van de waarde als koopstad voor de regio zonder grenzen.
- het gemeentebestuur van Hulst meent, dat realisatie van de Outlet plannen zonder meer bijdraagt aan de gewenste **upgrading van de binnenstad** hetgeen ook door het lid van Uw College, G.van Zwieten, noodzakelijk wordt geacht. Immers, niet mag worden vergeten, dat de bestaande koopstromen richting Hulst fors onder druk staan als gevolg van de volgende factoren:
 - * de van oudsher in Hulst bestaande **zondagopenstelling** kan sedert enige tijd niet meer als een unicum worden bestempeld, gelet op de zondagopenstelling in vele andere gemeenten in Nederland;
 - * de gemiddelde leeftijd van hen, die Hulst bezoeken kan als hoog worden aangemerkt, **jongeren blijven weg**;
 - * **het bankwezen**, een van de wezenlijke economische pijlers van Hulst, staat onder druk, niet alleen door de in deze bedrijfssector plaatsvindende fusies, maar met name door de fiscale unificatie in het kader van de Europese integratie;
 - * **in het jaar 2003 zal de veerverbinding Kruiningen - Perkpolder komen te vervallen met economisch negatieve effecten voor Hulst en het overig deel van Oost Zeeuwsch-Vlaanderen.**
- het gemeentebestuur van Hulst is zich er terdege van bewust, dat bovengenoemde bedreigingen het hoofd moeten worden geboden, opdat de bestaande koopstromen niet alleen kunnen worden behouden maar zelfs worden versterkt. In het licht hiervan zijn en worden forse -ook financiële- inspanningen door meerdere partijen gepleegd. Hierbij mag bijvoorbeeld worden gewezen op:
 - * de infrastructurele renovatie van de gehele binnenstad (investering 8 mln, met een financiële bijdrage van de provincie);
 - * de restauratie van de Basiliek, hetgeen van enorm belang is voor de waarde van het toeristisch product van Hulst (investering van 12 mln, met een bijdrage van de provincie van 1.3 mln);
 - * de enorme inspanningen van het Midden- en Kleinbedrijf in Hulst, verenigd in Hulst Reynaertstad om het recreatief winkelen in Hulst aantrekkelijker te maken;
 - * de bestaande en vergevorderde plannen om het noord-westelijk gedeelte van de binnenstad grondig te renoveren. Hiertoe heeft de BAM, in nauwe samenwerking met de gemeente de afgelopen drie jaren een plan opgesteld (totale investering ongeveer 60 miljoen gulden), dat binnen enkele jaren moet zijn gerealiseerd;
 - * de plannen van Morres Wonen tot uitbreiding en herstructurering van het bedrijf, waarbij ook in samenwerking met Rijkswaterstaat en gemeente infrastructurele maatregelen worden voorgesteld teneinde tot een vlotte verkeersafwikkeling te komen.

Kortom, met medewerking en materiele ondersteuning van andere overheden, wordt er hard aan gewerkt Hulst als koopstad en toeristisch trekpleister een kwalitatief hoogwaardig product te laten zijn.



Wij zijn de stellige mening toegedaan, dat Hulst een bij uitstek goede vestigingsplaats zal zijn voor een Outlet Village, dit vanwege de volgende overwegingen:

- Hulst is sedert oudsher voor de wijde omgeving een **belangrijk koopcentrum**. Dit blijkt uit de bestaande koopstromen, welke hierboven zijn vermeld. Een Outlet Village zal deze bestaande koopstromen -ook die naar de binnenstad - versterken;
- Hulst kan worden gezien als een **toeristisch- recreatieve trekpleister**. Ons lijkt het voor de hand liggen een Outlet Village, toch ook een toeristisch-recreatief fenomeen, te koppelen aan een geografische entiteit, die reeds dezelfde kenmerken bezit, opdat zij elkaar zullen en kunnen versterken;
- een Outlet Village betekent het generaliseren van een extra koopstroom van naar verwachting ongeveer 800.000 bezoekers. Dit vereist een **adequate infrastructuur** en een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer. Met betrekking hierop de volgende opmerkingen.

Teneinde een goede verkeersafwikkeling in Hulst te bereiken staan ons de volgende maatregelen voor ogen, die moeten zijn gerealiseerd voor ingebruikname van het Outlet Village (gepland begin 2002):

- * **aanleg van rotondes in de binnenstad** van Hulst b.v. aan het Stationsplein en de Koolstraat. Hiermede zal nog dit kalenderjaar een aanvang worden gemaakt. Financiële middelen zijn op de begroting 2000 vrijgemaakt.
- * het opheffen van het knelpunt, dat het **verkeerslicht ter hoogte van Kapellebrug** op grondgebied van de Belgische gemeente Stekene veroorzaakt in de verkeersafwikkeling. Met de burgemeester van Stekene is contact gelegd (reeds meerdere malen) om het stoplicht zodanig aan te passen, (via kabellussen onder het wegdek) dat een snelle afwikkeling van het verkeer op het desbetreffende kruispunt mogelijk wordt. De gemeente Hulst heeft aangeboden, daar het met name een Hulsters belang betreft, de kosten hiervan voor haar rekening te nemen.
- * het leggen van een **extra ontsluitingsweg** parallel aan de Absdaalseweg weg, zodat het verkeer, komende van de binnenstad richting rondweg sneller kan doorstromen. Het plan voor de aanleg van deze extra weg is gepland in samenhang met de realisatie van het Outlet Village.
- * het uitvoeren van **grootschalige infrastructurele werken op en in de nabijheid van de Rijksweg ter hoogte van Morres**. Deze werken bestaan onder meer uit het aanleggen van dubbele rotondes, extra afbuigingen van de rondweg van en naar Morres en een tunnel onder de rondweg. De plannen hiertoe zijn in samenwerking met Rijk, Provincie, Gemeente en Morres ontwikkeld en doorgelicht door het Ingenieursbureau Arcadis. Realisatie ervan zal betekenen, dat een verdubbeling van de huidige verkeersstroom gerealiseerd kan worden. De drie overheden hebben zich bereid verklaard financieel te participeren. Morres zal de kosten van de aan te leggen tunnel moeten genereren.
- * binnenkort zal de gemeenteraad van Hulst worden gevraagd financiële middelen ter beschikking te stellen voor de aanleg van een **dynamisch parkeerverwijssysteem** in Hulst, hetgeen ongetwijfeld een snellere doorstroming van het verkeer zal bevorderen.
- * er zal binnen afzienbare tijd **reservepolitie** worden ingezet (op kosten van de gemeente) om op met name de zondagen een handmatige bijdrage te leveren aan het oplossen van de verkeersproblematiek.

Naast deze maatregelen, gericht op een goede verwerking van het verkeersaanbod, zal ook extra aandacht besteed worden aan het **aanleggen van ruimere parkeermogelijkheden**. In de directe nabijheid van het Outlet Village zijn 1300 parkeerplaatsen voorzien, terwijl in het kader van de zogeheten BAM-plannen, die betrekking hebben op een grondige aanpak van het noordwestelijk gedeelte van binnenstad, de aanleg van een ondergrondse parkeergarage op het 's Gravenhofplein met ruim 300 parkeerplaatsen is opgenomen. Overigens voorziet het plan er in om vanaf het parkeerterrein bij het Outlet Village richting binnenstad een gratis 'people mover' te laten rijden.



Wat **het openbaar vervoer** betreft kunnen wij U het volgende mededelen. Op een treinverbinding kan Zeeuwsch-Vlaanderen niet bogen. Het openbaar vervoer per bus van en naar Hulst is evenwel van een goed gehalte te noemen. Naast de provinciale en regionale busverbindingen kan worden gewezen op de zogeheten 'Breda-bus', die met een grote frequentie Hulst, Antwerpen en Breda verbindt. Verder bestaat er een frequente busverbinding Hulst-Sint Niklaas. Trammell Crow voert bovendien onderhandelingen met Connexxion voor het inzetten van extra bussen vanaf het Centraal Station van Antwerpen naar het Outlet Village.

Uiteraard zijn wij op de hoogte van plannen van andere gemeenten in deze regio om op hun grondgebied een Factory Outlet Centrum te vestigen. **Wij willen U er nadrukkelijk op wijzen, dat, indien de voorkeur wordt gegeven aan een bedoeld Centre in de Kanaalzone, wij er enorm bevreesd voor zijn dat de bestaande koopstromen naar Hulst zullen worden afgebogen, waardoor de door alle overheden in het nabije verleden gedane inspanningen om het door het streekplan erkende kwaliteiten van Hulst te versterken (koopstad en toeristisch-recreatieve attractie) groot gevaar lopen teniet te worden gedaan met enorme kapitaalsvernietiging dientengevolge. Het lijkt ons in de rede te liggen bestaande koopstromen te versterken, eerder dan nieuwe, met een ongewisse toekomst en een negatief effect op de bestaande, in het leven te roepen. Dit gaat te meer op, daar het koopstromen betreft die fysiek gezien, dicht naast elkaar zijn gelegen.**

Ook wij zijn er ons van bewust, dat er aan het vestigen van een Outlet Village zekere risico's zijn verbonden, in die zin, dat niemand kan garanderen, dat het Outlet in de toekomst niet met een al dan niet geringe mate van leegstand te maken kan krijgen. Met betrekking hierop twee opmerkingen. In de eerste plaats moet worden gesteld, dat Trammell Crow niet alleen zal optreden als bouwer van het Village maar ook voor de toekomst als beheerder. Het bedrijf zal er alles aan gelegen laten zijn zodanige contracten met 'de merken' te sluiten, dat opzeggen van de huur op middellange termijn niet mogelijk is. **Daarnaast wordt het risico, dat een Outlet Centre er niet in slaagt de beoogde doelstellingen te bereiken geringer, indien een dergelijk Centre wordt gesitueerd op een plaats, waar er reeds uit andere hoofde van grote koopstromen sprake is.**

Op dit moment is de gemeente, samen met Trammell Crow, zeer ijverig doende de plannen voor de vestiging van een Outlet Village gereed te maken, opdat deze ter Uwer beoordeling kunnen worden voorgelegd. Mede op verzoek van Uw provincie wordt evenwel momenteel een structuurvisie voor de gehele kern Hulst voorbereid. Hierin worden alle bestaande plannen in beeld en met elkaar in verbinding gebracht. Het Bureau BRO is met deze opdracht belast. Zoals de planning er uit ziet, zal deze structuurvisie in april a.s. kunnen worden gepresenteerd. Aangezien de plannen met betrekking tot het Outlet Village deel uitmaken van de structuurvisie lijkt het ons in de rede liggen de plannen daaromtrent direct daarna ter beoordeling aan U voor te leggen. Natuurlijk is het mogelijk de Outletplannen eerder dan april a.s. en separaat in te dienen los van de structuurvisie, zodat U in een eerder stadium kennis van een en ander kunt nemen. Gaarne vernemen wij van U aan welk moment van indiening U de voorkeur geeft.

Inmiddels heeft Minister Pronk van VROM in een brief aan de Tweede Kamer te kennen gegeven, dat de provincies in hun streekplannen regionale criteria dienen op te nemen voor de beoordeling en afstemming van grootschalige detailhandel.

Uiteraard is het ons bekend, dat de gemeente Sas van Gent haar plannen betreffende een Factory Outlet Centre bij het provinciaal bestuur heeft ingediend en dat deze plannen zullen worden getoetst aan de door de Provincie nog op te stellen regionale criteria, als door Minister Pronk bedoeld. Wij zijn de mening toegedaan, dat dit niet mag en kan inhouden, dat daar, waar het gaat over het vestigen van een nieuw fenomeen, dat van zeer grote invloed zal zijn op de bestaande en eventuele nieuwe koopstromen in Zeeuwsch-Vlaanderen, andere soortgelijke plannen onder het mom van 'wie het eerst is, het eerst maalt' buiten beoordeling zullen blijven. Het maken van een kwaliteitskeuze tussen de plannen in de meest brede zin van het woord lijkt ons niet alleen noodzakelijk maar tevens het meest zuiver en bestuurlijk voor de hand liggend. Gaarne vernemen wij Uw visie daaromtrent.



Het gemeentebestuur van Hulst meent, dat de inpassing van het Outlet Village in Hulst in feite niet anders is, **dan een uitbreiding van het kernwinkelapparaat**. Immers het Outlet is gepland in en direct grenzend aan de binnenstad. **Gelet hierop heeft omwille van het bedoeld plan in Hulst het streekplan niet te worden aangepast. Ons inziens kan volstaan worden met een wijziging van het bestemmingsplan of een artikel 19-procedure.** Ook hieromtrent zouden wij gaarne Uw visie vernemen.

Hoogachtend,



GS 6-7-1999 -

advies/besluit

1. brief inzake MER-plicht vaststellen;
2. PPC 3 principevragen voorleggen om advies;
3. vooralsnog geen streekplanafwij-
kingsprocedure starten inzake PDV-
beleid;
4. FOC Sas van Gent en andere
initiatieven t.g.t. op effecten
bezien, alsdan second opinion en
andermaal PPC-advies vragen;
5. portefeuillehouder machtigen
gemeenten te informeren;
6. directeur RMW machtigen verdere
correspondentie rond advisering af
te handelen.

01 JULI 1999

directie RMW

NOTA AAN GS

categorie A-dg

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

996214

onderwerp

Factory Outlet Centres in Zeeland

advies/besluit

1. brief inzake MER-plicht vaststellen;
2. PPC 3 principevragen voorleggen om advies;
3. vooralsnog geen streekplanafwijkingprocedure starten inzake PDV-beleid;
4. FOC Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC-advies vragen;
5. portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren;
6. directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

J

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf griffie

oering

6 JULI 1999

25

aantal te paraferen stukken
1+ brief

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

1 juli 1999

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

v.d. AOR

1/7

Directeur

datum

b/a

1/7

Jur. toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

I&V

30-6

acc.

dir/afd

datum

paraaf

EZ

30-6

tel. acc.

aanwijzingen

terug naar ambtenaar J/N

J

nummers te dist

bijlagen

2x (A+B) distribueren



T



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: info@bro.nl

Provincie Zeeland
Directie Welzijn, Economie en Bestuur
T.a.v. [redacted] [redacted] [redacted]
Postbus 153
4330 AD MIDDELBURG

datum
27 september 1999

uw schrijven

ons schrijven
2140.100.9383-[redacted]

onderwerp
Effectenanalyse factory outlet center
Zeeland

bijlagen
2140.100.9382

Geachte [redacted],

Met genoegen doen wij u hierbij de offerte toekomen voor een second-opinion onderzoek "economische effectenanalyse factory outlet center Zeeland".

Indien u naar aanleiding van de offerte vragen c.q. opmerkingen heeft, kunt u daarvoor contact opnemen met ondergetekende.

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.



PROVINCIE ZEELAND	
DIRECTIE WEB	
AFD.	AMBT
AFD. TERMIJN	[redacted]
DATUM	28 SEP. 1999
DOC.NR.	996095
ZAAK NR.	
CLAS	102



adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: info@bro.nl

nummer 2140.100.9382

datum 27 sep 1999

Economische effectenanalyse factory outlet center Zeeland, een second opinion

Offerte

1. INLEIDING EN VRAAGSTELLING

De provincie Zeeland heeft BRO gevraagd offerte uit te brengen voor een onafhankelijk second opinion onderzoek naar de economische gevolgen van de vestiging van een factory outlet center (FOC) in Zeeland en meer in het bijzonder in Zeeuws Vlaanderen. Tot nu toe zijn er twee onderzoeken verricht naar de economische gevolgen, een voor een FOC in Goes en een voor FOC in Sas van Gent. Over de "hardheid" van de uitkomsten bestaan twijfels en is breed discussie ontstaan. De provincie heeft, voordat een besluit kan worden genomen, behoefte aan een second opinion c.q. contra-expertise.

Het second opinion onderzoek dient antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Wat zijn de economische effecten van een FOC in Zeeuws Vlaanderen en in Sas van Gent in het bijzonder? Het is van belang daarbij ook te kijken naar de effecten buiten Zeeuws Vlaanderen conform de werkwijze van Kolpron¹.
2. Binnen welke bandbreedtes dienen de berekende effecten in de studies van Sas van Gent en Goes² gezien te worden? Het gaat hierbij om de validiteit en de hardheid van de aannames en cijfers.
3. Wat zijn de onzekerheden en risico's met betrekking tot de effecten die in de praktijk kunnen optreden door de bij de berekeningen gebruikte aannames?

Na beantwoording van de genoemde vragen moet duidelijk zijn wat de economische effecten van een FOC zouden kunnen zijn, wat de onzekerheidsmarges zijn van deze uitkomsten en door welke factoren deze marges veroorzaakt worden. Naast de initiatieven in Sas van Gent en Goes (waar BAA McArthurGlen zich alweer heeft teruggetrokken) zijn er ook initiatieven voor de vestiging van FOC's in Hulst, Terneuzen en Gent. De plannen zijn nog niet concreet uitgewerkt. De initiatieven dienen binnen de context van het onderzoek meegenomen te worden.

Op 13 september jl. heeft een overleg plaatsgevonden tussen de heren [REDACTED] en Blacquièr van de provincie Zeeland en de heren [REDACTED] en [REDACTED] van BRO. Tijdens dit gesprek is gesproken over de opdrachtformulering en heeft de benodigde informatie-uitwisseling plaatsgevonden. Mede op basis van de verkregen informatie is deze offerte samengesteld.

¹ Een factory outlet center in Sas van Gent, de economische effecten, Kolpron Consultants, 20 mei 1999

² Factory outlet Centre Goes, mogelijkheid en wenselijkheid, Droogh, Trommelen, Broekhuis, 26 april 1999

2. PLAN VAN AANPAK

Om tot een goede beantwoording van de geformuleerde vragen te komen stellen wij de onderstaande stapsgewijze aanpak voor.

A. Desk-research en informatieverzameling

In deze eerste stap zullen wij de rapportages van Kolpron (Sas van Gent) en Droogh Trommelen Broekhuis (Goes) gedetailleerd bestuderen. Beide rapportages zijn reeds in ons bezit. Daarnaast zullen wij kennis nemen van de overige door u overlegde dossierstukken. BRO beschikt zelf ook over een veelheid aan documentatie en referenties inzake factory outlet centers. Uiteraard zal deze kennis ingebracht worden.

Om meer zicht te krijgen op de actuele stand van zaken en inhoud van de diverse initiatieven zullen wij een telefonische consultatieronde uitvoeren langs de gemeenten Sas van Gent, Hulst, Terneuzen en Gent. Pas na overleg met de opdrachtgever zullen wij deze gemeenten benaderen. In de offerte is uitgegaan van maximaal 5 telefonische consultaties. De eventueel beschikbare documentatie zullen wij in de rapportage (beknopt) verwerken. Tevens zullen wij proberen om nadere informatie te achterhalen over het eind augustus 1999 in Roubaix (Frankrijk) geopende factory outlet center van BAA McArthurGlen.

B. Oriëntatie belangrijkste aankoopcentra Zeeuws Vlaanderen en Zelzate

In de economische effectenanalyse van Kolpron worden uitspraken gedaan over combinatiebezoeken en omzetverschuivingen op kernenniveau in Zeeuws Vlaanderen (Sas van Gent, Terneuzen, Sluis, Oostburg, Breskens, Hulst, Axel) en Zelzate. Om deze effecten ook vanuit de praktijk op waarde te kunnen schatten, achten wij het belangrijk om ons vooraf te oriënteren binnen deze kernen. Wij zullen bij de verdere analyse wel uitgaan van de inventarisaties (Deel 1 rapportage en dan met name de hoofdstukken 3, 5 en 6) zoals deze door Kolpron zijn opgesteld.

C. Second-opinion effectenanalyse Sas van Gent

De uitgangspunten, aannames en de economische effectberekeningen (deel II studie Sas van Gent, hoofdstukken 8, 9 en 11, studie Goes, hoofdstukken 4 en 5) zullen wij toetsen aan onze eigen kennis, ervaring en referenties. Daarbij zullen wij gebruik maken van onze recente FOC-studies voor Lelystad en Roermond.

De volgende kerncijfers en aannames zullen in ieder geval getoetst worden:

- gemiddelde omzet per m²;
- omzetprognoses;
- gemiddeld besteed bedrag per bezoeker;
- bezoekersaantallen;
- bezoekfrequentie;
- herkomst bezoekers en omzetherkomst;
- effecten op detailhandelsaanbod op macro-niveau;
- effecten op detailhandelsaanbod op micro-niveau;
- combinatiebezoeken;
- uiteindelijke effecten;

- omzetverschuivingen buiten Zeeuws Vlaanderen;
- werkgelegenheidseffecten.

Getracht zal worden om, zoals wordt gevraagd, de effecten binnen bandbreedtes te benoemen. U dient zich wel te realiseren, dat indien één of meer aannames worden aangepast, dit consequenties heeft voor de doorberekening van alle economische effecten. Dit vereist een zeer zorgvuldige analyse onzerzijds. Wij zullen trachten de analyse zo transparant mogelijk te maken.

Op basis van de genoemde stappen zal een beknopte concept-eindrapportage “second opinion economische effecten FOC Zeeland” worden samengesteld. In deze rapportage zullen ook de andere initiatieven (zie ad a.) aangestipt worden.

D. Bespreking concept-eindrapportage

De concept-rapportage zal met de opdrachtgever besproken worden. Bij dit gesprek zullen 2 personen van BRO aanwezig zijn.

E. Eindrapportage

De opmerkingen uit het overleg zullen worden verwerkt tot een definitieve rapportage.

3. KOSTEN, FACTURATIE EN PLANNING

Kostenoverzicht

In onderstaand overzicht hebben wij de kosten per activiteit en per stap gespecificeerd.

Stap	Omschrijving	Kosten
A	Desk-research, informatieverzameling, telefonische consultatieronde	f 3.600,-
B	Oriëntatie belangrijkste aankoopcentra Zeeuws Vlaanderen en Zelzate	f 2.700,-
C	Second-opinion effectenanalyse	f 12.600,-
D	Bespreking concept-eindrapportage	f 1.800,-
E	Eindrapportage	f 2.700,-
Totaal		f 23.400,-

De kosten voor de stappen A t/m E bedragen totaal f 23.400,- (exclusief BTW, inclusief rapportage en reis- en verblijfkosten, prijspeil 1999). De rapportages zullen in vijfvoud aan u geleverd worden. In de aanpak hebben wij rekening gehouden met één overlegmoment. Eventuele meerdere overlegmomenten c.q. presentaties zullen op basis van bestede tijd in rekening worden gebracht.

Facturatie

Facturatie vindt plaats in twee gelijke termijnen van f 11.700,- (exclusief BTW, prijspeil 1999). De eerste bij opdrachtverlening en de tweede bij levering van de eindrapportage.

Op deze offerte zijn de algemene voorwaarden van toepassing (AV-BRO-1990).

Planning

Bij opdrachtverlening eind week 39 kunnen wij in week 40 starten met de werkzaamheden. De doorlooptijd van het onderzoek bedraagt naar verwachting 4 tot 5 weken (rekening houden met 1 week uitval in verband met herfstvakanties) zodat wij in de loop van week 44 de concept-rapportage kunnen aanbieden en tegelijkertijd een afspraak plannen voor de bespreking. Naar verwachting zal binnen 1 week na de bespreking de rapportage afgerond worden.

4. TOT SLOT

BRO is een adviesbureau dat actief is op het terrein van ruimtelijke ordening, economie en milieu. De verschillende specialismen binnen deze hoofdterreinen zijn ondergebracht in diverse adviesgroepen. Op elk terrein kan het gehele traject van initiatief via onderzoek en planvorming tot realisering en procesbegeleiding doorlopen worden.

De afgelopen maanden hebben wij zowel in Lelystad als in Roermond onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid en de economische effecten van de vestiging van factory outlet centers. Dit overigens vanuit een onafhankelijke en objectieve positie, omdat wij geen adviesrelaties hebben met marktpartijen/initiatiefnemers inzake factory outlet centers. BRO heeft door deze onderzoeken en door het bezoeken van buitenlandse projecten veel expertise opgebouwd met betrekking tot factory outlets in het algemeen en met name de vertaling van het fenomeen naar de Nederlandse situatie (dit vraagt namelijk maatwerk).

Wij zijn gaarne bereid om de offerte mondeling toe te lichten. U kunt daarvoor contact opnemen met [REDACTED] of [REDACTED]

Wij vertrouwen erop u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan.

Hoogachtend,

[REDACTED]

ALGEMENE VOORWAARDEN van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BRO adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, gevestigd te Vught, met als handelsnaam BRO.

- 1a. Op alle offertes en opdrachten zijn de navolgende bepalingen van toepassing, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 1b. Alle offertes zijn, tenzij anders vermeld, uiterlijk 90 dagen na dagtekening geldig; na de vervaldatum is BRO op generlei wijze gebonden aan de offerte, zowel naar inhoud als prijsstelling.
- 2a. BRO werkt in het algemeen op basis van tevoren gemaakte prijsafspraken, gebaseerd op de in dat jaar geldende tarieven. Indien een dergelijke prijsafpraak niet is of kan worden gemaakt, dan brengt BRO uurtarieven per medewerker in rekening alsmede bijkomende kosten, zoals reis-, reproductie-, telefoon-, porti- en overige kosten.
Bij wijziging van de tarieven ten gevolge van algemene loonmaatregelen worden nog niet verrichte prestaties voor een opdracht verrekend op basis van aangepaste tarieven.
- 2b. Opdrachtgever verplicht zich binnen een maand na factuurdatum de desbetreffende betaling te verrichten; na deze maand is opdrachtgever interest verschuldigd naar een rentevoet, die gelijk is aan het promessedisconto van de Nederlandsche Bank vermeerderd met 3,5%.
- 2c. Indien BRO overgaat tot incassomaatregelen, komen de daaraan verbonden - zowel de gerechtelijke als de buitengerechtelijke - kosten voor rekening van de opdrachtgever.
- 3a. BRO is ten opzichte van opdrachtgever slechts aansprakelijk voor tekortkomingen bij uitvoering van opdrachten alsmede voor rechtstreeks hiervan gevolg zijnde schade, indien en voorzover deze tekortkomingen onder normale omstandigheden, bij normale vakkennis en met inachtneming van normale oplettendheid en wijze van vakuitoefening vermeden hadden kunnen worden; een en ander behoudens de in de volgende leden omschreven beperkingen.
- 3b. BRO is slechts aansprakelijk voor het werk dat door haarzelf c.q. door haar werknemers of onder haar verantwoordelijkheid is verricht. BRO is niet aansprakelijk voor het deel van de opdracht, dat blijkens de offerte c.q. de opdrachtverlening door derden wordt verricht; in deze gevallen zal BRO desgewenst een schriftelijke - algemene dan wel ad hoc - acceptatie van aanvaarding van rechtstreekse aansprakelijkheid door deze derden ten opzichte van opdrachtgever overleggen.
- 3c. BRO zal tekortkomingen zo spoedig mogelijk herstellen, met dien verstande dat:
 - a. de tekortkomingen betrekking moeten hebben op de werkzaamheden voortvloeiend uit de opdracht;
 - b. het herstellen van deze tekortkomingen om niet zal geschieden, wanneer en voorzover met het herstellen niet meer kosten zijn gemoeid dan in rekening zijn gebracht voor het vervullen van de opdracht.
- 3d. BRO is aansprakelijk voor de schade, zoals bedoeld in lid 3a., tot ten hoogste het bedrag dat in rekening is gebracht voor het vervullen van de opdracht. Bij samenloop van het herstellen van tekortkomingen en schade is het totaal van de in lid 3c., sub b. bedoelde kosten en van de in dit lid bedoelde schade beperkt tot ten hoogste het bedrag dat in rekening is gebracht voor het vervullen van de opdracht.
- 3e. Elke aansprakelijkheid van BRO vervalt door het verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag van beëindiging van de opdracht dan wel - bij onduidelijkheid omtrent de beëindigingsdatum - vanaf de laatste op de opdracht betrekking hebbende factuurdatum.
- 3f. Indien de opdrachtgever de risico's aan enige opdracht verbonden door verzekering aan een ander overdraagt, is hij gebonden BRO te vrijwaren voor toepassing van enig regresrecht vanwege de verzekeraar.
4. Indien zich tussen opdrachtgever en BRO een geschil voordoet, dat niet langs minnelijke weg tot oplossing kan worden gebracht, zullen partijen met elkaar overeenstemming zoeken over de wijze van beslechting. Indien daaromtrent geen overeenstemming wordt bereikt, zal het geschil worden voorgelegd aan de gewone rechter te 's-Hertogenbosch.
5. Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als "AV-BRO-1990".

06 OKT. 1999

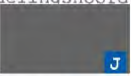
documentnummer

zaaknummer

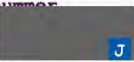
verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
	4/10				
Directeur	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118) 	4 oktober 1999

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

factory outlet centres Zeeland

adressering

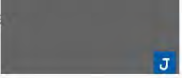
BRO

t.a.v.  

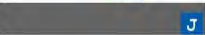
Postbus 68

5260 AB Vught

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum	
06 OKT. 1999		6 oktober 1999	
tekst 	paraaf	verzenddatum brief	paraaf 
		Opm. verzending 06 OKT. 1999	paraaf 
colla 	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
		et /o	
Naar TVC gekopieerd d.d.:	documentnaam		

verzenden afschriften aan

1. 
2. 
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

nummers bijlagen

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

uw brief van: 27 september
uw kenmerk: 2140.100.9383-Abo/jve
ons kenmerk:
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

BRO
t.a.v. [redacted]
Postbus 68
5260 AB Vught

bijlagen(n):

behandeld door: [redacted]

doorkiesnummer: (0118) [redacted]

onderwerp: factory outlet centres Zeeland

Middelburg, 4 oktober 1999

Geachte [redacted]

Op 27 september 1999 heeft u de provincie Zeeland een offerte doen toekomen voor een second-opinion onderzoek naar de economische effecten van factory outlet centres in Zeeland. Namens het college van Gedeputeerde Staten deel ik u hierbij mee dat wij graag gebruik willen maken van deze offerte.

Indien tijdens de onderzoeksperiode concrete gegevens van het foc-project in Hulst beschikbaar komen, zou ik dit project graag willen betrekken in het second opinion onderzoek naar de economische effecten van de factory outlet centre in Sas van Gent. De meerkosten die door dit (mogelijke) extra onderzoek veroorzaakt worden wil ik graag voor mijn rekening nemen tot een maximum van f 5.000,- (excl. BTW). Indien dit niet toereikend blijkt te zijn dient nader overleg plaats te vinden met de ambtelijke ondersteuningsgroep. Deze bestaat uit de heren [redacted], [redacted] en [redacted], waarbij laatstgenoemde als direct contactpersoon zal fungeren.

Ik wacht de nota van de eerste termijn van de factuur à f 11.700,- (excl. BTW) af waarna tot betaling zal worden overgegaan. De tweede termijn (inclusief eventuele meerkosten) zal bij levering van de eindrapportage worden betaald.

Ik verwacht in week 44 de concept-rapportage te kunnen ontvangen.

Hoogachtend,

drs. C.J. Colijn,
Directeur Directie Ruimte Milieu en Water

Directie Ruimte, Milieu en Water



Provincie Zeeland

Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
 telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van 27 september

uw kenmerk: 2140.100.9383-Abo/jve

ons kenmerk: 999187

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n):

behandeld door:

doorkiesnummer: 0118

onderwerp: factory outlet centres Zeeland

BRO

t.a.v.

Postbus 68

5260 AB VUGHT

verzonden: 6 OKT. 1999

Middelburg 6 oktober 1999

Geachte

Op 27 september 1999 heeft u de provincie Zeeland een offerte doen toekomen voor een second-opinion onderzoek naar de economische effecten van factory outlet centres in Zeeland. Namens het college van Gedeputeerde Staten deel ik u hierbij mee dat wij graag gebruik willen maken van deze offerte.

Indien tijdens de onderzoeksperiode concrete gegevens van het foc-project in Hulst beschikbaar komen, zou ik dit project graag willen betrekken in het second-opinion onderzoek naar de economische effecten van de factory outlet centre in Sas van Gent. De meerkosten die door dit (mogelijke) extra onderzoek veroorzaakt worden wil ik graag voor mijn rekening nemen tot een maximum van f 5.000,-- (excl. BTW). Indien dit niet toereikend blijkt te zijn dient nader overleg plaats te vinden met de ambtelijke ondersteuningsgroep. Deze bestaat uit de heren [redacted] en [redacted], waarbij laatstgenoemde als direct contactpersoon zal fungeren.

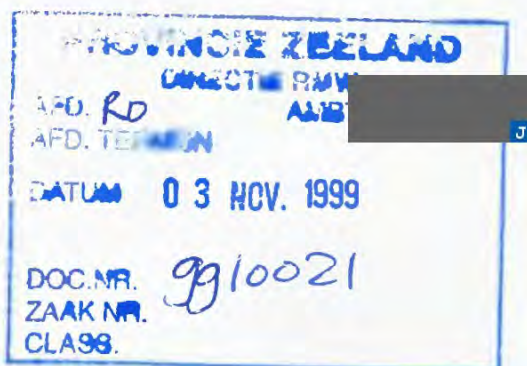
Ik wacht de nota van de eerste termijn van de factuur à f 11.700,-- (excl. BTW) af waarna tot betaling zal worden overgegaan. De tweede termijn (inclusief eventuele meerkosten) zal bij levering van de eindrapportage worden betaald.

Ik verwacht in week 44 de concept-rapportage te kunnen ontvangen.

Hoogachtend,

d [redacted] jn,
 d [redacted] ctie Ruimte, Milieu en Water.

Provincie Zeeland
Directie Ruimte, Milieu en Water
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG



Datum
1 november 1999

uw schrijven

-

ons schrijven

2140.101.9522-ABO/ivh

Onderwerp

Offerte effectenanalyse factory outlet center
Hulst

Bijlagen

Algemene voorwaarden

Geachte [REDACTED]

Conform uw verzoek doen wij u hierbij aanvullend offerte toekomen voor een onderzoek naar de economische effecten van de vestiging van een factory outlet center in Hulst. Deze offerte dient nadrukkelijk in onderlinge samenhang gezien te worden met de eerdere offerte voor een "economische effectenanalyse factory outlet Zeeland" (27 september 1999, 2140.100.9383-ABO/jve).

Aanleiding en vraagstelling

Via de gemeente Hulst zijn wij recentelijk in bezit gekomen van de notitie "Outlet Village Hulst", van Trammell Crow Nederland (juli 1999). In de notitie worden de programmatische en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden beschreven voor de vestiging van een Outlet Village in Hulst. Het Village kent in de aanvangsfase een omvang van 12.000 m² vvo welke in een 2^e fase dient door te groeien naar 20.000 m² vvo.

De centrale vraag die middels het (aanvullende) onderzoek beantwoord dient te worden luidt als volgt:

- Wat zijn de economische effecten van een Outlet Village in Hulst ?

nr. 2140.101.9522-ABO/ivh
d.d. 1 november 1999
blz. 2

Conform de eerste offerte zullen de effecten worden gezien binnen een breder kader (Zeeuwsch-Vlaanderen en zelfs daarbuiten) en binnen bandbreedtes.

Plan van aanpak

Voor de uitvoering van de effectenanalyse Hulst gaan wij uit van de volgende aanvullende werkzaamheden.

1. Beschrijving en verdieping uitgangspunten initiatief Hulst

Op basis van een gedetailleerde studie van de notitie "Outlet Village Hulst" zullen wij de uitgangspunten concreet benoemen. Uit voorstudie is reeds gebleken dat enkele aannames (o.a. bezoekersaantallen, omzetprognoses, bezoekersgroepen) vragen om een nadere uitleg en onderbouwing. Middels een gesprek met een vertegenwoordiging van Trammel Crow Nederland zal getracht worden om de aannames en uitgangspunten voor Hulst verder uit te diepen en, voor zover mogelijk, inzichtelijk te maken.

2. Analyse toeristisch-recreatieve bezoeksstromen Hulst en regio

In het concept "Outlet Village Hulst" wordt een sterke relatie gelegd met de toeristisch-recreatieve bezoeksstromen en potenties van de stad Hulst en wijde omgeving. Zo vervult de binnenstad van Hulst van oudsher een sterke kooptouristische functie voor met name Belgen. Voor een gedegen effectenanalyse voor Hulst is het noodzakelijk om de huidige en potentiële bezoeksstromen voor Hulst en regio te kunnen specificeren naar o.a. omvang, bezoekdoelen en herkomst. Daarbij is ook de relatie (mogelijkheden combinatiebezoeken) met Morres Wonen van belang. De informatie over toerisme en recreatie in Zeeuwsch-Vlaanderen uit de rapportage van Kolpron over Sas van Gent vereist o.i. hiervoor een nadere verdieping en analyse. De uitgangssituaties voor Sas van Gent en voor Hulst vertonen op dit vlak duidelijke verschillen.

In de analyse zullen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Toeristisch-recreatief profiel Hulst en regio;
- Toeristische actiepunten voor Zeeuwsch-Vlaanderen en Hulst in het bijzonder;
- Dagtoerisme Nederlanders, Belgen e.a.;
- Verblijfstoerisme.

Bij de analyse zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bestaande beleidsstukken en bronnen (bijvoorbeeld CBS, NBT, NRIT). In overleg met de opdrachtgever zal bekeken worden welke rapporten voor de verdere analyse van belang zijn.

nr. 2140.101.9522-ABo/ivh
d.d.1 november 1999
blz.3

In het kostenoverzicht is tevens rekening gehouden met maximaal 3 gesprekken (Bureau voor Toerisme Zeeland, gemeente Hulst, Morres Wonen).

3. Effectenanalyse Hulst

Voor de effectenanalyse Hulst zullen wij dezelfde werkwijze hanteren als bij de analyse voor Sas van Gent. Wij zullen de uitgangspunten van o.a. Trammel Crow toetsen aan eigen kennis, ervaring en referenties. Daarbij zullen wij gebruik maken van onze recente FOC-studies voor Lelystad en Roermond.

De volgende kerncijfers en uitgangspunten zullen in ieder geval getoetst c.q. benoemd worden:

- gemiddelde omzet per m²;
- omzetprognoses;
- gemiddeld besteed bedrag per bezoeker;
- bezoekersaantallen;
- bezoekfrequentie;
- herkomst bezoekers en omzetherkomst;
- effecten op detailhandelsaanbod op macro-niveau;
- effecten op detailhandelsaanbod op micro-niveau;
- combinatiebezoeken;
- uiteindelijke effecten;
- omzetverschuivingen buiten Zeeuwsch-Vlaanderen;
- werkgelegenheidseffecten.

De effecten zullen binnen bandbreedtes worden benoemd. De analyse overlapt op enkele onderdelen de analyse voor Sas van Gent zodat hiermee een kostenbesparing kan worden bereikt.

4. Integratie in rapportage "economische effectenanalyse factory outlet center Zeeland"

De effectenanalyse Hulst zal worden geïntegreerd in de rapportage "economische effectenanalyse factory outlet center Zeeland". Zoals reeds overeengekomen, omvat deze rapportage ook een second-opinion op de effectenanalyse voor Sas van Gent.

5. Extra overleg opdrachtgever

Gezien de toegenomen omvang van het onderzoek hebben wij een extra overlegmoment met de opdrachtgever ingepland. Tijdens dit overleg zal de tussenrapportage besproken worden. Deze rapportage beschrijft de analyses en de uitgangspunten die ten grondslag zullen liggen aan de effectberekeningen. Wij achten dit extra overleg noodzakelijk omdat anders de stap naar de concept-eindrapportage te groot wordt.

nr. 2140.101.9522-ABo/ivh
d.d.1 november 1999
blz.4

Kosten, facturatie en planning

Kostenoverzicht

In onderstaand overzicht hebben wij de kosten per activiteit en per stap benoemd in aanvulling op de eerste offerte.

Stap	Omschrijving	Kosten
1	Verdieping initiatief Hulst, gesprek Trammell Crow	f 2.700,-
2	Analyse toeristisch-recreatieve bezoekstromen Hulst en regio, Incl. 3 gesprekken	f 7.200,-
3	Effectenanalyse Hulst	f 9.900,-
4	Extra overleg	f 1.800,-
Totaal		f 21.600,-

De meerkosten voor het uitvoeren van de effectenanalyse Hulst bedragen f 21.600,- (exclusief BTW, inclusief rapportage en reis- en verblijfkosten, prijspeil 1999). De werkzaamheden zullen worden gecombineerd met de werkzaamheden voor de eerste offerte. De resultaten zullen in één rapportage worden aangeboden. Deze rapportages zullen in vijfvoud aan u worden geleverd. In de totale aanpak hebben wij rekening gehouden met 2 overlegmomenten (1x tussenrapportage, begroot in huidige offerte, 1x concept-eindrapportage, begroot in eerste offerte). Eventuele meerdere overlegmomenten c.q. presentaties zullen op basis van bestede tijd in rekening worden gebracht.

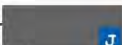
Facturatie

Facturatie vindt plaats in twee gelijke termijnen van f 10.800,- (exclusief BTW, prijspeil 1999). De eerste bij opdrachtverlening en de tweede bij levering eindrapportage.

Op deze offerte zijn de algemene voorwaarden van toepassing (AV-BRO-1990).

Planning

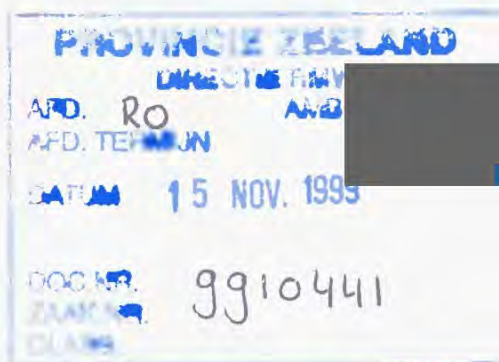
Bij opdrachtverlening in week 44 kunnen wij in week 45 starten met de werkzaamheden. De werkzaamheden zullen afgestemd en geïntegreerd dienen te worden bij de reeds lopende werkzaamheden voor de effectenanalyse Sas van Gent. De doorlooptijd van het onderzoek is sterk afhankelijk van de snelheid waarmee de gesprekken ingepland kunnen worden en waarmee de benodigde toeristisch-recreatieve informatie kan worden verzameld. Wij verwachten in week 48 (verzending week 47) een bespreking in te kunnen plannen voor de tussenrapportage.

nr. 2140.101.9522-
d.d.1 november 1999
blz. 5

Medio december kan dan een bespreking van de eindrapportage plaatsvinden. E.e.a. betekent wel dat hiermee ook de planning voor de effectenanalyse Sas van Gent wordt aangepast.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met  of ondergetekende.

 ding te hebben gedaan.



Provincie Zeeland
Directie Ruimte, Milieu en Water
T.a.v. [redacted]
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 658 90 40
fax 073 656 16 65
e-mail: info@bro.nl

Datum
11 november 1999

uw schrijven

ons schrijven
2140.101.9522-[redacted]

Onderwerp
Offerte effectenanalyse factory outlet center
Hulst en Terneuzen

Bijlagen
Algemene voorwaarden

Geachte [redacted]

Conform uw verzoek doen wij u hierbij een aangepaste offerte toekomen voor een onderzoek naar de economische effecten van de vestiging van een factory outlet center in Hulst en Terneuzen. De offerte vervangt de offerte van 1 november jl. en dient nadrukkelijk in onderlinge samenhang gezien te worden met de eerdere offerte voor een "economische effectenanalyse factory outlet Zeeland" (27 september 1999, 2140.100.9383-Abo/jve).

Aanleiding en vraagstelling

Via de gemeente Hulst zijn wij recentelijk in bezit gekomen van de notitie "Outlet Village Hulst", van Trammell Crow Nederland (juli 1999). In de notitie worden de programmatische en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden beschreven voor de vestiging van een Outlet Village in Hulst. Het Village kent in de aanvangsfase een omvang van 12.000 m² vvo welke in een 2^e fase dient door te groeien naar 20.000 m² vvo.

Parallel aan dit initiatief is begin november 1999 duidelijk geworden dat ook de kern Terneuzen serieus in de markt is voor de vestiging van een factory outlet center. Stable International heeft bij de gemeente Terneuzen interesse getoond voor de ontwikkeling van een factory outlet center op de locatie voormalig terrein De Hoop (naast het nieuwe waterschapsgebouw). Over de verdere details is momenteel nog weinig bekend.

nr. 2140.101.9522
d.d. 11 november 1999
blz. 2

De centrale vraag die middels het (aanvullende) onderzoek beantwoord dient te worden luidt als volgt:

- Wat zijn de economische effecten van de vestiging van een factory outlet center in respectievelijk Hulst en Terneuzen ?

Conform de eerste offerte zullen de effecten worden gezien binnen een breder kader (Zeeuwsch-Vlaanderen en zelfs daarbuiten) en binnen bandbreedtes.

Plan van aanpak

Voor de uitvoering van de effectenanalyses Hulst en Terneuzen gaan wij uit van de volgende aanvullende werkzaamheden.

1. Beschrijving en verdieping uitgangspunten initiatieven Hulst en Terneuzen

Op basis van een gedetailleerde studie van de notitie "Outlet Village Hulst" zullen wij de uitgangspunten voor het initiatief in Hulst concreet benoemen. Uit voorstudie is reeds gebleken dat enkele aannames (o.a. bezoekersaantallen, omzetprognoses, bezoekersgroepen) vragen om een nadere uitleg en onderbouwing. Middels een gesprek met een vertegenwoordiging van Trammel Crow Nederland zal getracht worden om de aannames en uitgangspunten voor Hulst verder uit te diepen en, voor zover mogelijk, inzichtelijk te maken.

Zoals reeds gesteld, bestaat momenteel nog weinig inzicht in de concrete uitgangspunten en het concept voor een factory outlet center te Terneuzen. Aan de hand van gesprekken met de gemeente Terneuzen en Stable International zullen wij deze uitgangspunten, voor zover aanwezig dan wel beschikbaar, in beeld brengen en in de verdere analyse betrekken.

2. Aanbodanalyse modische sector in Hulst, Terneuzen en Sas van Gent

Als verdieping op de rapportage van Kolpron over Sas van Gent zullen wij voor de modische branches (goed voor 70 tot 80% van het assortiment van een factory outlet center) een kwantitatieve en kwalitatieve aanbodanalyse verrichten voor de plaatsen Hulst, Terneuzen en Sas van Gent. Daarbij zal bijvoorbeeld ook gekeken worden naar het merkenaanbod in de modische branches per kern. Voor een deel waren deze werkzaamheden middels een grove analyse al opgenomen in de eerdere offerte van 27 september jl. Echter nu de initiatieven voor de 3 plaatsen naast elkaar gezet worden, menen wij ook op een gedetailleerde wijze naar het concurrerend aanbod in de plaatsen zelf te moeten kijken. Overigens zal in de analyse ook zeer beknopt het modische aanbod in de andere belangrijke aankoopcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen en in Zelzate aangestipt worden.

nr. 2140.101.9522

d.d.11 november 1999

blz. 3

3. Analyse toeristisch-recreatieve bezoeken Hulst, Terneuzen en regio

In het concept "Outlet Village Hulst" wordt een sterke relatie gelegd met de toeristisch-recreatieve bezoeken en potenties van de stad Hulst en wijde omgeving. Zo vervult de binnenstad van Hulst van oudsher een sterke kooptoeristische functie voor met name Belgen. Voor een gedegen effectenanalyse voor Hulst is het noodzakelijk om de huidige en potentiële bezoekersstromen voor Hulst en regio te kunnen specificeren naar o.a. omvang, bezoeksdoelen en herkomst. Daarbij is ook de relatie (mogelijkheden combinatiebezoeken) met Morres Wonen van belang. De informatie over toerisme en recreatie in Zeeuwsch-Vlaanderen uit de rapportage van Kolpron over Sas van Gent vereist o.i. hiervoor een nadere verdieping en analyse. De uitgangssituaties voor Sas van Gent, Hulst en Terneuzen vertonen op dit vlak duidelijke verschillen.

Hoewel tot nu toe nog weinig bekend is over het concept voor een factory outlet center in Terneuzen, stellen wij voor om ook voor deze gemeente een analyse van de toeristisch-recreatieve bezoeken uit te voeren.

In de analyses zullen de volgende onderwerpen aan de orde komen:

- Toeristisch-recreatief profiel Hulst, Terneuzen en regio;
- Toeristische actiepunten voor Zeeuwsch-Vlaanderen en Hulst en Terneuzen in het bijzonder;
- Dagtoerisme Nederlanders, Belgen e.a.;
- Verblijfstoerisme.

Bij de analyse zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bestaande beleidsstukken en bronnen (bijvoorbeeld CBS, NBT, NRIT). In overleg met de opdrachtgever zal bekeken worden welke rapporten voor de verdere analyse van belang zijn.

In het kostenoverzicht is tevens rekening gehouden met maximaal 4 gesprekken (Bureau voor Toerisme Zeeland, gemeente Hulst, Morres Wonen en gemeente Terneuzen).

4. Effectenanalyse Hulst en Terneuzen

Voor de effectenanalyses Hulst en Terneuzen zullen wij dezelfde werkwijze hanteren als bij de analyse voor Sas van Gent. Wij zullen de uitgangspunten van o.a. Trammel Crow toetsen aan eigen kennis, ervaring en referenties. Daarbij zullen wij gebruik maken van onze recente FOC-studies voor Lelystad en Roermond.

De volgende kerncijfers en uitgangspunten zullen in ieder geval getoetst c.q. benoemd worden:

- gemiddelde omzet per m²;
- omzetprognoses;
- gemiddeld besteed bedrag per bezoeker;
- bezoekersaantallen;
- bezoekfrequentie;

nr. 2140.101.9522-
d.d.11 november 1999
blz. 4

- herkomst bezoekers en omzetherkomst;
- effecten op detailhandelsaanbod op macro-niveau;
- effecten op detailhandelsaanbod op micro-niveau;
- combinatiebezoeken;
- uiteindelijke effecten;
- omzetverschuivingen buiten Zeeuwsch-Vlaanderen;
- werkgelegenheidseffecten.

De effecten zullen binnen bandbreedtes worden benoemd. De analyse overlapt op enkele onderdelen de analyse voor Sas van Gent zodat hiermee een kostenbesparing kan worden bereikt.

5. Integratie in rapportage "economische effectenanalyse factory outlet center Zeeland"

De effectenanalyses voor Hulst en Terneuzen zullen worden geïntegreerd in de rapportage "economische effectenanalyse factory outlet center Zeeuwsch-Vlaanderen". Zoals reeds over-eengekomen, omvat deze rapportage ook een second-opinion op de effectenanalyse voor Sas van Gent.

6. Extra overleg opdrachtgever

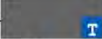
Gezien de toegenomen omvang van het onderzoek hebben wij een extra overlegmoment met de opdrachtgever ingepland. Tijdens dit overleg zal de tussenrapportage besproken worden. Deze rapportage beschrijft de analyses en de uitgangspunten die ten grondslag zullen liggen aan de effectberekeningen. Wij achten dit extra overleg noodzakelijk omdat anders de stap naar de concept-eindrapportage te groot wordt.

Kosten, facturatie en planning

Kostenoverzicht

In onderstaand overzicht hebben wij de kosten per activiteit en per stap benoemd in aanvulling op de eerste offerte.

Stap	Omschrijving	Kosten
1	Verdieping uitgangspunten initiatieven Hulst en Terneuzen	f 6.300,-
	Gesprekken Trammell Crow, Stable International, gemeente Terneuzen	
2	Aanbodanalyse modische sector (alleen meerkosten ten opzichte van eerste offerte)	f 2.700,-
3	Analyse toeristisch-recreatieve bezoekerstromen Hulst, Terneuzen en regio, Incl. 4 gesprekken	f 10.800,-
3	Effectenanalyse Hulst en Terneuzen	f 18.000,-
4	Extra overleg	f 1.800,-
Totaal		f 39.600,-

nr. 2140.101.9522-
d.d.11 november 1999
blz. 5

De meerkosten voor het uitvoeren van de effectenanalyse Hulst en Terneuzen bedragen f 39.600,- (exclusief BTW, inclusief rapportage en reis- en verblijfkosten, prijspeil 1999). De werkzaamheden zullen worden gecombineerd met de werkzaamheden voor de eerste offerte. De resultaten zullen in één rapportage worden aangeboden. Deze rapportages zullen in vijf-voud aan u worden geleverd. In de totale aanpak hebben wij rekening gehouden met 2 overlegmomenten (1x tussenrapportage, begroot in huidige offerte, 1x concept-eindrapportage, begroot in eerste offerte). Eventuele meerdere overlegmomenten c.q. presentaties zullen op basis van bestede tijd in rekening worden gebracht.

Facturatie

Facturatie vindt plaats in twee gelijke termijnen van f 19.800,- (exclusief BTW, prijspeil 1999). De eerste bij opdrachtverlening en de tweede bij levering eindrapportage.

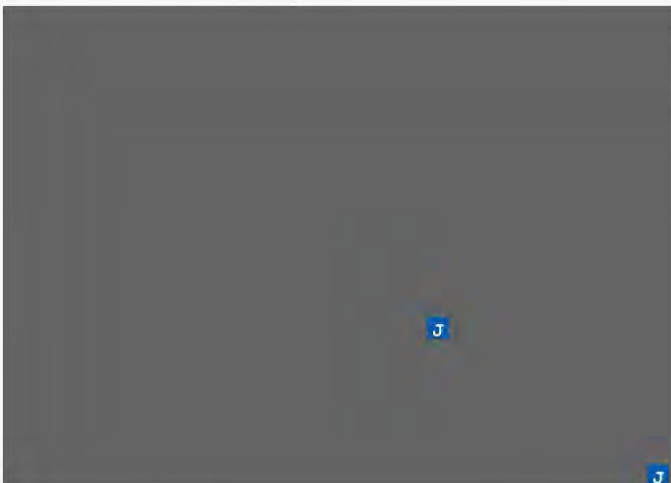
Op deze offerte zijn de algemene voorwaarden van toepassing (AV-BRO-1990).

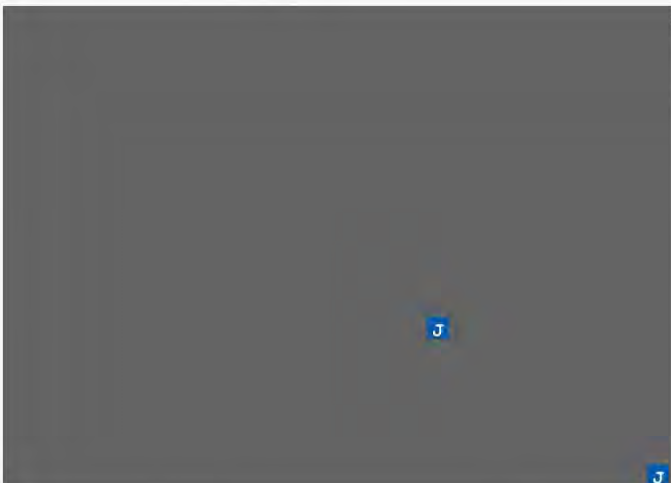
Planning

Bij opdrachtverlening in week 45-46 kunnen wij in de loop van week 46 starten met de werkzaamheden. De werkzaamheden zullen afgestemd en geïntegreerd dienen te worden met de reeds lopende werkzaamheden voor de effectenanalyse Sas van Gent. De doorlooptijd van het onderzoek is sterk afhankelijk van de snelheid waarmee de gesprekken ingepland kunnen worden en waarmee de benodigde toeristisch-recreatieve informatie kan worden verzameld. Wij verwachten eind week 49 (verzending eind week 48) een bespreking in te kunnen plannen voor de tussenrapportage. De bespreking van de eindrapportage zal naar verwachting (en rekening houdend met de kerstvakanties) niet eerder plaats kunnen vinden dan medio januari. Een en ander betekent ook dat hiermee de planning voor de effectenanalyse Sas van Gent wordt aangepast.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met  of ondergetekende.

ssende aanbieding te hebben gedaan.




ALGEMENE VOORWAARDEN van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BRO adviseurs in ruimtelijke ordening, economie en milieu, gevestigd te Vught, met als handelsnaam BRO.

- 1a. Op alle offertes en opdrachten zijn de navolgende bepalingen van toepassing, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.
- 1b. Alle offertes zijn, tenzij anders vermeld, uiterlijk 90 dagen na dagtekening geldig; na de vervaldatum is BRO op generlei wijze gebonden aan de offerte, zowel naar inhoud als prijsstelling.
- 2a. BRO werkt in het algemeen op basis van tevoren gemaakte prijsafspraken, gebaseerd op de in dat jaar geldende tarieven. Indien een dergelijke prijsafpraak niet is of kan worden gemaakt, dan brengt BRO uurtarieven per medewerker in rekening alsmede bijkomende kosten, zoals reis-, reproductie-, telefoon-, porti- en overige kosten.
Bij wijziging van de tarieven ten gevolge van algemene loonmaatregelen worden nog niet verrichte prestaties voor een opdracht verrekend op basis van aangepaste tarieven.
- 2b. Opdrachtgever verplicht zich binnen een maand na factuurdatum de desbetreffende betaling te verrichten; na deze maand is opdrachtgever interest verschuldigd naar een rentevoet, die gelijk is aan het promessedisconto van de Nederlandsche Bank vermeerderd met 3,5%.
- 2c. Indien BRO overgaat tot incassomaatregelen, komen de daaraan verbonden - zowel de gerechtelijke als de buitengerechtelijke - kosten voor rekening van de opdrachtgever.
- 3a. BRO is ten opzichte van opdrachtgever slechts aansprakelijk voor tekortkomingen bij uitvoering van opdrachten alsmede voor rechtstreeks hiervan gevolg zijnde schade, indien en voorzover deze tekortkomingen onder normale omstandigheden, bij normale vakkennis en met inachtneming van normale oplettendheid en wijze van vakuitoefening vermeden hadden kunnen worden; een en ander behoudens de in de volgende leden omschreven beperkingen.
- 3b. BRO is slechts aansprakelijk voor het werk dat door haarzelf c.q. door haar werknemers of onder haar verantwoordelijkheid is verricht. BRO is niet aansprakelijk voor het deel van de opdracht, dat blijkens de offerte c.q. de opdrachtverlening door derden wordt verricht; in deze gevallen zal BRO desgewenst een schriftelijke - algemene dan wel ad hoc - acceptatie van aanvaarding van rechtstreekse aansprakelijkheid door deze derden ten opzichte van opdrachtgever overleggen.
- 3c. BRO zal tekortkomingen zo spoedig mogelijk herstellen, met dien verstande dat:
 - a. de tekortkomingen betrekking moeten hebben op de werkzaamheden voortvloeiend uit de opdracht;
 - b. het herstellen van deze tekortkomingen om niet zal geschieden, wanneer en voorzover met het herstellen niet meer kosten zijn gemoeid dan in rekening zijn gebracht voor het vervullen van de opdracht.
- 3d. BRO is aansprakelijk voor de schade, zoals bedoeld in lid 3a., tot ten hoogste het bedrag dat in rekening is gebracht voor het vervullen van de opdracht. Bij samenloop van het herstellen van tekortkomingen en schade is het totaal van de in lid 3c., sub b. bedoelde kosten en van de in dit lid bedoelde schade beperkt tot ten hoogste het bedrag dat in rekening is gebracht voor het vervullen van de opdracht.
- 3e. Elke aansprakelijkheid van BRO vervalt door het verloop van vijf jaren, te rekenen vanaf de dag van beëindiging van de opdracht dan wel - bij onduidelijkheid omtrent de beëindigingsdatum - vanaf de laatste op de opdracht betrekking hebbende factuurdatum.
- 3f. Indien de opdrachtgever de risico's aan enige opdracht verbonden door verzekering aan een ander overdraagt, is hij gebonden BRO te vrijwaren voor toepassing van enig regresrecht vanwege de verzekeraar.
4. Indien zich tussen opdrachtgever en BRO een geschil voordoet, dat niet langs minnelijke weg tot oplossing kan worden gebracht, zullen partijen met elkaar overeenstemming zoeken over de wijze van beslechting. Indien daaromtrent geen overeenstemming wordt bereikt, zal het geschil worden voorgelegd aan de gewone rechter te 's-Hertogenbosch.
5. Deze voorwaarden kunnen worden aangehaald als "AV-BRO-1990".

College van Gedeputeerde Staten
van de Provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG



Datum
24 december 1999

uw schrijven

ons schrijven
2140.100.9708-

Onderwerp
BRO-onderzoeken in Zeeuwsch-Vlaanderen

bijlagen

Geacht College,

Via [redacted] [redacted] (Dienst Ruimte, Milieu en Water) zijn wij in bezit gekomen van een brief van de gemeente Sas van Gent van 1 december jl. In deze brief geeft het gemeentebestuur van Sas van Gent aan dat een, in hun ogen, onacceptabele situatie is ontstaan door een vermenging van belangen in de advisering van ons bureau. Inmiddels hebben wij ook van de gemeente Terneuzen begrepen dat zij zich aansluiten bij de mening van de gemeente Sas van Gent. In deze brief willen wij hierop reageren en een en ander verduidelijken.

Bij brief van 6 oktober jl. heeft u ons opdracht verstrekt voor het uitvoeren van een second-opinion onderzoek naar de economische effecten van factory outlet centers in Zeeland. Dit op basis van de door ons opgestelde offerte van 27 september jl. Begin oktober jl. hebben wij een verzoek ontvangen van de gemeente Hulst voor het opstellen van een Kaderplan Ruimtelijk-economische visie. Naar aanleiding van dit verzoek hebben wij diverse malen overleg gepleegd met [redacted] [redacted] over de relatie tussen beide studies. Daarbij zijn we tot de conclusie gekomen dat het mogelijk was om, op basis van duidelijke afspraken vooraf, de studies van elkaar te scheiden. Zo hebben wij dit ook aan de gemeente Hulst medegedeeld. Op 26 oktober jl. hebben wij offerte uitgebracht aan de gemeente Hulst voor het Kaderplan. In de offerte hebben wij, omwille van een duidelijke positionering van de studies en om misverstanden te voorkomen, de volgende passage opgenomen:

nr. 2140.100.9708

d.d.24 december 1999

blz. 2

Met betrekking tot een factory outlet village (FOV) moet aangetekend worden dat in de ruimtelijk-economische structuurvisie niet ingegaan kan worden op de volgende twee vragen:

1. De vraag of een FOV beleidsmatig inpasbaar is in Hulst.
Om hierop in te kunnen gaan is het noodzakelijk om over een regionaal-, provinciaal- en rijksbeleidskader te beschikken op basis waarvan het initiatief voor een FOV getoetst kan worden. Dergelijke beleidskaders zijn niet beschikbaar.
2. De vraag naar de effecten van een FOV in Hulst op de regionale detailhandelsstructuur.
Deze verantwoordelijkheid wordt door de provincie opgepakt. De initiatieven in Zeeland, waarbij concreet op dit moment de plaatsen Sas van Gent, Terneuzen en Hulst in beeld zijn, worden naar alle waarschijnlijkheid in opdracht van de provincie geanalyseerd.

Op 12 november heeft de gemeente Hulst opdracht verstrekt voor de studie Kaderplan. Tussentijds hebben wij van u het verzoek gekregen om de analyse voor factory outlet centers in Zeeuwsch-Vlaanderen uit te breiden met een effectenstudie voor (in eerste instantie) Hulst en (kort daarna) voor Terneuzen. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een tweede offerte van 11 november 1999. Op 1 december jl. heeft u ons opdracht verstrekt voor de aanvullende effectenanalyses voor Hulst en Terneuzen.

Uit de bovenstaande opsomming zal blijken, dat zich in een korte tijdspanne een aantal zaken heeft gekruist. Juist in deze situatie, zijn wij van mening dat wij uitermate zorgvuldig hebben gehandeld. Het spijt ons dan ook ten eerste dat door de gemeenten Sas van Gent, Terneuzen en de initiatiefnemer Innovast Investments BV wordt getwijfeld aan de onafhankelijkheid en objectiviteit van ons bureau. BRO stelt zich juist tot doel om in het spanningsveld van de komst van factory outlets naar Nederland een onafhankelijke positie in te nemen. Alleen door deze benadering zijn wij in staat de elementen, die binnen het spanningsveld van factory outlets aan de orde zijn, helder te ordenen en een positieve bijdrage te leveren aan de uiteindelijke besluitvorming. Deze positie zullen wij ook in onze opdracht voor Zeeuwsch-Vlaanderen voor de volle 100% overeind houden.

INNOVAST INVESTMENTS BV

innovatief denken in vastgoed

Gemeente Sas van gent
Postbus 28
4550 AA Sas van Gent

GEMEENTE SAS VAN GENT	
PROVINCIE ZEELAND	
MPO/FIR/120	
25 NOV. 1999	
GRONDGEBIED	
X	ELEN
	F
ZAKEN	

INNOVAST INVESTMENTS BV
Museumlaan 2
3581 HK UTRECHT

Postbus 2448
3500 GK UTRECHT

Tel 030 - 254 43 91
Fax 030 - 252 36 91
E-mail @wxs.nl

KvK Utrecht 30121713

Utrecht 23 november 1999

Betreft contra expertise Kolpron onderzoek.

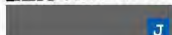
Geacht College,

Ons is ter ore gekomen, dat het bureau BRO uit Vught, voor de Provincie Zeeland een contra expertise uitvoert naar het rapport van Kolpron, dat gemaakt is over de economische effecten van een FOC in Sas van Gent.

Tevens hebben wij begrepen, dat BRO betrokken is bij de planontwikkeling in Hulst. De structuurvisie in Hulst en de contra expertise zullen volgens BRO nagenoeg tegelijkertijd gereed zijn.

Wij kunnen ons niet voorstellen, dat BRO in deze een onafhankelijke positie inneemt. Wij verzoeken U bij de Provincie Zeeland opheldering te vragen over dit onderwerp.

Uw berichten ter zake tegemoet ziende, verblijven wij,


Innovast Investments 
 

INGEKOMEN	
25 NOV. 1999	
afdel.	
voor kennisgeving aan	
besprek.	
raad	
advies	

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

9910081

onderwerp

second opinion effectenanalyse
Factory Outlet Centres

advies/besluit

- instemmen met opdrachtverlening aan BRO t.l.v. de post "onvoorzien 1999" en "wijziging" van de begroting via de jaarrekening;
- directeur RMW machtigen voor afhandeling

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

vervanger
Poppelaars

is er mee behandeld

besluit

datum

nummer

paraaf

voor uitvoering

30 NOV. 1999

6

aantal te paraferen stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

25 november 1999

parafen

Afdelingshoofd

datum

25/11

Directeur

datum

25/11

Jur. toets

datum

dir/afd

datum

paraaf

medeparafen

dir/afd
EZ

datum

i.c. accoord

dir/afd
FEZ

datum

25/11/99

aanwijzingen

terug naar afdeling /N

n

nummers te dienen en bijlagen

Begin oktober is opdracht gegeven aan het bureau BRO voor een second opinion onderzoek van de Factory Outlet Centres (FOC's) Sas van Gent. Dit onderzoek kost f 27,495 incl. BTW. De kosten worden middels "wijziging" van de begroting via de jaarrekening 1999 gedekt uit de onderbesteding van bestaande begrotingsposten bij de directie RMW. Het bureau BRO is met deze opdracht inmiddels aan de slag.

Onlangs is duidelijk geworden dat zowel Terneuzen als Hulst even serieus genomen moeten worden als Sas van Gent mogelijke vestigingsplaats voor een FOC . Omdat de gemeenten Hulst en Terneuzen beide voldoende informatie kunnen leveren voor het voeren van een soortgelijk effectenonderzoek als in Sas van Gent, is het raadzaam deze twee initiatieven in het onderzoek te betrekken. Zodoende ontstaat er een objectief onderzoek naar de economische effecten van elk van de drie FOC-initiatieven in Zeeuwsch Vlaanderen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek en het PPC-advies kan een afgewogen besluit genomen worden. BRO heeft in-tussen de FOC's Hulst en Terneuzen opgenomen in het onderzoek.

Op 11 november j.l. is een offerte aangeboden voor een bedrag van f 46.530,-- incl. BTW. Binnen de bestaande RMW-begrotingsposten zijn hiervoor geen middelen aanwezig. Het is daarvoor noodzakelijk de post "onvoorzien 1999" aan te spreken. Vanwege het spoedeisend karakter wordt in de commissie RMW van 26 november a.s. en de commissie AB van 29 november a.s. toestemming gevraagd om op voorhand al uitgaven te mogen doen.

Ik stel u voor:

- in te stemmen met opdrachtverlening aan BRO t.l.v. de post "onvoorzien 1999" en "wijziging" van de begroting via de jaarrekening 1999;
- de directeur RMW te machtigen voor afhandeling.

Aanvulling FEZ bij voorstel Factory Outlet Centres

Voorgesteld wordt een bedrag ad f 46.530,- tlv onvoorzien te brengen. Het betreft een onderzoek naar de economische effecten van een FOC. De meest voor de hand liggende dekkingsmogelijkheid is de reserve ETO. Zowel naar de mening van de afdeling FEZ als de afdeling Economie past het onderzoek binnen de criteria van het ETO.

01 JULI 1999

directie RMW

ONTWERPBRIEF GS

categorie A-dg

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

Onderwerp

Factory Outlet Centres in Zeeland

advies/besluit

zie nota

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

Van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

6 JULI 1999

25

Accoord voor nagekomen:

paraaf uitvoering

aantal te paraferen stukken
1

behandeld door

naam

L.G.

afdeling

RO

doorkiesnummer

(0118)

datum

27 mei 1999

paraferen

medeparaferen

afdeling

datum

1/7

Directie

datum

1/7

Jur. toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

30-6

paraaf

acc.

afd. I&V

dir/afd

datum

30-6

paraaf

tel. Acc.

afd. EZ

geadresseerde

bericht op brief van

adressering

Ministerie van VROM

kenmerk geadresseerde

Directie Bestuurszaken

afd. Bestuurlijk Maatschap. Betrekkingen

bijlage(n)

2

t.a.v.

Interne postcode 660

Postbus 20951

onderwerp

Factory Outlet Centres in Zeeland

2500 EZ 's Gravenhage

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

tekstverwerking

verzenddatum brief

neren

terug naar afzender J/N

n

nummers bijlagen

1. afschriften aan

1.

2.

3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

Ruimtelijke Ontwikkeling

Ministerie van VROM
Directie Bestuurszaken
afd. Bestuurlijk Maatschap. Betrekkingen
t.a.v. [REDACTED]
Interne postcode 660
Postbus 20951
2500 EZ 's Gravenhage

[REDACTED]
(0118) [REDACTED]

29 juni 1999

Geachte [REDACTED]

In de provincie Zeeland doen zich enkele initiatieven voor m.b.t. het oprichten van zogenaamde Factory Outlet Centres, o.a. te Goes en Sas van Gent. Een Factory Outlet Centre (FOC) is een grootschalig, doorgaans perifere detailhandelsvestiging met meerdere winkels met een gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte van 10.000 tot 20.000 m² met 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. In deze winkels worden verouderde of beschadigde merktprodukten rechtstreeks verkocht door producenten aan de consument. Hoewel bij een FOC de detailhandelsfunctie voorop staat wordt het tevens nadrukkelijk gepresenteerd als een dagrecreatieve voorziening (zie bijlage 1).

Omdat wij binnenkort verzoeken verwachten van de betreffende gemeenteraden om medewerking te verlenen aan de vestiging van een FOC, zijn wij o.a. het procedurele aspect aan het inventariseren. Hierbij is onduidelijkheid ontstaan over de eventuele Mer-plicht van een dergelijke inrichting. Er kan sprake zijn van een verschillende interpretatie tussen het secretariaat van de Mer-commissie, die desgewenst mondeling heeft aangegeven dat een FOC zeker onder de Mer-plicht zou vallen en het adviesbureau RBOI (zie bijlage 2). Wij vragen u dan ook om advies inzake de formele Mer-plicht van een FOC. Indien gewenst, zijn wij graag bereid u van aanvullende informatie te voorzien.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter,

Griffier,

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

01 DEC. 1999

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

9911130

9910441

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

dir/afd

datum

paraaf

Directeur

datum

dir/afd

datum

paraaf

Jur. toets

datum

paraaf

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

[redacted] J

RO

(0118) [redacted] J

29 november 1999

geadresseerde

bericht op brief van
11 november 1999kenmerk geadresseerde
2140.101.9522- [redacted] J

bijlage(n)

onderwerp

Offerte effectenanalyse factory outlet
centre Hulst en Terneuzen

adressering

BRO

T.a.v. [redacted] J

Postbus [redacted]

5260 AB Vught

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

1 december 1999

tekstverwerking

paraaf

verzenddatum brief

Opm. verzending

paraaf [redacted] J

collationeren

paraaf

terug naar ambtenaar J/N
n

paraaf

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

1. [redacted] J
2. [redacted] J
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

nummers bijlagen

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

29 november 1999

\\Rmw6\ro\LGK\MSOFFICE\factory
outlet\brodirbrief.doc



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: 11 november 1999

uw kenmerk: 2140.101.9522- [redacted] J

ons kenmerk: 9911130

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n):

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: 0118- [redacted] J

onderwerp: Offerte effectenanalyse
factory outlet centre Hulst
en Terneuzen

BRO

t.a.v. [redacted] J [redacted] J [redacted] J
Postbus 68
5260 AB VUGHT

verzonden: 1 21 DEC. 1999

Middelburg, 1 december 1999

Geachte [redacted] J [redacted] J J

Op 11 november 1999 heeft u de provincie Zeeland een offerte doen toekomen voor een onderzoek naar de economische effecten van factory outlet centres in Hulst en Terneuzen. De offerte is een aanvulling op de offerte van 27 september 1999 voor een second opinion onderzoek naar de effecten van het factory outlet centre Sas van Gent, waarvan door ons inmiddels gebruik wordt gemaakt. Hierbij deel ik u mee dat ik ook graag gebruik wil maken van de aanvullende offerte van 11 november 1999.

Indien u behoefte heeft aan informatie of overleg voor het onderzoek dient u zich te richten tot de ambtelijke ondersteuningsgroep.

Deze bestaat uit de heren [redacted] J, [redacted] J en [redacted] J, waarbij laatstgenoemde als direct contactpersoon zal fungeren.

Ik wacht de nota van de eerste termijn van de factuur à f 19.800,-- (excl. BTW) af waarna tot betaling zal worden overgegaan. De tweede termijn (inclusief eventuele meerkosten) zal bij levering van de eindrapportage worden betaald.

Ik verwacht in week 49 de tussenrapportage- en in januari 2000 de eindrapportage te ontvangen.

Hoogachtend,

[redacted signature block] J

[redacted] J, J
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Geacht college,

De gemeenten Sas van Gent en Goes beraden zich momenteel op de mogelijke komst van een zgn. Factory Outlet Centre (FOC). Een FOC is een grootschalig overdekt winkelcentrum van 10.000 tot 20.000 m² gelegen buiten de kernen. Het aanbod van deze winkels bestaat o.a. uit dure merkkleding en cosmetica. Het concept FOC past niet binnen het streekplanbeleid omdat het een vorm van perifere detailhandel betreft. Detailhandel buiten het bestaande winkelapparaat is alleen toegestaan voor volumineuze goederen, meubels, tuinartikelen, bouwmarktgoederen en explosieve- en brandgevaarlijke goederen. Een afwijking van het streekplan is dan ook noodzakelijk om een FOC mogelijk te maken (het beleid omtrent perifere detailhandel is in **stellige**¹ uitspraken vervat, zodat een afwijking van het streekplan volstaat).

Binnen enkele maanden zal het college om een standpunt over de twee FOC's worden gevraagd. Het is daarom noodzakelijk om van tevoren duidelijkheid te verschaffen over het beslissingstraject en de te voeren werkwijze. Voorgesteld wordt het volgende traject aan te houden:

1. het college van B&W neemt een beslissing over een FOC binnen haar grenzen;
2. de gemeenteraad neemt hier ook een besluit over;
3. de gemeenteraad verzoekt desgewenst het college van GS om een afwijking van het streekplan, zodat de vestiging van een FOC mogelijk wordt gemaakt);
4. als het college op voorhand **geen** afwijkingsprocedure in gang wil zetten, eindigt hier het traject. (principe-uitspraak)
5. wordt medewerking aan een afwijkingsprocedure overwogen dan volgt een afwijkingstraject waarin de pro's en contra's worden gezien.
6. na de PPC en de Statencie gehoord te hebben neemt het college een besluit om de afwijking wel/niet vast te stellen. Na dit afwijkingsbesluit wordt de gebruikelijke inspraakprocedure in gang gezet.
7. Het is waarschijnlijk dat een van de twee gemeenten eerder een verzoek aan het college doet dan de andere. Omdat het gaat om twee ontwikkelingen met een identiek concept bestaat er een dermate grote samenhang tussen de twee plannen dat een gezamenlijke beoordeling in streekplan-kader logisch lijkt.

Totdat de gemeenteraden een beslissing hebben genomen, worden de betreffende gemeenten vanuit de provinciale ambtelijke dienst op een neutrale manier ondersteund tijdens de onderzoeksfase (wanneer daarom wordt verzocht).

¹ Het streekplan kent drie soorten uitspraken:

- **essentiële** beleidsuitspraken; een **herzienings**procedure (vaststelling door PS) is noodzakelijk om hiervan af te wijken.
- **stellige** beleidsuitspraken; een **afwijkings**procedure is noodzakelijk. Dit wordt vastgesteld door GS.
- **overige** beleidsuitspraken; hierbij hoeft geen procedure gevolgd te worden om af te wijken.



Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek



GEMEENTE SAS VAN GENT

Afschrift	verz.
Ged. Griffier	
Ged. Gedeputeerde	
V. Zwick	
Directeur	

Postadres : Postbus 28, 4550 AA Sas van Gent
Stadhuis : Westkade 89, 4551 CE
Kantooradres : Stads Kantoor, Vlaanderenplein 1, 4551 DZ
Telefoonnr. : 0115-457100
Telefaxnr. : 0115-451249
Bankrelaties : 44777 (Postbank)
: 14.59.01.823 (RABO)
: 28.50.07.440 (BNG)

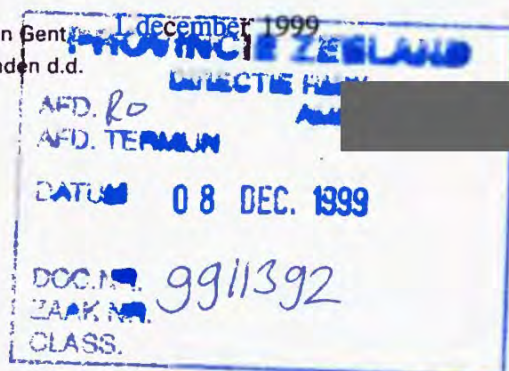
Aan: Aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zeeland

Postbus 6001

4330 LA Middelburg

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : M/F 143
Behandeld door :
Doorkiesnr. :
Onderwerp : second opinion FOC

Sas van Gent, 1 december 1999
Verzonden d.d.



Geacht College,

Naar aanleiding van het gegeven dat door uw college het bureau BRO is ingeschakeld voor een second-opinion onderzoek betreffende de economische effecten van de vestiging van een factory-outlet centre in onze gemeente, terwijl dit bureau tevens betrokken zou zijn bij planontwikkeling in Hulst, ontvingen wij een schriftelijke reactie van Innovast Investments BV.

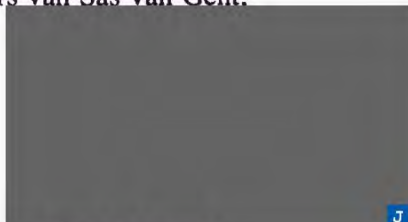
Wij achten het van belang u van deze reactie in kennis te stellen door toezending van bijgaande kopie.

Uiteraard is in een situatie zoals die door Innovast Investments wordt geschetst, in de beeldvorming van belanghebbenden de onafhankelijkheid en objectiviteit van het bureau BRO moeilijk te waarborgen. Dit stelt minimaal zeer bijzondere eisen aan de integriteit van het bureau. Wij zijn echter van mening dat niet alleen qua beeldvorming, maar ook feitelijk een ongewenste vermenging van belangen ontstaat. Wij achten dit een onacceptabele situatie.

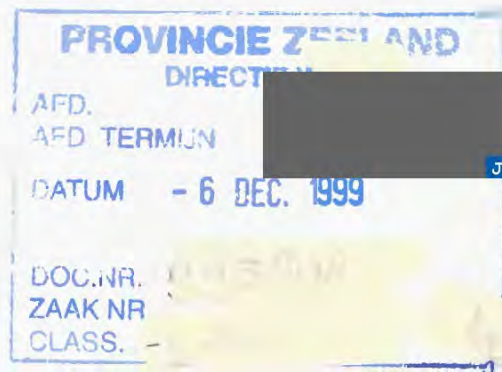
Overgens is ons uit contact met het gemeentebestuur van Terneuzen gebleken dat onze opvatting hieromtrent door het college van burgemeester en wethouders van Terneuzen wordt gedeeld.

Wij vertrouwen erop dat u van het bovenstaande goede nota zult nemen en vernemen gaarne uw reactie hierop.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sas van Gent.

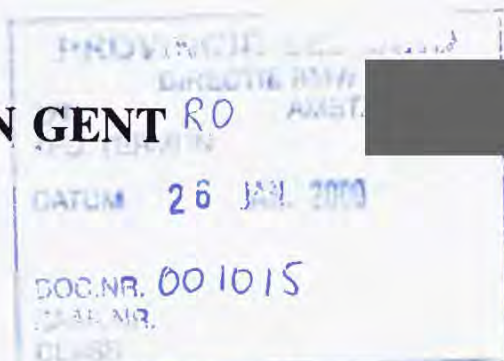


J.A.H. Lonink





GEMEENTE SAS VAN GENT



Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 104/GGB/RO
Behandeld door :
Doorkiesnr. :
Onderwerp : voorontwerp bp.
De Zeeuwse Poort

Aan: het College van Gedeputeerde
Staten van Zeeland

t.a.v. [redacted]

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG

Sas van Gent, 24 januari 2000
Verzonden d.d., 25 JAN. 2000

Geachte [redacted]

Begin september hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort" aan de Provincie en de PPC gezonden. Daarover hebben wij bijgaande brief naar de PPC gestuurd. Het heeft ons goed gedaan dat de provinciale vertegenwoordigers in de laatste PPC hebben aangedrongen op een spoedige afhandeling. Wij verwachten dat ook. In het laatste overleg in december 1999 met U heeft U vele van onze vragen beantwoord. We voelen wel de behoefte een aantal zaken nog eens te bevestigen en een aantal vragen te stellen die recent gerezen zijn.

Wij hechten aan een breed draagvlak voor ons beleid en wensen zaken ordentelijk te doen en het spel volgens afspraken te spelen. Dat draagvlak trachten wij te bereiken door samen te werken. Wij hebben vertrouwen in de afspraken die we met U gemaakt hebben. Met U zijn we geïrriteerd over het uitblijven van Rijksbeleid voor het fenomeen factory outlet centre. Herhaalde malen hebben we met rijksvertegenwoordigers gesproken, maar onze perceptie van een dialoog en overheidslagen die samen beleid willen opbouwen is een andere. Het Rijk neemt op en beschikt op politiek niveau. Ambtelijk advies van de Inspectie RO was er niet voor ons. Wij constateren slechts dat wij, in tegenstelling tot Lelystad, niet teruggefloten zijn onderweg.

Vanaf 1998 (eerste bestuurlijk contact over het FOC; daarvoor al vanaf 1996 ambtelijk over detailhandelsinvulling CSM-terrein) is alle door U gevraagde informatie verstrekt en zijn onderzoeken verricht, waarvan de opdracht de instemming had van de provincie. Bij het belangrijkste onderzoek door Kolpron (kosten meer dan een ton) zat de provincie in de begeleidende commissie. Wij hebben dat, mede op wens van U, in februari 1999 gecommuniceerd naar de andere Zeeuwsch Vlaamse gemeenten. Wij hebben nog steeds geen kennis van soortgelijke vragen aan latere initiatiefnemers. Wel hebben we steeds met voldoening ingestemd met Uw aanpak, zoals enkele keren herhaald in bestuurlijk overleg en ook door U publiekelijk: "die het eerst komt, het eerst maalt" en "een tweede initiatief zal getoetst worden op de gevolgen voor het eerst ingediende (net als bij winkels en hotels, etc.)" en "toetsing van de Sasse onderzoeken via een second opinion door een onafhankelijk bureau".

Dit alles had onze instemming, alhoewel toetsing van Kolpron wat vreemd overkwam, aangezien U de opdracht mede had geformuleerd en begeleid.

In september hebben wij een korte fax gehad met een deel van de onderzoeksopdracht voor de second opinion door BRO.

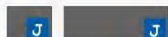
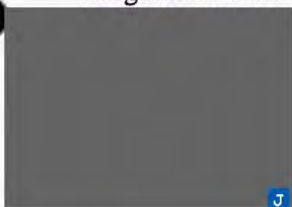
Pas begin december, nadat BRO overal in de regio was geweest, heeft BRO voor het eerst contact met ons gehad, waarna we binnen een week, in afwezigheid (vanwege de termijn en veranderde opdracht) van onze project-ontwikkelaar en het bureau Kolpron, BRO nog allerlei elementaire informatie moesten verstrekken. Tevens bleek dat de opdracht van f 23.400,-- in november was uitgebreid met f 39.600,-- waarbij de initiatieven van Hulst en Terneuzen aanvullend via analyses (die wij zelf moesten doen en aanzienlijk uitgebreider) in beeld moesten worden gebracht.

Dat roept nog steeds niet beantwoorde vragen op:

- BRO stelt in zijn offerte: "Dit overigens vanuit een onafhankelijke en objectieve positie, omdat wij geen adviesrelaties hebben met marktpartijen/initiatiefnemers inzake factory outlet centres". Wij hebben Uw oprechte verontwaardiging gezien toen wij U meedeelden dat BRO in Hulst meewerkt aan de structuurvisie. Wat doet U hier verder mee, tevens aansluitend op onze eerdere brief, een (veronderstelde) brief van de gemeente Terneuzen en een brief van onze ontwikkelaar Innovast?
- Wij hebben met U afgesproken dat er een second opinion komt naar ons Kolpron-rapport, hetgeen overigens slechts een van de vijf rapporten was. Wij kunnen niet accepteren dat die afspraak door U nu anders ingevuld dreigt te worden. Er waren andere manieren geweest om ook van de andere initiatieven informatie en onderzoek te vragen, of hen op het eerste initiatief te wijzen. Wellicht heeft U dat gedaan. Wij willen dus niet een rapport met daarin vergelijkingsmateriaal. Dat doet inhoudelijk geen recht aan het werk, het is tegen de afspraken in en leidt af van de centrale doelstelling: beoordeling van het plan in Sas. Gaarne willen we tenslotte nog vragen hoe U invulling wenst te geven aan Uw toezegging op 14 december 1999 dat wij (indien BRO toch haar werk aflevert) vooraf inzage krijgen in het concept-rapport van BRO en dat wij daarop ook nog kunnen reageren voordat het openbaar wordt.

Wij moeten vaststellen dat sinds begin september 1999 een voorontwerp-bestemmingsplan bij de provincie en de PPC ligt. Enig begrip bestaat er voor de vervelende situatie dat de Rijksvertegenwoordigers zo traag zijn. Toch zijn er nog voldoende ruimtelijk-planologische-, werkgelegenheids- en toeristisch-recreatieve motieven en argumenten die een adequate reactie en standpunt van de provincie mogelijk maken. Mogen we U, vanwege het grote belang voor de gemeente en de regio vragen in overleg met ons te komen tot een spoedige standpuntbepaling teneinde verdere stagnatie te voorkomen, opdat we snel de bestemmingsplanprocedure kunnen voortzetten.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sas van Gent,
de burgemeester,



J.A.H. Lonink

Bijlagen: brief aan PPC d.d. 24 jan. 2000 en Ministerie van VROM en de Inspectie Ruimtelijke Ordening d.d. 18 okt. 1999.

GEMEENTE SAS VAN GENT

ARCHIEFEXEMPLAAR/AFSCHRIJFT

afschrift bestemd voor/verzonden aan: Grondgebied/Middelen/Burgerzaken	Aan: Ministerie van Volkshuisvesting , Ruimtelijke Ordering en Milieubeheer, Inspectie van de Ruimtelijke Ordering-Zuid, t.a.v. [redacted] [redacted], Postbus 805, 5600 AV Eindhoven
---	--

Uw brief van :
Uw kenmerk : M/8114
Ons kenmerk : [redacted]
Behandeld door : [redacted]
Toestelnr. : 110
Onderwerp : Factory Outlet Centre

Sas van Gent,
Verzonden d.d.

18 oktober 1999

: 19 OKT. 1999

Geachte [redacted] [redacted]

Inleiding

Op 1 oktober jongstleden hadden wij met u en [redacted] [redacted] een gesprek betreffende de ontwikkelingen rondom de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centre op een voormalig industrieterrein in onze gemeente.

De belangrijkste ins en outs betreffende "een FOC in Sas van Gent" komen volgens ons ruimschoots aan de orde in het voorontwerp bestemmingsplan "de Zeeuwse Poort", alsmede in de haalbaarheidsonderzoeken die in uw bezit zijn.

Aan uw wens om een aantal belangrijke aspecten ten behoeve van uw beeldvorming in een "helicopter-view" weer te geven, geven we bij deze graag gevolg.

Het concept "Factory Outlet Centre" (FOC)

Het FOC kent zijn oorsprong in de VS, waar deze formule sinds begin jaren 80 bestaat.

Vanuit het verleden kende men daar al fabriekswinkels: fabrikanten verkochten tweede keus artikelen (produktiefouten, overtollige voorraden) rechtstreeks aan consumenten vanuit naast de fabrieken gelegen winkels op industrieterreinen.

Later ontwikkelde zich "in 2e keus artikelen gespecialiseerde handel". De merkfabrikanten werden echter geconfronteerd met het feit dat hun "out of season-produkten", die ze via hiervoor bedoelde handelaren verkochten, tegen afspraken in te koop werden aangeboden in het eigen marktgebied, de winkelcentra in de grote steden. Omdat dit schadelijk was voor zowel het imago van het merk als voor de normale detailhandel, gingen de merkfabrikanten op zoek naar een eigen gecontroleerd afzetkanaal buiten de winkelcentra. De fabriekswinkel buiten de stad was daarmee weer terug.

Echter de consument was niet bereid om grotere afstanden af te leggen voor één merk met een beperkt aantal produkten. Het samengaan van meerdere fabriekswinkels op één locatie lag voor de hand, het Factory Outlet Centre ontstond als nieuw fenomeen. Sinds de beginjaren negentig doet het concept ook zijn intrede in Europa, waaronder Engeland, Frankrijk, Spanje, Noorwegen, Oostenrijk en Zwitserland.

Ook in Nederland kent men al enkele tientallen jaren het fenomeen fabriekswinkels. Aanvankelijk waren deze merendeels gevestigd op bedrijventerreinen; steeds meer komt het voor dat dergelijke fabriekswinkels zich vestigen in de centra van grote steden temidden van de bestaande detailhandel, welke hiervan vervolgens in belangrijke mate concurrentie ondervinden. Tot een bundeling van fabriekswinkels in een FOC is het nog niet gekomen. Eerst thans bestaan er in Nederland ten aanzien van meerdere locaties plannen om te komen tot realisering van een FOC, gericht op een onderscheidend hoogwaardig marktsegment.

Het concept is gebaseerd op meerdere fabriekswinkels met een beperkte branchering, die worden gegroepeerd onder één dak op ruime afstand van stedelijke agglomeraties, waar overvloedige voorraden (out of season) en tweede keus artikelen van gerenommeerde merken tegen sterk gereduceerde prijzen worden aangeboden.

Evenals dit in het buitenland het geval is, ziet men ook in Nederland dat fabrikanten, om de belangen van hun hoofdafnemers in de detailhandel niet te schaden, er de voorkeur aan geven dat FOC's worden gevestigd in relatief afgelegen gebieden waarbij het aanbod zoveel mogelijk complementair is aan de bestaande detailhandel. Het op dit terrein bekende adviesbureau "D en P" adviseert voor de inbedding van FOC's in de Nederlandse ruimtelijke ordening: "locatievoorkeur nabij kleinere woonplaatsen". Indien daarvoor wordt gekozen doen FOC-vestigingen geen afbreuk aan de bestaande distributieplanologische en ruimtelijk-economische structuur van steden.

Door de clustering van meerdere winkels (ruim aanbod) in combinatie met hoge kortingen op de artikelen wordt het voor de consument financieel aantrekkelijk een FOC te bezoeken. Door dit financieel voordeel wordt de soms wat grotere reisafstand voor lief genomen en het FOC-bezoek veelal ook als onderdeel van "een dagje uit" gezien. Gelet op het marktaandeel van maximaal 2% van het totale detailhandelsvolume dat voor FOC's haalbaar geacht wordt en de schaalgrootte die economisch verantwoorde exploitatie van een FOC vraagt, kan het voor een FOC nodige verzorgingsgebied bepaald worden op een gebied waarin 3 tot 4 miljoen inwoners binnen één uur het FOC kunnen bereiken.

Ervaringen en onderzoek in Engeland en de Verenigde Staten wijzen uit dat een drietal typen FOC's kunnen worden onderscheiden:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1.FOC pur sang: | alleen fabrieksverkoop aangevuld met (in beperkte mate) horeca en leisure. |
| 2.FOC+: | type 1 aangevuld met enige reguliere vormen van detailhandel. |
| 3.Combinatie FOC-shopping mall: | het gaat hier om een winkelcentrum met daarin factory-outlet winkels. |

Een FOC heeft een hoge toegevoegde waarde als slecht weer voorziening voor toeristische gebieden. De economische secundaire effecten (combinatiebezoek) zijn bijzonder groot te noemen, de nabijheid van toeristische attracties versterkt dit effect.

Er is een zekere minimale massa nodig (ca. 9.000 m²) om voldoende aantrekkingskracht te kunnen uitoefenen op de consument. Gezien de bezoekersaantallen en de verblijfstijd is een ruime parkeervoorziening gewenst.

Gericht op de specifieke situatie van een FOC-vestiging in Sas van Gent zijn de economische effecten op de bestaande detailhandel in de regio onderzocht. Opdrachtformulering heeft in nauw overleg met de provincie Zeeland plaatsgevonden.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat in slechts een enkele plaats in de regio voor specifieke branches door de komst van een FOC in Sas van Gent een nadeel kan ontstaan. Dit nadeel is niet hoger dan het risico dat past bij normale concurrentie-verhoudingen. Voor vrijwel de gehele regio namelijk wordt het nadeel, dat bedrijven ondervinden door het wegtrekken van klanten naar het FOC, ruimschoots gecompenseerd door extra omzet die wordt genoten als gevolg van bestedingen bij combinatiebe-

zoek door van buiten de regio afkomstige FOC-bezoekers. Voor de regio Zeeuwsch-Vlaanderen als totaal mag gerekend worden op een relevante toename van de detailhandelsomzet.

Van belang voor zowel het FOC als de aanwezige detailhandel in de regio is de keuze voor een hoogwaardige variant van een FOC. Bedoeld is hiermee een centrum met een aantrekkelijke uitstraling waar artikelen uit een hogere prijsklasse worden verkocht. Ten eerste leveren in dit prijssegment kortingen de consument relatief groter voordeel; ten tweede zijn detailhandelsvestigingen in de duurdere prijsklasse in Zeeuwsch-Vlaanderen slechts in beperkte mate aanwezig. Hierdoor brengt een FOC niet in de eerste plaats concurrentie, maar juist door de complementaire functie een ruimere schakering van het detailhandelsaanbod. De keuze voor een FOC pur sang (dus slechts in beperkte mate horeca- en leisurevoorzieningen en uitsluiting van reguliere vormen van detailhandel) bevorderen het combinatiebezoek en daarmee het positief effect op de regio.

Een FOC onderscheidt zich van PDV/GDV met name omdat op basis van economische motieven de aan te bevelen locatie "veraf" gelegen moet zijn van stedelijke agglomeraties ter voorkoming van kannibalisme van het eigen merk. Belangrijk is dat FOC's in stedelijke gebieden ontwrichtend kunnen werken en daarbuiten juist een bijdrage kunnen leveren aan de vitaliteit van kleinere centra. De winkeleenheden binnen het FOC hebben overigens een gemiddelde oppervlakte van 200 m² en zijn niet groter dan 1.000 m². Hierdoor is geen sprake van vestigingen die op een GDV-lokatie kunnen worden gevestigd.

Waarom wordt de regio Zeeuwsch-Vlaanderen als een goede keuze gezien voor vestiging van een FOC?

1. Zeeuwsch-Vlaanderen is een dun bevolkt gebied (100.000 inw.) dat evenwel voor ca. 5 miljoen mensen (voornamelijk Belgen) binnen één uur is te bereiken. De aanwezigheid van deze naburige bevolkingsconcentratie leidt ook daadwerkelijk tot het in grote mate bezoeken van Zeeuwsch-Vlaanderen door kooptoeeristen en "dagjesmensen".
2. Jaarlijks verblijven ongeveer 2 miljoen toeristen in Zeeuwsch-Vlaanderen en de naburige kuststrook in België. Enerzijds vormen deze toeristen een aantrekkelijk klantenpotentieel; anderzijds biedt de aanwezigheid van een FOC een stuk extra variatie in toeristische slecht weer voorzieningen.
3. Uit onderzoek blijkt dat in Zeeuwsch-Vlaanderen het hogere winkelsegment ondervertegenwoordigd is. Een onderzoek van Elsevier (sept.1999) bevestigt dat Zeeland een blinde vlek is in het hogere winkelsegment.
4. Zeeuwsch-Vlaanderen heeft een kwetsbaar werkgelegenheidsprofiel; de toevoeging van een FOC zal versterkend en aanvullend werken.

Waarom Sas van Gent de meest geschikte plaats is voor een FOC

1. Belangrijke verbindingswegen op Belgisch grondgebied (de N49 Antwerpen-Knokke en de R4 Zelzate-Gent) liggen via de N252 op slechts één kilometer afstand. Een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen zal het grootste deel van haar bezoekers uit België aantrekken. Dat Sas van Gent dus dicht bij het Belgische wegennet ligt dan welke andere plaats in Zeeuwsch-Vlaanderen dan ook, betekent dat vestiging van een FOC in Sas van Gent tot een belangrijk mindere toename van verkeersstromen door Zeeuwsch-Vlaanderen leidt dan vestiging elders.
2. Er is een goede verbinding met Terneuzen (N252) en de aansluiting met de Westerscheldetunnel. De capaciteit van de wegen is ruim voldoende voor het aantal te verwachten bezoekers.
3. Sas van Gent ligt in de Kanaalzone waar het accent ligt op het creëren van werkgelegenheid en het versterken van het voorzieningenniveau.
4. Sas van Gent ligt al goed in de markt bij de Belgen denk bijv. aan "bancair toerisme" en de mosselrestaurants (de restaurants in het tot de gemeente Sas van Gent behorende dorp Philippine ontvangen ca. 600.000 bezoekers per jaar).
5. Er is een busverbinding met Terneuzen en België. Vanuit grotere plaatsen als Gent, Lokeren, Eeklo en Antwerpen is Sas van Gent met openbaar vervoer goed te bereiken.

6. Sas van Gent is vlot bereikbaar vanuit het toeristisch kustgebied.
7. In het gebied Zeeuwsch-Vlaanderen/ Belgisch Vlaanderen ligt Sas van Gent zodanig centraal dat zowel in oostelijke als in westelijke richting een voldoende verzorgingsgebied wordt bereikt.
8. Van oudsher kent Sas van Gent het fenomeen winkelopenstelling op zondag, hetgeen voor de aantrekkingskracht van een FOC op vooral het Belgische publiek essentieel is.
9. In plaats van weerstand die elders vaak wordt ondervonden, is bij de reeds aanwezige lokale detailhandel in Sas van Gent sprake van vrijwel unanieme steun voor de vestiging van een FOC.
10. De positieve impact voor de regio is maximaal, terwijl de winkelfuncties van de binnensteden in de omgeving niet worden aangetast.

Waarom is het voormalige fabrieksterrein van de CSM een zo geschikte locatie?

1. De locatie heeft directe toegang tot de N252.
2. De locatie is voldoende groot voor zowel het FOC alsook voor de benodigde ruime parkeer-capaciteit.
3. De locatie grenst vrijwel direct aan het centrum van Sas van Gent en zal een positieve invloed hebben op de gewenste doorbreking van negatieve ontwikkelingen in het kernwinkelgebied van Sas van Gent.
4. De locatie is goed zichtbaar (goede attentiewaarde en commerciële uitstraling).
5. Met de vestiging van het FOC op deze locatie wordt een prima bufferzone gecreëerd tussen de woonkern en de (zware) industrie (=uitgangspunt ROM-beleid voor de Kanaalzone).
6. Er is sprake van een verantwoorde herbestemming van dit oorspronkelijk bedrijventerrein.
7. De leefbaarheid van Sas van Gent wordt bevorderd door de nieuwe invulling van een inmiddels al vele jaren in desolate toestand verkerend terrein.

Ontwikkelingen in België

In Gent bestaan op dit moment vergevorderde plannen voor realisering van een FOC. Gezien de invloedssfeer van een dergelijk centrum kunnen we stellen dat een eerdere vestiging van een FOC in Gent, realisatie van een FOC in Sas van Gent economisch onmogelijk maakt. Bij stagnatie in de planvorming voor een FOC in Sas van Gent, zullen de initiatieven in Gent mogelijk versneld worden opgepakt en tot realisatie van een FOC aldaar kunnen leiden.

Indien het FOC in Gent eerder wordt gerealiseerd zal dit een negatieve invloed op onze regio uitoefenen. In plaats van een economische impuls zal dan sprake zijn van afvloeiing van koopstromen vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen (en wellicht ook vanuit andere grensregio's) naar België. Dit zal zeer nadelig zijn voor de concurrentiepositie en ruimtelijk-economische kracht en structuur van Zeeuwsch-Vlaanderen. Snelle duidelijkheid over het doorgaan van een FOC-vestiging in Sas van Gent zal wellicht remmend werken op de initiatieven in Gent.

De betekenis van een FOC voor Sas van Gent

In Sas van Gent bestaat zowel bij de bevolking als bij de lokale detailhandel meer dan voldoende draagvlak voor de door de gemeenteraad uitgesproken wens tot medewerking aan de realisering van een FOC.

Onder andere door sluiting van een aantal industriële bedrijven in de voorbije decennia heeft Sas van Gent een belangrijk deel van haar vroegere centrumfunctie qua werkgelegenheid en detailhandel verloren. De komst van een FOC in Sas van Gent zou een haast unieke kans bieden de negatieve spiraal te doorbreken waarin met name het winkelapparaat in de kern van Sas van Gent terecht is gekomen. In goede samenspraak tussen de gemeente, de projectontwikkelaar en de lokale middenstandsvereniging wordt gewerkt aan een plan om gelijktijdig met de realisering van het FOC het aanwezige winkelcentrum aantrekkelijker te maken, waardoor een positief synergetisch effect bereikt kan worden.

Van belang is verder ook dat naast hetgeen in publiekrechtelijke zin geregeld kan worden met betrekking tot de specifieke FOC-formule, de ontwikkelaar bereid is mee te werken aan een privaatrechtelijke overeenkomst waarin geregeld wordt dat de lokale middenstandsvereniging, de gemeente en de Kamer van Koophandel een rol kunnen spelen in het toezicht op handhaving van een zo zuiver mogelijke en hoogwaardige FOC-formule.

Als oudste geïndustrialiseerde kern in de Zeeuws-Vlaamse Kanaalzone kent Sas van Gent de problematiek van verwevenheid van zware industrie en wonen. Nadat met name in de zeventiger en tachtiger jaren de economische perspectieven voor Sas van Gent bijzonder slecht waren, zijn door toekenning van de status als ROM-gebied en de in dat kader uitgewerkte plannen, gunstige mogelijkheden ontstaan voor uiteenlopende positieve ontwikkelingen. In dat kader tracht de gemeente de mogelijkheden aan te grijpen voor verbeteringen binnen de hoofdlijnen die in het Plan van Aanpak Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen zijn gesteld.

Geheel binnen deze hoofdlijnen mag de vestiging van een FOC op een verloederd bedrijventerrein direct tegen de woonkern Sas van Gent als een optimale herbestemming gezien worden en daardoor als een goede bijdrage aan het Plan van Aanpak. Om ook in stedenbouwkundig opzicht een kwalitatief goede invulling te bewerkstelligen wordt voor het gebied een door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Ter beoordeling van de haalbaarheid van een FOC-vestiging in Sas van Gent is een vijftal gedegen onderzoeken uitgevoerd, waarvoor de opdrachtformulering in nauw overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. Er wordt een ordentelijke procedure gevolgd gericht op transparante besluitvorming en rechtsbescherming.

Veel tijd en energie zijn door de gemeente en de project-ontwikkelaar besteed aan zorgvuldig overleg met en informatieverstrekking aan diverse detailhandelsorganisaties, buurgemeenten, de Kamer van Koophandel en inwoners van de gemeente.

Om een beeld te geven van de intensiteit van bestuurlijke en ambtelijke inzet in dit project alsmede in de zorgvuldigheid die is betracht om een ruime kring van belanghebbenden te informeren en te betrekken hebben wij bij deze brief een bijlage gevoegd waarin tot nu toe gevolgde stappen zijn weergegeven.

Als de ontwikkeling in Sas van Gent niet doorgaat en wel een FOC in Gent wordt gevestigd, krijgt Zeeuwsch-Vlaanderen wel te maken met negatieve verkeerseffecten maar verdwijnen alle voordelen en ontstaan een aantal nadelen. **Sas van Gent heeft bij niet doorgaan van een FOC-vestiging heel wat te verliezen:**

- een economische impuls van 100 miljoen gulden gaat voorbij; de bestaande afvloeiing van koopstromen naar elders wordt niet gestopt;
- een forse toename van de werkgelegenheid wordt niet gerealiseerd;
- een kans meer diversiteit in de werkgelegenheid te brengen wordt gemist; met name in het midden van Zeeuwsch-Vlaanderen is werkgelegenheid overheersend aanwezig in chemische- en procesindustrie;
- de gelegenheid een goede herbestemming te geven aan een voormalig industrieterrein gaat voorbij;
- de negatieve ontwikkelingsspiraal van het bestaande kernwinkelgebied in Sas van Gent zal zich voortzetten;
- een kans op de nodige verbetering van de leefbaarheid van Sas van Gent wordt niet benut.

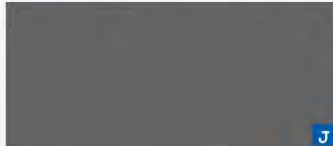
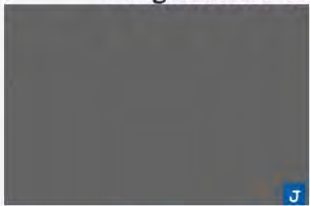
Concluderend

De locatie gelegen aan de Westkade in Sas van Gent leent zich bij uitstek voor de vestiging van een FOC. Zowel Sas van Gent alsook de gehele regio zal profiteren van de economische impuls en Zeeuwsch-Vlaanderen zal zich sterker kunnen profileren als een regio waar een diversiteit aan voorzieningen geboden wordt.

Gezien de mogelijkheden van een vestiging in Gent is haast geboden om te voorkomen dat de kansen die vestiging van een FOC biedt omslaan in bedreigingen.

Wij vertrouwen erop met het voorgaande een bijdrage te leveren aan uw beeldvorming over de geschiktheid van Sas van Gent als vestigingsplaats voor een Factory Outlet Centre. Uiteraard zijn wij gaarne bereid indien gewenst nog nadere toelichting te verstrekken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sas van Gent,
de burgemeester,



J.A.H. Lonink

Bijlage

Activiteiten/ procedure voorbereiding vestiging FOC in Sas van Gent

september 1996	Haalbaarheidsonderzoek winkelinvulling CSM-terrein Sas van Gent door Redema Consultants bv
februari 1997	Provincie (bestuurlijk en ambtelijk) geïnformeerd over de plannen voor een winkelcentrum in Sas van Gent
22 mei 1997	Verzoek van de provincie een structuurvisie (planologische haalbaarheid winkelcentrum) op te stellen voor het voormalig CSM-terrein
30 mei 1997	Concept ruimtelijke structuurvisie detailhandelscentrum Sas van Gent.
2 oktober 1997	Gedeputeerde van Zwieten deelt in een vergadering van de statencommissie RO mede dat hij geen al te grote belemmeringen ziet in de komst van een mega-winkelcentrum op het voormalig CSM-terrein in Sas van Gent (BN/De Stem 3 oktober 1997).
voorjaar 1998	Redema Consultants en Innovast Investments oriënteren zich op de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centre in Zeeuwsch-Vlaanderen
mei 1998	Notitie Factory Outlet Centre Zeeuwsche Poort te Sas van Gent door Redema Consultants
september 1998	Oriëntatie-gesprekken Innovast - Gemeente Sas van Gent
december 1998	College Sas van Gent geeft aan verder te willen en een FOC als een interessante invulling te zien voor het voormalige CSM-terrein
januari 1999	Overleg met provincie Overleg met bestuur locale middenstandsvereniging
28 januari 1999	Voorlichting gemeenteraad en locale middenstandsvereniging
februari 1999	Instelling werkgroep gemeente / projektontwikkelaar
11 februari 1999	Overleg met Gedeputeerde Staten
22 februari 1999	Overleg met Ministerie van Economische Zaken
23 februari 1999	Voorlichting publiek: inwoners van de gemeente, diverse middenstandsverenigingen uit Zeeuwsch-Vlaanderen en België
5 maart 1999	Besluit gemeenteraad Sas van Gent: uitspraak positieve intentie en start haalbaarheidsonderzoeken
11 maart 1999	Informatie verstrekking aan B.en W.'s van gemeenten Zeeuwsch-Vlaanderen
19 maart 1999	Overleg met begeleidingscommissie (provincie, kamer van koophandel etc.) haalbaarheidsonderzoek
7 april 1999	Overleg met provincie over verkeerseffecten FOC

14 april 1999	Overleg met Belgische buurgemeente
11 en 12 april 1999	Oriëntatiereis naar Engeland voor gemeenteraadsleden, ambtenaren, journalisten, lokale middenstanders en ambtenaren buurgemeenten
20 mei 1999	Presentatie onderzoeken aan de provincie
27 mei 1999	Presentatie onderzoeksrapporten aan de gemeenteraad
30 mei 1999	Presentatie onderzoeksrapporten aan besturen Zeeuws-Vlaamse gemeenten
3 juni 1999	Voorlichting publiek en lokale en regionale middenstand
11, 24 en 30 juni 1999	Overleg met G.S.-leden RO, EZ, Verkeer en Vervoer, Milieu
1 juli 1999	Besluit gemeenteraad; positieve beoordeling haalbaarheid, opdracht voorbereiden samenwerkingsovereenkomst en starten bestemmingsplanprocedure
7 september 1999	Indienen voorontwerp bestemmingsplan bij de provincie Zeeland Start art. 10 BRO-overleg



GEMEENTE SAS VAN GENT

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 103/GGB/RO
Behandeld door :
Doorkiesnr. :
Onderwerp : voorontwerp bp.
De Zeeuwse Poort

Aan: Provinciale Planologische Com-
missie
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG

Sas van Gent, 24 januari 2000
Verzonden d.d.,

Geachte commissie,

In september 1999 hebben wij het voorontwerp-bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort" aan de PPC verzonden. Het bestemmingsplan is er, zoals wellicht bij u bekend, op gericht om in de kern Sas van Gent een factory outlet centre (FOC) te realiseren. Dat is voor onze gemeente een zeer belangrijke ontwikkeling, waar U een advies over moet geven. Wij verwachten dat U dat belang onderkent en willen het volgende onder uw aandacht brengen. Dit in aanvulling op dat plan en eerdere brieven aan o.a. de Inspectie Ruimtelijke Ordening (die brief is bijgevoegd bijlage 1).

Wij hebben pionierswerk verricht teneinde een nieuw fenomeen ruimtelijk en economisch in te passen in Nederlands beleid. Vanaf het begin hechten wij aan een breed draagvlak voor onze inzet, m.n. door samenwerking te zoeken, gesprekken aan te gaan en diepgaand onderzoek te doen. Het treuzelen van het Rijk (en het weigeren advies te geven, positief noch negatief aan ons en aan de provincie) kan toch geen reden zijn de behandeling van een voorontwerp-bestemmingsplan stil te leggen, maar wel allerlei eisen te stellen? We hebben toch complementair bestuur en goed overleg tussen de overheidslagen? We hebben vertrouwen in ons concept, in het ordentelijke plan van aanpak en de procedurele en inhoudelijke afspraken gemaakt met de provincie.

Wat staat centraal!

1. In 1996 is binnen het Plan van Aanpak Kanaalzone (duurzaam ruimtegebruik) voor het CSM-terrein als verouderd en verloederd terrein tegen de kern aan, een studie begonnen naar revitalisering. Een vorm van detailhandel bleek een optimale invulling. Dat moet zwaar wegen als planologisch criterium.
2. Stedebouwkundig en economisch is sprake van een geweldige "upgrading", door de gemeente ondersteund door de verplichting van een beeldkwaliteitsplan.
3. Sas van Gent valt binnen de stedelijke ontwikkelingszone Kanaalzone en de Zeeuwse ruimtelijke Hoofdstructuur.
4. Sas van Gent heeft geweldige klappen gehad op het punt van industrie en het kooptoeisme; het FOC-initiatief draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijk-planologische structuur en de (diversiteit in) werkgelegenheid.
5. Een FOC is een nieuw fenomeen, dat eigen randvoorwaarden stelt. Dat stelt bijv. D&P (in opdracht van BAA MCarthurGlenn): "FOC's zijn geen winkelcentra,de komst zal een einde maken aan de haast permanente uitverkoop in de detailhandel,..... binnen de dynamiek van de detailhandel complementair en niet concurrerend". D&P pleit ruimtelijk voor vestiging bij een kleine kern, omdat dan de gevolgen voor de regio optimaal zijn.

Dit wordt bewezen door Bicester in Engeland en een vergelijkbare situatie in Oostenrijk. Daar hebben de plaatsen en omliggende regio geweldig geprofiteerd.

6. Dit voorontwerp is gebaseerd op een vijftal gedegen onderzoeken, waarvoor de opdrachtformulering in nauw overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. Daardoor is alles uitgezocht en aangepast, en is er een breed draagvlak.
7. De betreffende locatie ligt qua situering, bereikbaarheid (kruispunt N-Z: Gent-Westerscheldetunnel; O-W: Antwerpen-Knokke), parkeermogelijkheid, verkeersafwikkeling, ontsluiting openbaar vervoer en effecten op de detailhandelsstructuur optimaal in Zeeland.

M.a.w. het FOC-initiatief verbetert de ruimtelijk-planologische structuur in Sas en omliggende regio aanzienlijk en geeft een betekenisvolle bijdrage aan de werkgelegenheid(ssstructuur).

Inkadering van de ontwikkeling FOC in Sas van Gent.

In de jaren zeventig en tachtig waren de economische perspectieven voor Sas van Gent bijzonder slecht. Door de toekenning van de status als ROM-gebied en de in dat kader uitgewerkte plannen, zijn gunstige mogelijkheden ontstaan voor uiteenlopende positieve ontwikkelingen. In dat kader tracht de gemeente de mogelijkheden aan te grijpen voor verbeteringen binnen de hoofdlijnen die in het Plan van Aanpak Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen, het nieuwe Streekplan en de (daarvoor) vastgestelde intergemeentelijke structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen (IGS) zijn gesteld.

Onder andere door sluiting van een aantal industriële bedrijven in de voorbije decennia heeft Sas van Gent een belangrijk deel van haar vroegere centrumfunctie qua werkgelegenheid en detailhandel verloren. Tevens is het aantal inwoners gestaag gedaald. De komst van een FOC in Sas van Gent geeft een unieke kans om de negatieve spiraal te doorbreken waarin met name het winkelapparaat in de kern van Sas van Gent terecht is gekomen en de regio een economische impuls te geven, aangezien ongeveer 85% van de koopkrachtimpuls additionele omzet is van buiten Zeeland.

In goede samenspraak tussen de gemeente, de projectontwikkelaar en de lokale middenstandsvereniging wordt gewerkt aan een plan om gelijktijdig met de realisering van het FOC het aanwezige winkelcentrum aantrekkelijker te maken, waardoor een positief synergetisch effect bereikt zal worden.

In Sas van Gent bestaat zowel bij de bevolking als bij de lokale detailhandel een breed draagvlak voor de door de gemeenteraad uitgesproken wens tot medewerking aan de realisering van een FOC.

Onderzoeken en overleg.

Ter beoordeling van de haalbaarheid van een FOC-vestiging in Sas van Gent is een vijftal gedegen onderzoeken uitgevoerd, waarvoor de opdrachtformulering in nauw overleg met de provincie heeft plaatsgevonden. In sommige gevallen zat ze met anderen ook in een begeleidingscommissie. Er is een ordentelijke procedure gevolgd gericht op transparante besluitvorming en rechtsbescherming.

Veel tijd en energie zijn door de gemeente en de project-ontwikkelaar besteed aan zorgvuldig overleg met en informatieverstrekking aan diverse detailhandels-organisaties, middenstandsverenigingen (diverse gemeenten), ministeries van VROM en EZ, de Provincie, (Zeeuwsch-)Vlaamse gemeenten, de Kamer van Koophandel, MKB-Zeeland en -Nederland, Universiteit van Amsterdam, adviesbureaus als RBOI en Kolpron, andere gemeenten met FOC-initiatieven, vijf locaties in Frankrijk en Engeland en "last but not least" de inwoners en bedrijven in Sas van Gent.

De locatie planologisch.

Geheel binnen de ruimtelijk-planologische hoofdlijnen mag de vestiging van een FOC op een verloederd bedrijventerrein direct tegen de woonkern Sas van Gent als een optimale herbestemming gezien worden en daardoor als een goede bijdrage aan het Plan van Aanpak ROM-project Kanaalzone.

Sas van Gent is volgens het Streekplan gelegen in een stedelijke ontwikkelingszone. Dit is een zone (pag. 5) waarbinnen specifieke kansen voor verdere sociaal-economische ontplooiing liggen. Een van de mogelijkheden om tot een dergelijke ontplooiing te komen is om binnen het kader van het duurzaam ruimtegebruik (pag. 57, 4.2.4) verouderde of ondoelmatige terreinen te revitaliseren middels upgrading, herstructu-

rering of functiewijziging. Het voormalige CSM-terrein is een uitgesproken voorbeeld van een verouderd en zeker ook ondoelmatig bedrijfsterrein gelet op de aangrenzende ligging van de Sasse binnenstad. De voorgestane functie is een voorbeeld van revitaliserend hergebruik, zoals in het streekplan bedoeld, waarbij tevens tal van afgeleide factoren positieve resultaten opleveren. Te denken valt aan toenemende werkgelegenheidsdifferentiatie in de Kanaalzone (netto ruim 400 arbeidsplaatsen in een in de regio ondervertegenwoordigd segment), een sterke economische impuls voor Sas en de regio, terwijl daarnaast de locatie een zeer goed ontsluitingsprofiel te zien geeft.

In het streekplan (pag. 102, rechts onder en pag 103, links boven) staat verder dat bij de ontwikkeling van een visie als aandachtspunten en randvoorwaarden, voor de ontwikkelingszone Kanaalzone en omgeving, aangemerkt worden de vestiging van bovenlokale bedrijvigheid en spreiding van bedrijvigheid over de kernen binnen de ontwikkelingszone. De ervaring elders heeft geleerd dat naarmate een FOC dicht bij een stedelijke kern ligt, de detailhandelseffecten (verschuivingen, koopkrachtafvloeiing) het grootst zijn. Daarom is de vestiging van het FOC in de kern Sas binnen de stedelijke ontwikkelingszone ook de beste en meest logische, conform de resultaten van onderzoek door Kolpron en D&P en de ervaringen elders.

Het is noodzakelijk het FOC-fenomeen apart te beoordelen en niet slechts met het traditionele begrippenkader te bekijken. Het staat buiten kijf dat de grootste kern de voorzieningen moet bieden op het terrein van gezondheidszorg, onderwijs, cultuur en ook vele vormen van detailhandel. Men kent in een stedelijk centrum bestaande winkelformules (zoals ABC) maar daarnaast ook speciaalzaken in het hoge segment. Of in een ontwikkelingszone de vestiging van een hoogwaardig outlet centre specifiek in een stedelijk centrum dient plaats te vinden ligt minder voor de hand vanwege de directe concurrentiedruk. Door een FOC op afstand van een stedelijk centrum te realiseren vloeit vrijwel geen koopkracht af en wordt de bestaande structuur aldaar gehandhaafd en mogelijk versterkt door het nieuwe koperspubliek dat naar de regio komt. Ervaring leert elders dat de regio van ligging bij een kleinere kern ruimtelijk, economisch en toeristisch-recreatief profiteert.

Tenslotte wordt in de Intergemeentelijke Structuurvisie met name aangegeven (pag. 48) dat de kern Sas van Gent kan profiteren van het verder stimuleren van het kooptoeisme in de regio.

Planologisch zijn de plannen, zoals wellicht bij u bekend, inmiddels uitgewerkt in een voorontwerp-bestemmingsplan. Om ook in stedenbouwkundig opzicht een kwalitatief goede invulling te bewerkstelligen wordt voor het gebied een door de gemeenteraad vast te stellen beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Concept "factory outlet centre".

Bij een FOC gaat het om een ander soort dan de gebruikelijke detailhandel. Bij reguliere detailhandel is sprake van een specifiek voorzieningsgebied. Dit kan zijn lokaal: bijvoorbeeld een plaatselijke supermarkt, bakker en slager. Dit kan zijn regionaal. Te denken valt dan bijvoorbeeld aan Blokker, C&A, Hema, tuincentra en doe het zelf markten). Een dergelijke zaak trekt zijn klanten uit meerdere plaatsen in de regio.

Bij een factory outlet centre is er sprake van een bedrijfsactiviteit met een boven-regionale uitstraling. Het specifieke karakter van een FOC brengt met zich mee dat vestiging is aan te bevelen in een gebied dan wel in een kern waar relatief weinig concurrentie wordt geboden aan de eigen merken die naast het FOC verkocht worden in de binnensteden. De geringe bevolkings- en dus ook winkelconcentratie in Zeeuwsch-Vlaanderen maakt dit gebied hiervoor zeer geschikt. Dit mag ook blijken uit het feit dat na het verschijnen van onze onderzoeksrapporten ook, volgens zeggen, op twee andere plaatsen initiatieven zijn ontstaan (eenheid in de regio?).

Een FOC zal zijn cliëntèle maar voor een heel klein deel halen uit de regio Zeeuwsch-Vlaanderen, maar voor het overgrote deel uit het Belgische achterland. In tegenstelling tot hetgeen bij regionaal gerichte reguliere detailhandel het geval is, leidt vestiging in of nabij de grootste kern niet tot beperking van mobiliteit. Juist de ligging van Sas van Gent dicht bij de grens en dicht bij de doorgaande wegen (kruispunt N-Z en O-W), maakt de hier beschikbare locatie de meest geschikte.

Op het moment van dit schrijven kenmerkt het ministerie van VROM (en in haar kielzog EZ) de FOC-formule nog niet als een specifieke categorie die afwijkt van PDV/GDV. De ministeries zijn stil en onbereik-

baar voor adviezen totdat de top gesproken heeft. Dat blijft onbegrijpelijk. Wij zijn van mening dat hier sprake is van een zeer specifieke vorm van detailhandel. Het hoofdbedrijfsschap detailhandel geeft niet voor niets aan dat, ondanks het grootschalige karakter, vestiging van FOC's in of nabij grote steden c.q. stedelijke-knooppunten op basis van economische motieven niet past. Het HBD en MKB-Nederland zijn de uitdaging wel aangegaan om het fenomeen te bestuderen en waren groot genoeg te erkennen dat een aparte benadering op zijn plaats is.

Enige verbijzondering van de FOC-formule in het rijksbeleid inzake detailhandel is gewenst om in een bestemmingsplan de formule met name voor een hoogwaardige variant (zoals in Sas van Gent voorgestaan) optimaal te kunnen handhaven.

Het ontbreken van een verbijzondering is nadelig voor handhaving van formules voor alle locaties in Nederland en (uiteindelijk) ook nadelig voor het handhaven van de winkelfunctie van de binnensteden en andere bestaande winkelconcentraties.

Waarom Sas van Gent de meest geschikte plaats is voor een FOC.

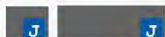
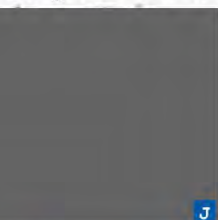
1. De locatie Sas van Gent biedt uitstekende ontsluiting zowel via de regionale stroomwegen als door aansluiting op internationale doorgaande verbindingswegen op Belgisch grondgebied (Antwerpen-Knokke en Zelzate-Gent). Deze laatste liggen op slechts één kilometer afstand waardoor de kans op lokale en regionale verkeerscongestie tot een minimum beperkt blijft. De locatie Sas van Gent zal aanzienlijk minder mobiliteit oproepen dan een vestiging elders in Zeeuwsch-Vlaanderen. Het verkeer dat in de toekomst gebruik maakt van de Westerscheldetunnel wordt een vrijwel rechtstreekse bereikbaarheid geboden.
2. Sas van Gent ligt in de Kanaalzone waar het accent ligt op het creëren van werkgelegenheid en het versterken van het voorzieningenniveau.
3. Er is een busverbinding met Terneuzen en België. Vanuit grotere plaatsen als Gent, Lokeren, Eeklo en Antwerpen is Sas van Gent met openbaar vervoer goed te bereiken.
4. Sas van Gent is vlot bereikbaar vanuit het toeristisch kustgebied.
5. In het gebied Zeeuwsch-Vlaanderen/Belgisch West- en Oost-Vlaanderen ligt Sas van Gent zodanig centraal dat zowel in oostelijke als in westelijke richting een voldoende verzorgingsgebied wordt bereikt.
6. Van oudsher kent Sas van Gent het fenomeen winkelenstelling op zondag, hetgeen voor de aantrekkingskracht van een FOC op vooral het Belgische publiek essentieel is.
7. In plaats van weerstand die elders vaak wordt ondervonden, hetgeen blijkt uit recente regionale krantenartikelen, is bij de plaatselijke detailhandel en de inwoners van Sas van Gent sprake van vrijwel unanieme steun voor de vestiging van een FOC. Dit blijkt ook uit de inmiddels gehouden inspraak op grond van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
8. De positieve impact voor de regio is maximaal, terwijl de winkelfuncties van de binnensteden in de omgeving niet worden aangetast.
9. Het voormalige fabrieksterrein van de CSM is een geschikte locatie:
 - De locatie ligt aan de N252, die aansluit op de verbindingswegen in België
 - De locatie is ruim voldoende voor het FOC en de benodigde parkeercapaciteit.
 - De locatie grenst vrijwel direct aan het centrum van Sas van Gent en zal een positieve invloed hebben op de gewenste doorbreking van negatieve ontwikkelingen in het kernwinkelgebied van Sas van Gent.
 - De locatie is goed zichtbaar (goede attentiewaarde en commerciële uitstraling).
 - Met de vestiging van het FOC op deze locatie wordt een prima bufferzone gecreëerd tussen de woonkern en de industrie (=uitgangspunt ROM-beleid voor de Kanaalzone).
 - Een verantwoorde herbestemming van dit oorspronkelijk bedrijventerrein.
 - De leefbaarheid van Sas van Gent wordt bevorderd door de nieuwe invulling van een inmiddels al vele jaren in desolate toestand verkerend terrein.

Conclusie

De locatie gelegen aan de Westkade in Sas van Gent leent zich bij uitstek voor het oprichten van een FOC. Zowel Sas van Gent als de regio Zeeuwsch-Vlaanderen zal kunnen profiteren van de economische impuls. Deze regio zal zich economisch sterker kunnen profileren.

Wij vertrouwen erop met het voorgaande een bijdrage te leveren aan uw besluitvorming inzake de geschiktheid van Sas van Gent als vestigingsplaats voor een factory outlet centre. Uiteraard zijn wij gaarne bereid indien gewenst nadere toelichting te verstrekken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sas van Gent,
de burgemeester,



J.A.H. Lonink

directie RMW

ONTWERPBRIEF GS

11 FEB 2000
categorie A

doc

saaknummer

verwijsnummer

ond

factory outlet centres

advies/besluit

brief aan de gemeente Sas van Gent
vaststellen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf

uitvoering

15 FEB. 2000

.....56....

aantal stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

.....

RO

(0118)

10 februari 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

dir/afd

datum

paraaf

RO
Directeur

11-2

EZ

11-2

datum

Jur.toets

datum

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van
1-12-1999 & 24-1-2000

adressering

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENTkenmerk geadresseerde
M/F 143 & 104/GGB/RO

bijlage(n)

onderwerp

factory outlet centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

16 februari 2000

tekening

paraaf

verzenddatum brief

paraaf

com

paraaf

terug naar ambtel

paraaf

verzenden afschriften aan

n

nummers bijlagen

1.

2.

3.

GEDISTRIBUEERD

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Provinciehuis Abdij 6 Middelburg Postadres: postbus 6001 4330 LA Middelburg
telefoon (0118) 63 10 11 fax (0118) 62 69 49

bericht op brief van: 1-12-1999 & 24-1-2000
uw kenmerk: M/F 143 & 104/GGB/RO
ons kenmerk: 001612/522/56
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
bijlage(n): -
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

ht college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

verzonden:

18 FEB. 2000

Middelburg, 15 februari 2000

Geacht college,

In uw brief van 24 januari 2000 stelt u twee vragen aan de orde. Een ervan is eerder gesteld in uw brief van 1 december 1999. Deze was nog niet beantwoord, waarvoor onze excuses.

Uw eerste vraag heeft betrekking op het veronderstelde gebrek aan objectiviteit van het bureau BRO uit Vught bij het onderzoeken van de economische effecten van factory outlet centres in Zeeuwsch-Vlaanderen. Hierover kunnen wij het volgende zeggen. Direct nadat wij op 6 oktober opdracht hebben verleend aan BRO voor een second opiniononderzoek van de foc Sas van Gent vernamen wij van BRO dat het door de gemeente Hulst benaderd was voor het opstellen van een structuurvisie. Achtergrond hiervan was dat een eerder hiervoor uitgenodigd gekwalificeerd bureau van de opdracht af moest zien. Duidelijk was dat BRO deze opdracht pas kon aanvaarden wanneer mogelijke belangenverstrengeling voorkomen wordt. Omwille van een duidelijke positionering van de twee studies is dan ook door BRO in de offerte aan de gemeente Hulst de passage opgenomen dat in de structuurvisie Hulst "niet ingegaan kan worden op de volgende twee vragen: De vraag of een FOV ("Factory Outlet Village") beleidsmatig inpasbaar is in Hulst" en "De vraag naar de effecten van een FOV in Hulst op de regionale detailhandelsstructuur". Opdrachtverlening door Hulst heeft plaatsgehad conform het voorbehoud van BRO in de offerte. Een "conflict of interest" wordt op deze manier uitgesloten, iets wat BRO als gerenommeerd bureau op detailhandelsgebied zich ook niet kan permitteren.

Vervolgens is ons college door de gemeente Hulst en Terneuzen officieel op de hoogte gesteld van de respectievelijke foc-plannen. Op 1 december 1999 hebben wij om deze reden besloten de opdracht aan BRO over de second opinion in een duidelijk context te plaatsen. De opdracht werd ook toegesneden op een effectenanalyse van de foc-plannen in Hulst en Terneuzen.

Uit het bovenstaande concluderen wij dat zorgvuldig is gehandeld en dat er geen ruimte kan zijn voor enige twijfel omtrent de onpartijdigheid van het bureau BRO. De gemeente Hulst is dan ook niet op de hoogte van de (voorlopige) resultaten van het onderzoek.

Wij hebben dan ook groot vertrouwen in de deskundigheid en objectiviteit van BRO en daarmee ook in de waarde van de uitkomsten van het onderzoek.

Wat betreft uw tweede vraag kunnen wij het volgende zeggen: De provincie is belast met het toetsen van gemeentelijke plannen aan het door de Provinciale Staten vastgestelde ruimtelijke toetsingskader, het streekplan. Bij het toetsen dient ons college een afweging te maken tussen pro- en contra-argumenten en dient het de ingediende bedenkingen in de afweging te betrekken. Omdat de gemeente aan moet tonen dat een plan binnen het streekplanbeleid past, hebben wij op uw verzoek geadviseerd om bij het foc-initiatief een onderzoek te laten doen ter ondersteuning van een aantal relevante aspecten en vragen. Gezien de impact van het fenomeen factory outlet centres wensten wij echter door middel van een tweede mening meer inzicht te hebben in de economische effecten ervan. Daarom hebben wij besloten ons te laten adviseren door een deskundig bureau op het gebied van detailhandel. Hiermee bedienen wij ons van extra informatie om een betere afweging te maken bij een uiteindelijke beslissing. Gezien onze onafhankelijke arbitrerende en oordeelsvormende rol in de ruimtelijke ordening is het onze taak daarvoor adviezen te vragen die wij nodig achten bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Wij ontkennen dat wij hierbij afspraken met u hebben gemaakt omtrent de vorm en inhoud van de adviezen waarmee we ons bedienen.

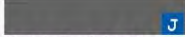
Wij hopen met deze brief voldoende antwoord op uw vragen te hebben gegeven.





Postadres: Postbus 35, 4530 AA Terneuzen
Telefoon 0115 - 642 000, fax 0115 - 618 429
Bezoekadres: Oostelijk Bolwerk 4, Terneuzen

Afschrift	verz.
Ged. Griffier	
Gedeputeerde	
Directeur	Golyn

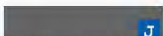
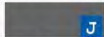
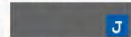
Contactpersoon : 
Telefoonnummer : 0115-642266
Faxnummer : 0115-642192
Verzonden : 13 DEC. 1999

Aan:
Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG

Terneuzen, 3 december 1999

Betreft: inschakeling BRO bij mogelijke vestiging FOC in Zeeland

Geacht bestuur,

Van   van uw directie Ruimte, Milieu en Water, hebben wij begrepen dat het bureau BRO te Vught, dat onderzoek doet naar de mogelijke komst van een Factory Outlet Centre in Zeeland, op dit moment ook in opdracht werkt van de gemeente Hulst. Het zou hier gaan om een stedenbouwkundige visie voor Hulst, die, zoals   desgevraagd mededeelt, van een geheel andere discipline is dan het genoemde onderzoek en daarnaast ook nog eens door een andere afdeling binnen BRO, wordt uitgevoerd. De onafhankelijkheid en de objectiviteit van dit gerenommeerde bureau, blijven naar zijn oordeel gewaarborgd.

Wij zijn evenwel een andere mening toegedaan. Uw opdracht is te belangrijk om uitgevoerd te laten worden door een bureau dat al voor een van de betrokken gemeenten werkt. Daarnaast zijn in de opdracht van Hulst wel degelijk raakvlakken te bedenken met een FOC. Ook al wordt elke verwevenheid binnen dit bureau ontkend, wordt toegezegd dat de objectiviteit zal worden gewaarborgd en worden hierover afspraken zelfs schriftelijk vastgelegd, dan nog zijn wij het niet eens met de keuze van BRO als onderzoeksbureau.

Wij vragen u indringend om van ons standpunt goede nota te nemen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Terneuzen,

burgemeester,

drs. R.C.E. Barbe

11 FEB. 2000

directie RMW

ONTWERPBRIEF GS

categorie A

documentnummer

zaaknummer

onderwerp

factory outlet centres

advies/besluit

brief aan de ger
vaststellen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf g

bering

... 1.5 FEB. 2000

..... 56

.....

.....

aantal te

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

..... J

RO

(0118)

..... J

11 februari 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

R ②

11/2

Directeur

datum

11622000

Jur.toets

datum

..... J

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

EZ

11-2

..... J

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van
3 december 1999

kenmerk geadresseerde

adressering

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

bijlage(n)

onderwerp

factory outlet centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

16 februari 2000

tekst

paraaf

verzenddatum brief

17 FEB. 2000

coll

paraaf

terug naar ambtenaar J/N
n

verz

schriften aan

1.

..... J

2.

..... J

3.

nummers bijlagen

GEDISTRIBUEERD

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Provinciehuis Abdij 6 Middelburg Postadres: postbus 6001 4330 LA Middelburg
telefoon (0118) 63 10 11 fax (0118) 62 69 49

bericht op brief van: 3 december 1999

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 001610/522/56

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): -

behandeld door:

[redacted] J

doorkiesnummer:

0118 [redacted] J

onderwerp:

factory outlet centres

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

verzonden

17 FEB. 2000

Middelburg, 15 februari 2000

Geacht college,

In uw brief van 3 december 1999 vraagt u aandacht voor het veronderstelde gebrek aan objectiviteit van het bureau BRO uit Vught bij het onderzoeken van de economische effecten van factory outlet centres in Zeeuwsch-Vlaanderen. Uw veronderstelling berust op het feit dat BRO ook betrokken is bij het opstellen van een structuurvisie voor de kern Hulst.

Over de objectiviteit van BRO bij het economische effectenonderzoek naar factory outlet centres in Zeeuwsch-Vlaanderen kunnen wij het volgende zeggen. Direct nadat wij op 6 oktober opdracht hebben verleend aan BRO voor een second opiniononderzoek van de foc Sas van Gent vernamen wij van BRO dat het door de gemeente Hulst benaderd was voor het opstellen van een structuurvisie. Duidelijk was dat BRO deze opdracht pas kon aanvaarden wanneer mogelijke belangenverstrengeling voorkomen wordt. Omwille van een duidelijke positionering van de twee studies is dan ook door BRO in de offerte aan de gemeente Hulst de passage opgenomen dat in de structuurvisie Hulst "niet ingegaan kan worden op de volgende twee vragen: De vraag of een FOV ("Factory Outlet Village") beleidsmatig inpasbaar is in Hulst" en "De vraag naar de effecten van een FOV in Hulst op de regionale detailhandelsstructuur". Opdrachtverlening door Hulst heeft plaatsgehad conform het voorbehoud van BRO in de offerte. Een "conflict of interest" wordt op deze manier uitgesloten, iets wat BRO als gerenommeerd bureau op detailhandelsgebied zich ook niet kan permitteren.

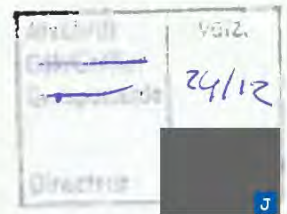
Vervolgens is ons college door de gemeente Hulst en uw college officieel op de hoogte gesteld van de respectievelijke foc-plannen. Op 1 december 1999 hebben wij om deze reden besloten de opdracht aan BRO over de second opinion in een duidelijker context te plaatsen. De opdracht werd ook toegesneden op een effectenanalyse van de foc-plannen in Hulst en Terneuzen.

Uit het bovenstaande concluderen wij dat zorgvuldig is gehandeld en dat er geen ruimte kan zijn voor enige twijfel omtrent de onpartijdigheid van het bureau BRO.

De gemeente Hulst is dan ook niet op de hoogte van de (voorlopige) resultaten van het onderzoek. Wij hebben dan ook groot vertrouwen in de deskundigheid en objectiviteit van BRO en daarmee ook in de waarde van de uitkomsten van het onderzoek

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

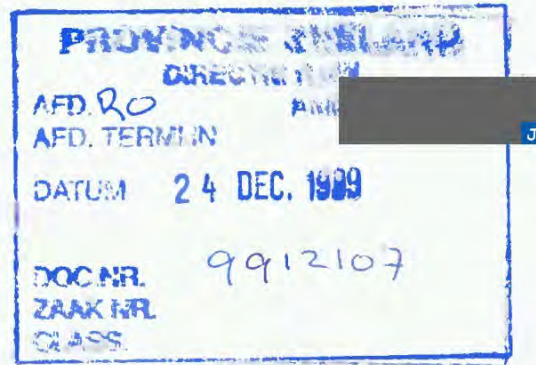




AANTEKENEN EN PER GEWONE POST

Aan Gedeputeerde Staten van
de Provincie Zeeland
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG

Utrecht, 23 december 1999
Betreft: FOC locatie



INNOVAST INVESTMENTS BV
Museumlaan 2
3581 HK UTRECHT

Postbus 2448
3500 GK UTRECHT

Tel 030 - 254 43 91
Fax 030 - 252 36 91
E-mail vanobouw@wx.nl

KvK Utrecht 30121713

Edelachtbaar college,

Zoals u bekend is, is sinds het voorjaar van 1998 Innovast Investments BV bezig met het ontwikkelen van een Factory Outlet Center (FOC) op het voormalige CSM-terrein te Sas van Gent. Besprekingen met het college van Burgemeester en Wethouders van Sas van Gent hebben in het najaar van 1998 geleid tot duidelijke afspraken tussen de gemeente en Innovast Investments BV om gezamenlijk het project verder te ontwikkelen.

Dienaangaande zijn door Innovast Investments BV en de gemeente Sas van Gent de nodige kosten gemaakt en inspanningen gedaan met het oog op realisering van het project. Er zijn studies verricht, er is veelvuldig overleg gevoerd, niet in de laatste plaats met vertegenwoordigers van uw Provincie. In januari 1999 is uw Provincie verzocht aan te geven welke informatie moet worden aangereikt ter ondersteuning van de haalbaarheid en toetsing van de plannen op de betreffende locatie. Alle door de Provincie gevraagde informatie is in de zomer van 1999 overhandigd en inmiddels ruim toegelicht en besproken met uw vertegenwoordigers. De uitkomst van deze besprekingen was en is dat de locatie voldoet aan de door de Provincie gestelde criteria.

Voorts is op bestuurlijk niveau tussen uw Provincie en de gemeente Sas van Gent afgesproken dat het principe van "die het eerst komt, het eerst maalt" zou gelden. Dit is een belangrijk uitgangspunt, temeer nu in een latere fase ook andere Zeeuws-Vlaamse steden (Terneuzen en Hulst) hebben aangegeven een FOC binnen hun gemeente te willen (doen) realiseren. Terecht heeft uw college blijkbaar geconstateerd dat de aanpak voor de realisatie van een FOC in Sas van Gent een goede aanpak was, en dat mede met het oog op de aanzienlijke investeringen die reeds zijn gedaan en nog gedaan moeten worden in het kader van de realisatie van het project, het onderhavige plan ondersteuning verdient. Dit geldt temeer, nu moet worden geconstateerd dat er binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen slechts ruimte is voor één FOC.

Het voorontwerp bestemmingsplan is op 7 september 1999 toegezonden aan uw college. Inmiddels is ook het overleg ex artikel 10 Bro gestart en zijn inspraakbijeenkomsten georganiseerd. De resultaten hiervan zijn hoopgevend te noemen, hetgeen ook kan worden toegeschreven aan de goede en zorgvuldige voorbereiding van een en ander.

Destijds heeft Kolpron Consultants in opdracht van de gemeente Sas van Gent een economische rapportage opgesteld aangaande de vestiging van een FOC in Sas van Gent. Naar wij begrepen wil uw Provincie echter het door Kolpron uitgevoerde onderzoek door een onafhankelijke derde laten toetsen, hetgeen overigens door ons wordt onderschreven. Hiertoe heeft uw Provincie een opdracht verstrekt aan BRO te Vught. Uit de aanvullende offerte d.d. 11 november 1999 van BRO blijkt echter dat het niet (langer) gaat om een toetsing van het door Kolpron opgestelde rapport; kennelijk maakt thans ook onderdeel uit van de opdracht aan BRO een onderzoek naar de beste locatie voor een FOC, waarbij ook vestiging in Terneuzen en Hulst onderzocht dient te worden. Significants is het overleg dat BRO wenste met de gemeente Sas van Gent. Tot onze verbazing bleek dit niet te gaan over het Kolpron-rapport, maar men wil een toelichting waarom een FOC in Sas van Gent zou kunnen of moeten komen. BRO heeft volgens haar zeggen de opdracht om te onderzoeken wat de gevolgen zijn van een FOC-vestiging in Terneuzen, Hulst en Sas van Gent.

Naar onze mening verdraagt deze opdracht zich niet met het zijdens uw Provincie gewekte vertrouwen en met de "spelregels" zoals die eerder tussen partijen zijn overeengekomen. Het door Kolpron verrichte onderzoek geeft aan dat de locatie in Sas van Gent voldoet aan de door uw Provincie gestelde eisen. Mede indachtig de afspraken ("die het eerst komt, het eerst maalt") is dan ook niet relevant of er wellicht nog andere geschikte locaties in Zeeuws-Vlaanderen zijn. Zoals gezegd: er is slechts plaats van één FOC in Zeeuws-Vlaanderen en deze locatie behoort toe aan degene die daartoe het voortouw heeft genomen en op betrouwbare wijze heeft aangetoond dat de locatie geschikt is.

Nog los van hetgeen hiervoor is gesteld, moet worden opgemerkt dat voor zover ons bekend BRO werkzaamheden verricht voor de gemeente Hulst, (onder andere) verband houdende met de vestiging van een FOC aldaar. De vraag is dan ook of BRO in dezen heeft te gelden als een onafhankelijke en objectieve partij, die geen adviesrelaties heeft met marktpartijen/initiatiefnemers inzake Factory Outlet Centers (zie de eerste offerte van BRO, pagina 5). Het heeft er alle schijn van dat BRO in dezen een "conflict of interest" heeft. Dit maakt de inhoud van de aan BRO verstrekte opdracht voor ons temeer onaanvaardbaar.

Graag willen wij met u op zeer korte termijn overleg voeren over een mogelijke oplossing voor de ontstane situatie. Afschrift deze zenden wij naar het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Sas van Gent.

Uw berichten ter zake tegemoet ziende, verblijven wij,

hoogachtend,

INNOVAST INVESTMENTS B.V.



11 FEB. 2000

directie RMW

ONTWERPBRIEF GS

categorie A

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

onderwerp

Factory outlet centres

advies/besluit

brief aan Innovast vastgoed
vaststellen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

voor uitvoering

15 FEB. 2000

.....56.....

aantal te paraferen stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

[redacted] J

RO

(0118) [redacted] J

10 februari 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

RO

u/r

dir/afd

datum

EZ

11-2

Directeur

datum

dir/afd

datum

Jur.toets

11622000

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van
23 december 1999

adressering

Innovast Investments BV
Postbus 2448
3500 GK Utrecht

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory outlet centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

16 februari 2000

tekst [redacted] J

paraaf

verzenddatum brief

colla [redacted] J

paraaf

terug naar ambtenaar J/N
n

verzend [redacted] J

nummers bijlagen

1. [redacted] J

2. [redacted] J

3.

GEDISTRIBUEERD

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Provinciehuis Abdij 6 Middelburg Postadres: postbus 6001 4330 LA Middelburg
telefoon (0118) 63 10 11 fax (0118) 62 69 49

bericht op brief van: 23 december 1999

Innovast Investments B.V.

uw kenmerk: -

Postbus 2448

3500 GK UTRECHT

ons kenmerk: 001611/522/56

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n):

behandeld door:

[redacted] J

doorkiesnummer:

0118- [redacted] J

onderwerp:

Factory outlet centres

verzonden

17 FEB. 2000

Middelburg,

15 februari 2000

Geachte

[redacted] J

In uw brief van 23 december 1999 vraagt u aandacht voor de gang van zaken rond het fenomeen factory outlet centers in Zeeuwsch-Vlaanderen. Graag willen wij hierbij antwoorden op uw vragen en enkele onjuistheden in uw brief rechtzetten.

Ten eerste bestrijden wij dat de uitkomst van eerdere ambtelijke besprekingen was dat de locatie van de foc in Sas van Gent voldoet aan de door de provincie gestelde criteria. Ambtelijke deelname aan besprekingen op verzoek van de gemeente hebben nooit tot die conclusie geleid. De gedragslijn voor ambtelijk overleg inzake foc's is vastgesteld door ons college waarbij deelname aan besprekingen alleen op neutrale, informerende basis gericht kan zijn.

Ten tweede benadrukken wij dat het principe "wie het eerst komt het eerst maalt" uw interpretatie is van de formele gang van zaken rond het indienen van bestemmingsplannen, waardoor sprake is van een zogenaamde "bottom-up" benadering. De provincie is namelijk belast met het toetsen van gemeentelijke plannen aan het door de Provinciale Staten vastgestelde ruimtelijke toetsingskader, het streekplan. Bij het toetsen dient ons college een zorgvuldige afweging te maken tussen pro- en contra-argumenten en dient het de ingediende bedenkingen in de afweging te betrekken. De provincie vormt een oordeel op basis van het toetsingskader en heeft daarnaast een arbitrage rol.

Ten derde bestrijden wij uw conclusie dat het onderzoek dat BRO uit Vught in onze opdracht uitvoert bedoeld is om de beste locatie voor een foc te onderzoeken. Het onderzoek is enerzijds gericht op het verkrijgen van een second opinion van het Kolpron onderzoek en anderzijds op het in beeld brengen van de economische effecten van foc-initiatieven in Hulst en Terneuzen. BRO heeft hiervoor onlangs een bezoek aan de gemeente Sas van Gent gebracht om achtergrondinformatie te verkrijgen voor het second opinion onderzoek. Dit alles verdraagt zich uitstekend met de bovengenoemde rol van de provincie. Wij laten ons hiermee immers adviseren om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij een uiteindelijke beslissing.

Over de objectiviteit van BRO kunnen wij het volgende zeggen. Direct nadat wij op 6 oktober opdracht hebben verleend aan BRO voor een second opiniononderzoek van de foc Sas van Gent vernamen wij van BRO dat het door de gemeente Hulst benaderd was voor het opstellen van een structuurvisie. Duidelijk was dat BRO deze opdracht pas kon aanvaarden wanneer mogelijke belangenverstrengeling voorkomen wordt. Omwille van een duidelijke positionering van de twee studies is dan ook door BRO in de offerte aan de gemeente Hulst de passage opgenomen dat in de structuurvisie Hulst "niet ingegaan kan worden op de volgende twee vragen: De vraag of een FOV ("Factory Outlet Village") beleidsmatig inpasbaar is in Hulst" en "De vraag naar de effecten van een FOV in Hulst op de regionale detailhandelsstructuur". Opdrachtverlening door Hulst heeft plaatsgehad conform het voorbehoud van BRO in de offerte. Een "conflict of interest" wordt op deze manier uitgesloten, iets wat BRO als gerenommeerd bureau op detailhandelsgebied zich ook niet kan permitteren.

Vervolgens is ons college door de gemeenten Hulst en Terneuzen officieel op de hoogte gesteld van de respectievelijke foc-plannen. Op 1 december 1999 hebben wij om deze reden besloten de opdracht aan BRO over de second opinion in een duidelijker context te plaatsen. De opdracht werd ook toegesneden op een effectenanalyse van de foc-plannen in Hulst en Terneuzen.

Uit het bovenstaande concluderen wij dat zorgvuldig is gehandeld en dat er geen ruimte kan zijn voor enige twijfel omtrent de onpartijdigheid van het bureau BRO. De gemeente Hulst is dan ook niet op de hoogte van de (voorlopige) resultaten van het onderzoek. Wij hebben dan ook groot vertrouwen in de deskundigheid en objectiviteit van BRO en daarmee ook in de waarde van de uitkomsten van het onderzoek.

Wij hopen dat wij met deze brief enige helderheid hebben kunnen scheppen in de gang van zaken rond factory outlet centres.



uw brief van:

#PPC 13/4

uw kenmerk:

ons kenmerk:

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlagen(n): 3

behandeld door: [redacted] [redacted]

doorkiesnummer: (0118) [redacted] [redacted]

onderwerp: advies Factory Outlet Centres

Middelburg, 15 juli 1999

Geachte leden van de commissie,

In de provincie Zeeland bestaan verschillende initiatieven op het gebied van zogenaamde Factory Outlet Centres. Een Factory Outlet Centre (FOC) is een grootschalig, doorgaans perifere detailhandelsvestiging met meerdere winkels met een gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte van 10.000 tot 20.000 m² met 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. In deze winkels worden verouderde of beschadigde merkproducten rechtstreeks verkocht door producenten aan de consument. Hoewel bij een FOC de detailhandelsfunctie voorop staat wordt het tevens nadrukkelijk gepresenteerd als een dagrecreatieve voorziening.

De provincie is door de gemeenten Sas van Gent, Terneuzen en Hulst op de hoogte gesteld van hun voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een FOC. De plannen van de drie gemeenten zijn in een verschillend stadium, waarbij Sas van Gent het verst gevorderd is. Het FOC-initiatief in Sas van Gent is planologisch vertaald in het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort". Dit is in het kader van het art. 10 Bro-overleg gezonden aan het college van GS. In de bijgaande reactie van de Provinciale Subcommissie Gemeentelijke Plannen is te lezen dat de inhoudelijke beoordeling van het bestemmingsplan plaats kan vinden als alle onderzoeksresultaten en standpunten bekend zijn. Het gaat hierbij om:

- de resultaten van het ruimtelijk-economisch effectenonderzoek naar de drie FOCs in Zeeuwsch-Vlaanderen (eind januari beschikbaar).
- het PPC-advies over FOC's, waarbij de schriftelijke reactie op vragen van Tweede Kamerleden van belang is.
- het standpunt van de provincie Zeeland, ingenomen op basis van bovenstaande informatie.

Vooruitlopend op de gemeentepannen heeft het College van GS op 6 juli 1999 een standpunt ingenomen m.b.t. Factory Outlet Centres (zie bijgaande GS-nota). Het College van GS heeft besloten vooralsnog geen streekplanafwijkinsprocedure te starten voor FOC's en om de drie principe-vragen die rondom dit fenomeen zijn gerezen voor te leggen aan uw commissie. Het gaat om de volgende vragen:

1. Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met een streekplanafwijkins-procedure? (met andere woorden: is een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen gewenst?)

2. Moeten de locaties Sas van Gent, Terneuzen en Hulst beschouwd worden als niet perifeer gelegen (zie kaart 1,2 en 3)?
3. Moet het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" (Streekplan Zeeland) ook voor detailhandel gelden?

Met veel belangstelling wachten wij uw advies af.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Zeeland

voor deze,
drs. C.J. Colijn,
directeur Ruimte, Milieu en Water

06 JAN. 2000

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

documentnummer

zaaknummer

verwijznummer

000190

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

RO

5/1

dir/afd

EZ

datum

5/1

af

Directeur

datum

dir/afd

paraaf

Jur. toets

datum

paraaf

behandeld door

datum

15 juli 1999

afdeling

RO

doorkies

(0118)

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk gea

bijslage(n)

3

onderwerp

advies

Outlet Centres

adressering

#PPC 13/4

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

6 januari 2000

tekstverwerking

verzenddatum brief

Opw. verzending

colla

Naar TVC gekopieerd d.d.:

paraaf

terug naar ambtenaar J/N

n

paraaf

documentnaam

verzending afschriften

1.

2.

3.

4.

5.

6.

nummers bijlagen

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

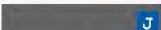
PPC 13/4

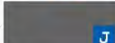
bericht op brief van:

uw kenmerk: 000198

ons kenmerk: ruimtelijke ontwikkeling

afdeling: 3

bijlage(n):  J

behandeld door: 0118-  J

doorkiesnummer: advies Factory Outlet
Centres

onderwerp:

6 januari 2000

verzonden:

Middelburg,

Geachte leden van de commissie,

In de provincie Zeeland bestaan verschillende initiatieven op het gebied van zogenaamde Factory Outlet Centres. Een Factory Outlet Centre (FOC) is een grootschalig, doorgaans perifere detailhandelsvestiging met meerdere winkels met een gezamenlijke verkoop-vloeroppervlakte van 10.000 tot 20.000 m² met 1 à 1,5 miljoen bezoekers per jaar. In deze winkels worden verouderde of beschadigde merkproducten rechtstreeks verkocht door producenten aan de consument. Hoewel bij een FOC de detailhandelsfunctie voorop staat wordt het tevens nadrukkelijk gepresenteerd als een dagrecreatieve voorziening.

De provincie is door de gemeenten Sas van Gent, Terneuzen en Hulst op de hoogte gesteld van hun voornemens medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van een FOC. De plannen van de drie gemeenten zijn in een verschillend stadium, waarbij Sas van Gent het verst gevorderd is. Het FOC-initiatief in Sas van Gent is planologisch vertaald in het voorontwerp van het bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort". Dit is in het kader van het art. 10 Bro-overleg gezonden aan het college van GS. In de bijgaande reactie van de Provinciale Subcommissie Gemeentelijke Plannen is te lezen dat de inhoudelijke beoordeling van het bestemmingsplan plaats kan vinden als alle onderzoeksresultaten en standpunten bekend zijn. Het gaat hierbij om:

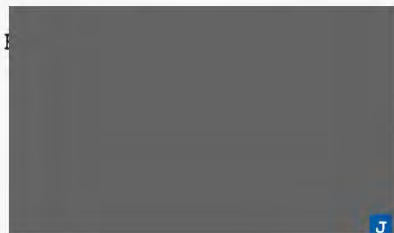
- De resultaten van het ruimtelijk-economisch effectenonderzoek naar de drie FOC's in Zeeuwsch-Vlaanderen (eind januari beschikbaar).
- Het PPC-advies over FOC's, waarbij de schriftelijke reactie op vragen van Tweede Kamerleden van belang is.
- Het standpunt van de provincie Zeeland, ingenomen op basis van bovenstaande informatie.

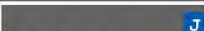
Vooruitlopend op de gemeentepannen heeft het college van GS op 6 juli 1999 een standpunt ingenomen m.b.t. Factory Outlet Centres (zie bijgaande GS-nota). Het college van GS heeft besloten vooralsnog geen streekplanafwijgingsprocedure te starten voor FOC's en om de drie principe-vragen die rondom dit fenomeen zijn gerezen voor te leggen aan uw commissie.

Het gaat om de volgende vragen.

1. Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met een streekplan-afwijklingsprocedure? (Met andere woorden: is een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen gewenst?)
2. Moeten de locaties Sas van Gent, Terneuzen en Hulst beschouwd worden als niet perifeer gelegen (zie kaarten 1, 2 en 3)?
3. Moet het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" (Streekplan Zeeland) ook voor detailhandel gelden?

Met veel belangstelling wachten wij uw advies af.



 ,

hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Provinciale Planologische Commissie

Provinciale Subcommissie
Gemeentelijke Plannen

het IJnne Woud 1 Middelburg Postadres postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon 01131 63 17 30 fax 01131 63 17 66



Bericht op brief van -
JW kenmerk -
Jns kenmerk 9911165
Bijlage Subcie Gpl
Bijlage(n) -
behandeld door [redacted]
doorkiesnummer 0118- [redacted]
onderwerp Bestemmingsplan Zeeuwse Poort

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

verzonden :

6 DEC. 1999

Middelburg, 1 december 1999

Geacht College,

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening hebt u ons het ontwerp bestemmingsplan Zeeuwse Poort doen toekomen. Naar aanleiding hiervan berichten wij u het volgende.

Het ontwerp bestemmingsplan Zeeuwse Poort is behandeld in onze vergadering van 18 november 1999.

In deze vergadering bleek dat de standpunten over Factory Outlet Centra (FOC) van de leden van de commissie nog onvoldoende uitgekristalliseerd waren om op basis hiervan een inhoudelijk advies te kunnen geven. Aangezien het FOC een nieuw fenomeen in Nederland is, vinden er momenteel nog onderzoeken plaats over deze nieuwe detailhandelsformule.

De leden van provinciezijde hebben meegedeeld dat de stand van zaken binnen de provincie op dit moment is, dat het provinciaal bestuur een traject uitgezet heeft om tot een beleidsoordeel te komen. Hiertoe heeft het college van Gedeputeerde Staten aan een onafhankelijk adviesbureau de opdracht gegeven de ruimtelijk-economische effecten van een dergelijke vestiging in beeld te brengen. Dit advies en het daarop te volgen advies van de Provinciale Planologische Commissie (P.P.C.) zullen als basis dienen voor een in te nemen G.S. standpunt. Van belang is hierbij tevens de beantwoording van de vraag of FOC initiatieven te toetsen zijn binnen het huidige streekplankader. De resultaten van bovengenoemd onderzoek naar de ruimtelijk-economische effecten zijn nog niet bekend. De vergadering van de P.P.C., waar het onderwerp FOC op de agenda staat zal waarschijnlijk eind januari 2000 plaats vinden.

De leden van rijkszijde meldden dat de oordeelsvorming over het fenomeen FOC nog niet is afgerond.

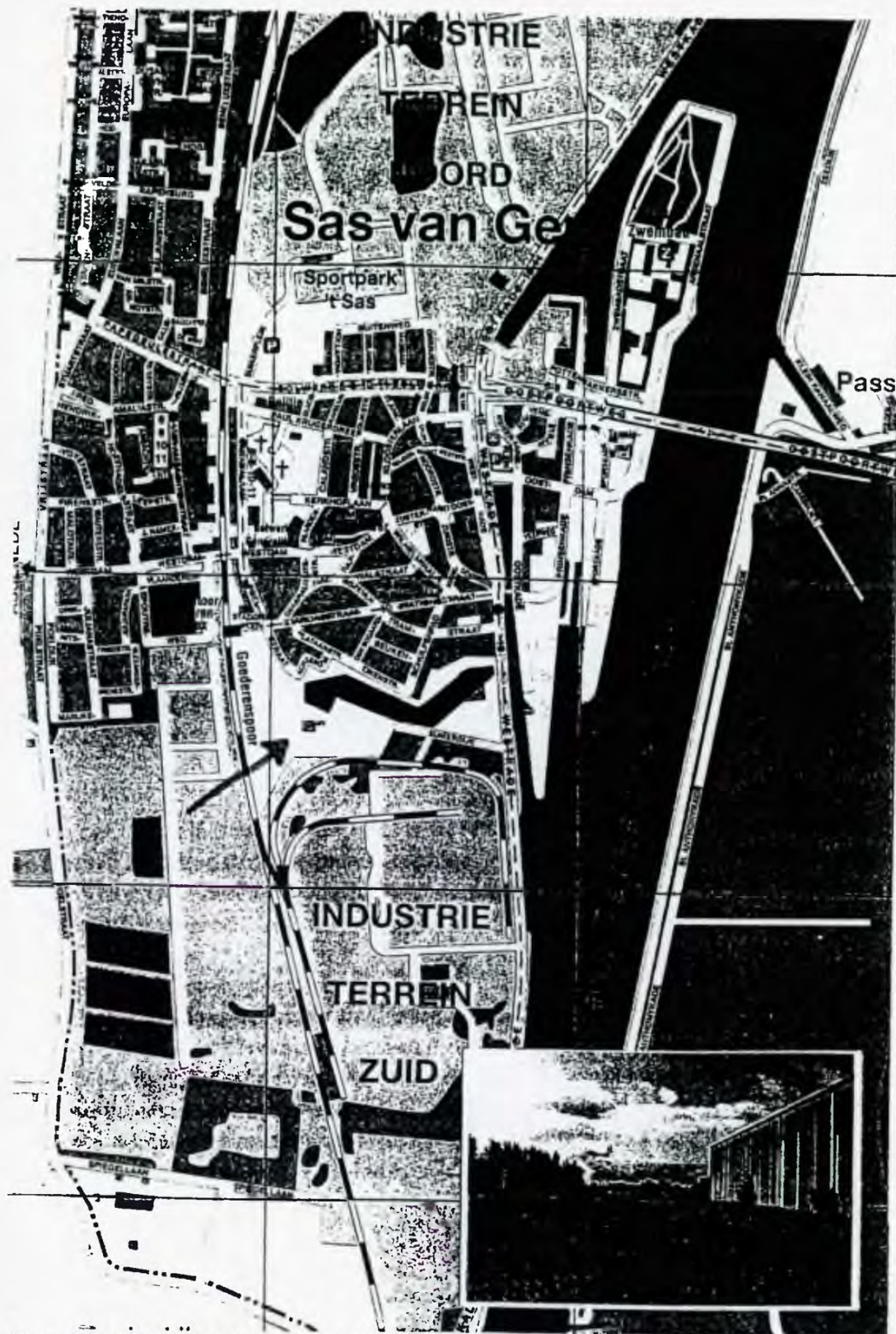
Vermoedelijk zal van rijkszijde een inhoudelijk standpunt in de genoemde P.P.C. vergadering worden ingenomen.

Het bovenstaande brengt de commissie tot de conclusie dat op dit moment slechts een procedureel bericht aan u bekend kan worden gemaakt. Een inhoudelijke beoordeling kan pas plaats vinden als alle onderzoeksresultaten en standpunten bekend zijn.

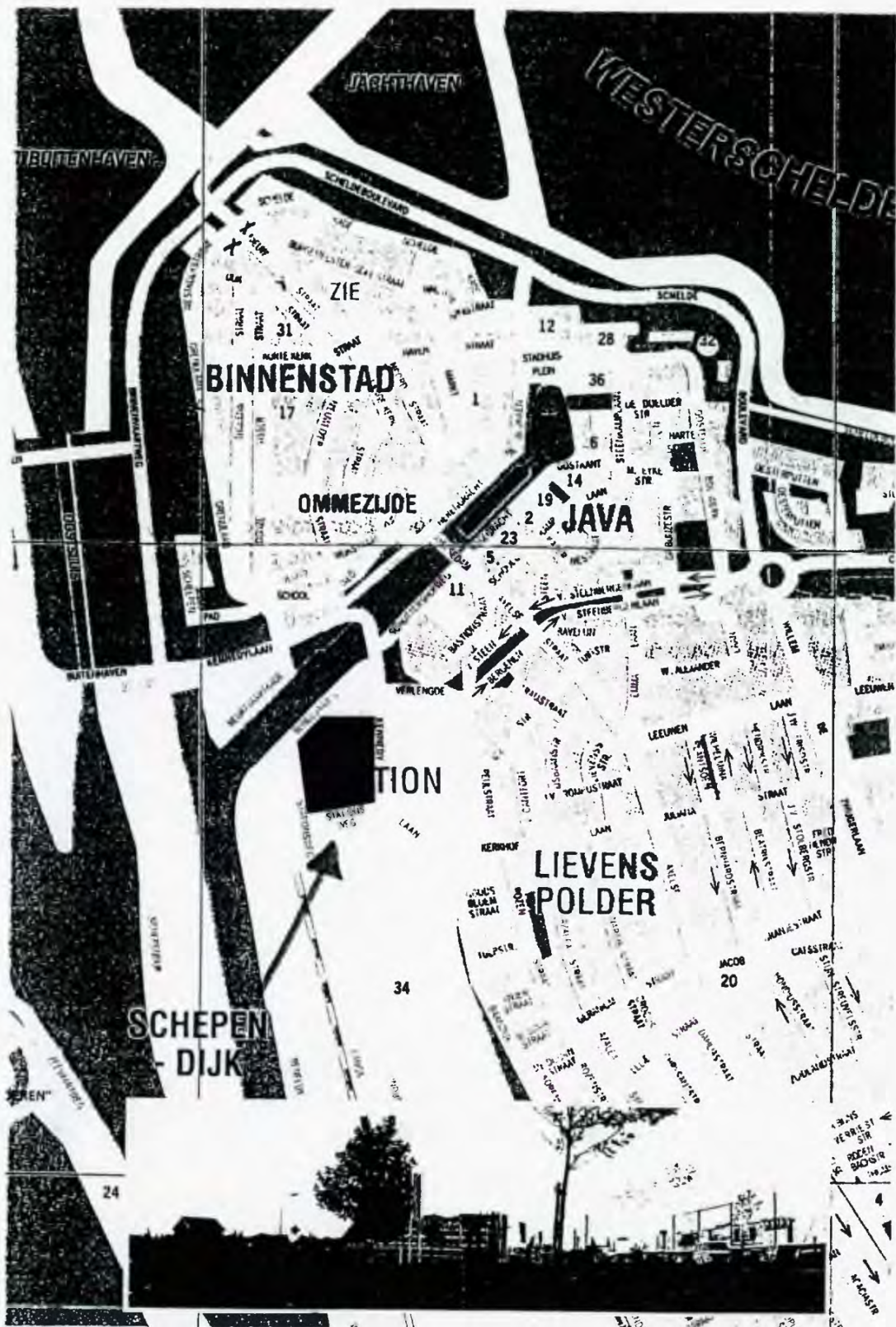
Gezien de aard en het bovengemeentelijk belang van dit bestemmingsplan hebben wij een afschrift van dit advies aan het college van Gedeputeerde Staten gezonden.



taris



Overzicht situering FOC- initiatief Sas van Gent



Overzicht situering FOC- initiatief Terneuzen

1. Aanleiding

Verskillende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment wordt een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van B&W. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule. Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalniettemin thans een afwachtede houding aanneemt.

- Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.
- Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:
- brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee;
- onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers;
- een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden;
- een unaniem aanvaarde motie van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt B&W actie te ondernemen naar GS;
- agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2. Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer. Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld.

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules. EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000)

Vooralsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootschalige concentratie van Detailhandelsvoorzieningen buiten de geaccepteerde volumineuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht. Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercitiestations).

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later

stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden.)

3. MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als recreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die recreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent).

Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.)

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een locatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de locatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4. Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid" (p89)

Geconstateerd kan worden dat:

- het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument);
- een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel (omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5. De principe-vragen

- **Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken ?**

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouw van Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijkingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

- **moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen ?**

Perifere locatie wordt door het ministerie van EZ gedefinieerd als "alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen" Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvevestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subsidie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen- (zie het volgende punt)

- **Als , in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel "afstemming van aard , schaal en functie" ook voor detailhandel gelden?**

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe "aard, schaal en functie" van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat "lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd" (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer) Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

6. Contra expertise/Second Opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies

voorhanden als van belangengroepen die zich te weer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertise/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

1. Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.
2. Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs
3. Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7. Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen;
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker;
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid;
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn;
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden;
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen;
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS,

conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

- welke inhoudelijke lijn
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten.

Uw College wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC. Daarnaast is het advies om de eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

8. Voorstel

1. Brief met vraag over de MER plicht vaststellen
2. De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC
3. Vooralsnog geen streekplanafwijgingsprocedure starten inzake PDV.
4. Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.
5. Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.
6. Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van:

uw kenmerk:

ons kenmerk:

afdeling:

bijlage(n):

behandeld door:

doorkiesnummer:

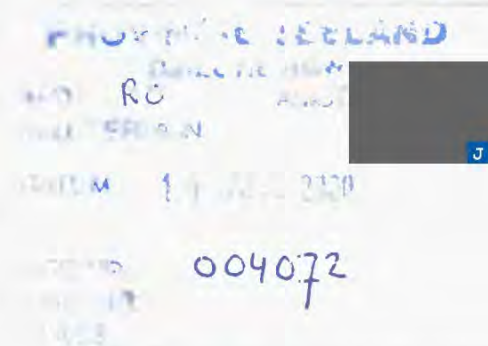
onderwerp:

RO

0118-

Factory outlet centres (FOC) in Zeeland.

Gedeputeerde Staten van Zeeland,
p/a directie Ruimte, Milieu en Water,
Postbus 165,
4330 AD Middelburg.



verzonden

Middelburg,

14 februari 2000.

Geacht College.

U heeft de Provinciale Planologische Commissie gevraagd drie vragen te beantwoorden over het fenomeen factory outlet centres (FOC) in Zeeland. Een ad-hoc werkgroep uit de commissie heeft de discussie over dit onderwerp in de vergadering van 10 februari 2000 voorbereid. De discussie betrof deels definities van GDV en PDV o.a. gerelateerd aan het begrip perifeer. Hoewel deze discussie niet in alle opzichten en voor iedereen tot volledige duidelijkheid leidde komt de commissie tot het volgende advies.

1. Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met een streekplan-afwijkkingsprocedure? (met andere woorden: is een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen gewenst?)

Deze vraag heeft een juridische en beleidsmatige component.

- a) Juridisch: Allereerst constateert de PPC dat factory outlet centres gezien moeten worden als grootschalige detailhandelsvestigingen zoals bedoeld in de brief van minister Pronk aan de Tweede Kamer van 2 februari 2000. Over de wenselijkheid van grootschalige detailhandelsvoorzieningen is het streekplan zeer duidelijk: "Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV-beleid, verenigd zijn, zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op de bestaande centra". Deze stellige uitspraak geldt voor heel Zeeland inclusief de stedelijke centra. Dit betekent dat zonder een streekplanafwijkkingsprocedure de ontwikkeling van een foc niet mogelijk is. Anderzijds zou de vraag gesteld kunnen worden of dit ook nodig is indien een foc gepland is in- of aansluitend aan een kernwinkelapparaat van een kern met een

bovenregionale verzorgingsfunctie. Wellicht is een streekplanafwijking in dat geval niet noodzakelijk. Om duidelijkheid te scheppen en om procesrisico's te voorkomen acht de PPC een streekplanafwijking ook in dit geval de meest aangewezen weg. De PPC-leden [J] (ZLTO) en [J] (ZMF) hebben als standpunt dat er geen inhoudelijke aanleiding is van duidelijk geformuleerd streekplanbeleid over grootschalige detailhandel af te wijken. Zij achten een streekplanafwijking daarom niet aan de orde.

b) Beleidsmatig: het college van GS wordt geadviseerd de wenselijkheid van een foc te toetsen aan de volgende criteria:

- **Economie:**
 - er mag geen sprake van een te grote wegzuigende werking waardoor de vitaliteit van de binnensteden en de detailhandelstructuur in bestaande kernen wordt aangetast en overheidsinvesteringen uit het verleden teniet gedaan kunnen worden.
 - het evenwicht in de distributiestructuur zoals deze thans bestaat in Zeeuwsch-Vlaanderen (met Hulst, Sluis en Terneuzen als bestaande centra) mag niet wezenlijk worden verstoord.
 - er moet aantoonbaar sprake zijn van een toegevoegde waarde op economisch gebied. Dit kan bestaan uit een behoorlijke investeringsimpuls, een (per saldo) groei van de werkgelegenheid, een substantiële mate van combinatiebezoeken en een versterking van het toeristisch-recreatieve product van de regio.

De PPC verwacht dat de resultaten uit het economische effectenonderzoek op bovenstaande criteria afdoende antwoord zullen geven.

- **Mobiliteit:**
 - de groei van het autoverkeer moet adequaat opgevangen kunnen worden.
 - er moet voldoende parkeergelegenheid zijn. de locatie moet goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
- **Draagvlak:**
 - er dient voldoende maatschappelijk draagvlak te zijn.
 - Gelet op de internationale aspecten wijst de PPC op de brief van de Benelux van 17 januari 2000.
- **Ruimtelijke Ordening:**
 - De ontwikkeling van een foc op een bepaalde locatie moet passen binnen het door het Rijk en in het streekplan overgenomen verstedelijkingsbeleid er moet voldoende parkeergelegenheid zijn. de locatie moet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Zie verder het antwoord bij vraag 3.
 - de ontwikkeling van de foc plaats te vinden aansluitend aan een bestaand kernwinkelapparaat uit oogpunt van wederzijdse versterking, mobiliteit, mogelijkheden van hergebruik bij verlaten formule etc.

Omdat de drie vragen het onderwerp vanuit een verschillend niveau benaderen is het naar de mening van de PPC logischer om vraag 2 en 3 om te draaien, omdat de vraag over perifere ligging daarmee alleen nog bekeken hoeft te worden binnen de kern. Daarom wordt nu eerst vraag 3 beantwoord. De volgorde is bewust gekozen omdat deze overeenkomt met volgorde en schaalniveau in de brief van minister Pronk aan de Tweede Kamer. De vraag naar het wel/niet perifere karakter van een locatie dient vooraf gegaan te worden door een beoordeling op basis van verstedelijkings- en mobiliteitsprincipes. Een minderheid van de commissie is van mening dat het wel/niet perifeer gelegen zijn van een initiatief bepalend moet zijn voor de primaire beoordeling.

3. Moet het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" (Streekplan Zeeland) ook voor detailhandel gelden?

Deze vraag kan met ja beantwoord worden. Hoewel dit beginsel in het streekplan niet concreet gekoppeld wordt aan voorzieningen dient dit wel te gebeuren als gehandeld wordt op basis van de beleidsuitgangspunten van het streekplan. De PPC verwijst ten



Provincie Zeeland

Het Groene Woud 1, Middelburg, Postadres: postbus 165, 4330 AD Middelburg
 telefoon (0118) 43 17 00 fax (0118) 43 47 56

aanzien van deze beleidsintenties naar een aantal passages op diverse plaatsen in het streekplan over de koppeling van voorzieningen aan de uitgangspunten van bundeling van verstedelijking zoals: blz 15 'doelstelling spreidingsbeleid', 23/24 'andere benutting van de ruimte', 58 'perifere detailhandel'. Dit betekent dat ook voor voorzieningen het principe van aard, schaal en functie van de kern waarin het is gepland in acht genomen zou moeten worden.

bericht op brief van:

2. Moeten de locaties Sas van Gent, Terneuzen en Hulst beschouwd worden als niet perifeer gelegen (zie kaart 1,2 en 3)?

ons kenmerk:

Deze vraag vormt het sluitstuk van het totaal waarbij als voorwaarde geldt dat vraag 1b positief beantwoord is en de foc past binnen de aard, schaal en functie van kern waarin

afdeling:

het is gelegen zoals bij vraag 3 aan de orde is geweest. Een antwoord kan gegeven

bijlage(n):

worden aan de hand van de definitie zoals deze in de brief aan de Tweede Kamer op 14 juli 1995 is geformuleerd: "perifeer: alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom,

behandeld door:

die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan

doorkiesnummer:

grenzende gebied liggen". Van geen enkele voorgestane locatie is met zekerheid te

onderwerp:

zeggen dat het (niet-)perifeer ligt.

Tot Slot:

De PPC maakt bij de beantwoording van de bovenstaande vragen gebruik van de mogelijkheid om te pleiten voor het volgende: Bij de beoordeling van foc-initiatieven en het daar eventueel uit voortvloeiend afwijken van het streekplan dient nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan de handhaving van het foc-concept. Bij een foc dient dit zo veel als mogelijk in publiekrechtelijk kader alsmede in privaatrechterlijke zin gewaarborgd te worden. Ook moet in ogenschouw genomen worden dat er altijd een risico zal blijven bestaan dat het foc-concept 'afglijdt' naar normale detailhandel. De mogelijke gevolgen hiervan moet ook in de afweging meegenomen worden.

Met de voorzitter wijst de PPC op het feit dat aan het risico dat in België een foc-vestiging plaats kan vinden, geen argument ontleend mag worden om de effecten voortgebracht door Nederlandse initiatieven anders af te wegen.

verzonden:



J. G. van Zwieten, voorzitter.



secretaris.



GENTSESTRAAT 5
4551 CC SAS VAN GENT

maas modes

POSTBUS 48
4550 AA SAS VAN GENT

DAMES

ABN-AMRO bank 43.37.55.709
B.T.W. NR.: NL 804165567 B01
H.R. TERNEUZEN NR.: 21018566
TEL. 0115-453895

DAMES-EN HERENMODE ONDER 1 DAK

Fax. 0115 - 454146

HEREN

RABOBANK 14.21.25.024
POSTBANK 528718
LIDNR. EURETCO : 5372
B.T.W. NR.: NL 804165427 B01
H.R. TERNEUZEN NR.: 21014065
TEL. 0115-451447

Sas van Gent, 22-01-2000

PROVINCIE ZEELAND
AFDEL. RO DIRECTIE
AFDEL. TERNEUZEN
DATUM 25 JAN. 2000
LOKALE 000884
SAS VAN GENT

Afschrift	verz.
Gek/Griffier	
Gedeputeerde	
J. Zwisch	
Directeur	

Zeer geachte heer van Zwieten,

Naar aanleiding van de komst van een Factory Outlet Center in Zeeuws-Vlaanderen willen wij, als ondernemers, pleiten bij U, om dit aan Sas van Gent te gunnen.

Onze gemeente was in vroegere jaren een zeer bedrijvig, gezellig stadje toen de twee suikerfabrieken er nog waren. Er was volop werkgelegenheid en er waren toen ook nog genoeg winkels, want er was koopkracht.

Na de sluiting van deze fabrieken, wat ook verhuizing meebracht van diverse inwoners, die elders werk moesten zoeken, ging het bergafwaarts met Sas van Gent. Geen woningbouw, geen nieuwe inwoners, minder winkels.

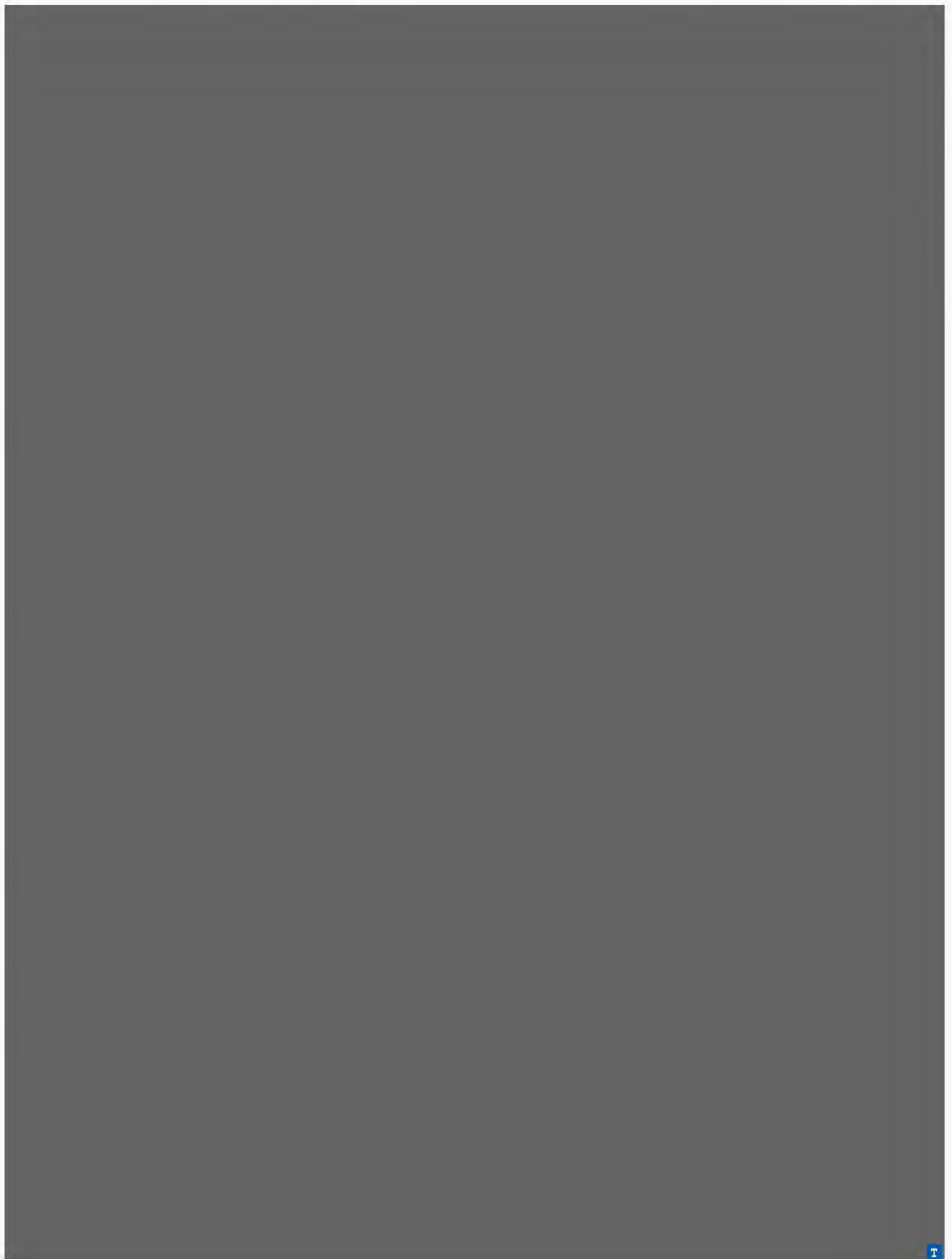
Het F.O.C. zou Sas van Gent een nieuwe impuls kunnen geven. Al jaren moeten wij als ondernemer met lede ogen, de groei van plaatsen als Hulst en Terneuzen aanzien, de ontwikkelingen daar zijn veel sneller gegaan, er zijn daar veel meer groei-mogelijkheden.

Daarom hebben de meeste ondernemers in Sas van Gent hun hoop gevestigd op de komst van een F.O.C., wij vinden eigenlijk met z'n allen, dat Sas nu aan de beurt is voor een positieve ontwikkeling.

Hopende, dat wij met deze brief kunnen bijdragen tot een voor Sas positieve besluitvorming, verblijven wij met hoogachting,

Maas Modes d

J



advies/besluit

- Niet meewerken aan de FOC initiatieven in Zeeuwsch Vlaanderen
- Geen streekplanafwijkingsprocedure starten.
- Portefeuillehouder RO mandateren om deze inhoudelijke boodschap in Subcie te verwoorden.
- Portefeuillehouder RO licht de gemeenten Sas van Gent, Hulst en Terneuzen in.
- De Vlaamse gewestelijke en provinciale overheden zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van de GS-nota ivm FOC's in de Vlaamse grensregio en verzoek tot overleg op korte termijn.
- Directeur RMW mandateren verdere correspondentie af te handelen
- Openbaar maken nadat gemeenten zijn ingelicht.

alleen na

paraaf gr

260200



J

directie RMW

NOTA AAN GS

categorie A-dg

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

602 114

Onderwerp

factory outlet centres

advies/besluit

- Niet meewerken aan de FOC initiatieven in Zeeuwsch Vlaanderen
- Geen streekplanafwijgingsprocedure starten.
- Portefeuillehouder RO mandateren om deze inhoudelijke boodschap in Subcie te verwoorden.
- Portefeuillehouder RO licht de gemeenten Sas van Gent, Hulst en Terneuzen in.
- De Vlaamse gewestelijke en provinciale overheden zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van de GS-nota ivm FOC's in de Vlaamse grensregio en verzoek tot overleg op korte termijn.
- Directeur RMW mandateren verdere correspondentie af te handelen
- Openbaar maken nadat gemeenten zijn ingelicht.

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

vervanger
Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf

29 FEB. 2000

..... 8

aantal te paraferen stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

29 februari 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

25/2

Directeur

datum

23022000

Jur.toets

datum

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

EZ

24-2

paraaf

tel. accord

dir/afd

datum

Provincie-advocaat

23-2

paraaf

accord

is

aanwijzingen

terug naar ambtenaar

j

nummers te distribueren + bijlagen alle (6) bijlagen distribueren + BRO rapport

INHOUDSOPGAVE

Nota Factory Outlet Centres

1. Aanleiding	blz. 1
2. Stand van zaken	blz. 1
3. Het Streekplan	blz. 4
4. Voortgaan in consistente lijn	blz. 5
5. Inhoudelijke motivering	blz. 5
6. Procedurele aspecten	blz. 6
7. Algemene conclusie	blz. 7
8. Advies	blz. 7

Bijlagen

BIJLAGE 1: GS-nota factory outlet centres dd 6 juli 1999

BIJLAGE 2: Brief van het college van B&W van Terneuzen aan de gemeente Sas van Gent dd 11 januari 2000

BIJLAGE 3: Brief van de Kamer van Koophandel aan het college van GS dd 2 februari 2000

BIJLAGE 4: Projectvoorstel Benelux Economische Unie januari 2000

BIJLAGE 5: Brief van minister Pronk aan de Tweede Kamer dd 2 februari 2000

BIJLAGE 6: Brief van de PPC aan het college van GS dd 14 februari 2000

BIJLAGE 7: Rapport "Factory outlet centre Sas van Gent; Betekenis en effecten binnen Zeeuwsch Vlaanderen" door BRO adviseurs dd 10 februari

NOTA FACTORY OUTLET CENTRES

1. Aanleiding

In Zeeuws-Vlaanderen hebben drie gemeenten bestuurlijk kenbaar gemaakt plannen te ontwikkelen voor een factory outlet centre (FOC) in resp. Hulst, Sas van Gent en Terneuzen. Voor een beschrijving van het verschijnsel FOC wordt verwezen naar bijlage 1, de GS-nota 6 juli 1999. Op 6 juli 1999 hebben GS besloten om:

- vooralsnog geen streekplanafwijking te starten
- drie principe-vragen voor te leggen om advies aan de PPC
- Sas van Gent en later ook andere FOC initiatieven op effecten te bezien.

Omdat de PPC inmiddels geadviseerd heeft en het economische effectenrapport gereed is, is het moment aangebroken om een nader standpunt in te nemen over FOC's in Zeeuws Vlaanderen.

2. Stand van Zaken

Sinds (en naar aanleiding van) de GS-nota heeft zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan in de regio. Ook het rijksbeleid is herbevestigd. Er is een aantal brieven en stukken over factory outlet centres verschenen, deels in het kader van de start van een formele bestemmingsplanprocedure. Ook hebben gesprekken plaatsgevonden tussen gemeentebestuurders en de portefeuillehouder RO. De inhoud hiervan wordt kort samengevat.

a) Voorontwerpbestemmingsplan De Zeeuwse Poort

Op 6 september 1999 heeft de gemeente Sas van Gent het voorontwerpbestemmingsplan "De Zeeuwse Poort" voorgelegd aan GS in het kader van het art. 10 Bro vooroverleg. Dit bestemmingsplan is bedoeld om de FOC in Sas van Gent mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zelf wordt begeleid en ondersteund door een onderbouwing van het initiatief door het adviesbureau Kolpron.

b) gesprekken tussen portefeuillehouder RO en B&W van Hulst en Terneuzen eind oktober 1999

Tijdens deze gesprekken werd de portefeuillehouder RO formeel op de hoogte gesteld van de FOC-plannen van deze twee gemeenten. Beide gemeenten wensen dat de FOC-initiatieven in hun gemeenten volwaardig en tijdig in de afweging betrokken worden. De ambities zijn door de gemeenten geconcretiseerd. Zowel marktpartijen, als ook de omvang en de locatie werden nader aangeduid.

c) brief van B&W van Terneuzen aan de gemeente Sas van Gent dd 11-januari-2000(zie bijlage 2)

De brief is een reactie op het voor-ontwerp bestemmingsplan 'De Zeeuwse Poort' van Sas van Gent, dat een FOC mogelijk moet maken. B&W van Terneuzen melden dat in de Intergemeentelijke Structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch Vlaanderen (IGS) een duidelijk onderscheid is gemaakt in de functies van de kernen Sas van Gent en Terneuzen. In Sas van Gent moet de lokale woningbehoefte opgevangen worden. Het voorzieningenpakket dient daarop afgestemd te zijn. Terneuzen is het regionale hoofdcentrum, waarbij beleid erop gericht is deze positie te versterken en uit te bouwen. In het streekplan is dit onderscheid vertaald in de benoeming van Sas van Gent tot kern in de ontwikkelingszone en Terneuzen tot stedelijk centrum, bedoeld om bovenlokale ontwikkelingen op te vangen. B&W van Terneuzen vinden dat de ontwikkeling van een FOC in Sas van Gent in strijd is met het bovenstaande. B&W verwijzen naar het streekplan. Naar hun oordeel blijkt hieruit duidelijk dat Terneuzen de aangewezen plaats is voor een FOC.

d) brief Kamer van Koophandel (KvK) aan het college van GS dd 2 februari 2000 (zie bijlage 3)

De KvK neemt een positieve grondhouding aan t.a.v. FOC's. Wel stelt de Kamer dat er drie criteria zijn waaraan FOC's moeten voldoen:

1. Per saldo positieve economische impuls voor de regio
2. Normale marktwerking; voorkomen moet worden dat er door een beleidswijziging oneerlijke concurrentieverhoudingen ontstaan doordat nieuwe detailhandels-initiatieven zich op perifere locaties mogen vestigen. De precedentwerking is in dit geval een extra gevaar omdat andere detaillisten zich ook op perifere locaties gaan vestigen.
3. Handhaafbaarheid van het hoogwaardige FOC-concept

Verder stelt de KvK dat de volgende overwegingen betrokken moeten worden bij de beoordeling van een vestiging van een FOC:

1. Echte economische impuls voor de regio: het moet een toegevoegde waarde voor het bestaande aanbod zijn. Per saldo zonder negatief werkgelegenheidseffect
2. Versterking van het toeristisch product.
3. Evenwicht in de distributiestructuur: Voorkomen moet worden dat een dominant functionerend winkelgebied de bestaande distributiestructuur zal verstoren.

4. Goede verkeersafwikkeling en ruime parkeeraccommodatie
5. Invloed bedrijfsleven op handhaven van hoogwaardig FOC-concept
6. Aantal FOC vestigingen maximaal een in Zeeland

De Kamer adviseert verder om na afweging de beste locatie te kiezen uit de initiatieven. Ook wordt aandacht gevraagd voor het draagvlak bij lokale en regionale ondernemers.

e) Benelux Economische Unie (zie bijlage 4):

De werkgroep Economie van de Benelux Economische Unie stelt voor om een gezamenlijke actie te starten over FOC's in de grensregio Vlaanderen/Zuid-Nederland. Het project moet leiden tot een afstemming van beleid. Gezamenlijke criteria voor de beoordeling van FOC-locaties (FOC-effectenrapportage) moeten worden ontwikkeld. Het voorstel leidt vervolgens tot de vraag om een brede grens-overschrijdende consultatie-procedure, onder verwijzing naar andere Europese acties en moties.

f) Brief van minister Pronk aan de Tweede Kamer dd 2 februari 2000 (zie bijlage 5)

Minister Pronk acht een apart beleidskader voor FOC's niet nodig. De beoordeling van FOC-initiatieven dient plaats te vinden op basis van het algemeen nationaal ruimtelijk- en milieubeleid (o.a. bundeling van verstedelijking) en het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid). Wanneer FOC-initiatieven perifeer zijn gedacht, zijn de regels van het PDV/GDV-beleid van toepassing. Gemeenten zijn, zoals gebruikelijk in het Nederlandse RO-stelsel, als eerste verantwoordelijk voor de locatie van detailhandelsvoorzieningen. Vanwege de bovenlokale effecten vindt de minister het belangrijk dat de provincies in hun streekplannen regionale criteria voor de beoordeling en afstemming van grootschalige detailhandel formuleren.

g) PPC-advies dd 14-februari 2000 (zie bijlage 6)

De PPC heeft in de vergadering van 10 februari 2000 antwoord gegeven op drie vragen:

1. **Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met een streekplanafwijkinsprocedure?**

De PPC concludeert in meerderheid dat zonder af te wijken van het streekplan een FOC in Zeeland niet mogelijk wordt geacht. Wellicht is een streekplanafwijking niet noodzakelijk indien een FOC gepland is in- of aansluitend aan een kernwinkelapparaat van een kern met een bovenregionale verzorgingsfunctie. Om procesrisico te voorkomen acht de PPC ook in dat geval een streekplanafwijking de aangewezen weg.

Volgens de PPC is het pas gewenst om een streekplanafwijking te starten wanneer er voldoende inhoudelijke basis aanwezig is d.w.z. dat voldaan wordt aan een aantal criteria met betrekking tot economische effecten, mobiliteit, draagvlak en ruimtelijke ordening.

2. **Moet het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" (Streekplan Zeeland) ook voor detailhandel gelden?**

Volgens de PPC moet deze vraag, net als in de brief van minister Pronk, eerder aan de orde komen dan de vraag naar perifere ligging. De PPC acht een beoordeling op basis van verstedelijkings- en mobiliteitsuitgangspunten bovengeschiedt aan de vraag of de locatie onmiddellijk aansluit aan bestaand winkelgebied.

De PPC ziet in het huidige streekplan voldoende aanwijzingen om deze vraag met ja te beantwoorden.

3. **Moeten de locaties Sas van Gent, Terneuzen en Hulst beschouwd worden als niet perifeer gelegen (zie kaart 1,2 en 3)?**

De PPC kan van geen enkele locatie die in het geding is met zekerheid zeggen dat deze wel of niet perifeer ligt.

Tot slot meldt de PPC dat nadrukkelijk aandacht besteed moet worden aan de handhaafbaarheid van het FOC-concept. De gevolgen van het risico dat een FOC "afglijdt" naar normale detailhandel moeten in de afweging worden meegenomen. Bovendien meldt de PPC dat de mogelijke komst van een FOC in België geen reden mag zijn om de effecten voortgebracht door initiatieven in Nederland anders af te wegen.

h) Economische effectenrapportage FOC's in Zeeuwsch Vlaanderen 15-februari 2000 (zie bijgevoegd rapport)

Op 6 oktober 1999 is aan het bureau BRO uit Vught opdracht gegeven een onafhankelijk second-opinion onderzoek te verrichten naar de effecten van een FOC in Zeeland, van Sas van Gent in het bijzonder. Naar aanleiding van de gesprekken aangehaald onder a) is besloten de opdracht uit te breiden met een effectenanalyse van Hulst en Terneuzen.

De begeleidingscommissie uit de afdeling EZ en RO is unaniem van mening dat BRO een grondige en correcte analyse van de FOC-effecten heeft verricht. In tabel 1 zijn de effecten van de drie foc initiatieven samengevat:

Tabel 1: effecten van foc's in Zeeland

		FOC Sas van Gent		FOC Hulst		FOC Terneuzen	
		beginsituatie	eindsituatie	beginsituatie	eindsituatie	beginsituatie	eindsituatie
werkgelegenheid (arbeidsplaatsen)	toevoeging door FOC	270-320	430-505	290-355	480-590	160	215
	reductie fte in modische branche in Z-Vl.	- 125-130	- 195-210	- 130-140	- 220-230	- 84	- 106
	per saldo	145-190	235-295	160-215	260-360	76	109
Omzet (mln)	omzet FOC	+49	+79	+53	+88	+31	+35
	omzetverschuivingen bestaande detailhandel Zeeuwsch Vlaanderen	- 40/41	- 63/66	- 43/45	- 72/74	- 27-29	- 31-33
	omzet combinatiebezoeken	+ 3,77	+ 5,96	+ 2,7-4,3	+ 4,6-7,2	+1,4	+1,6
	per saldo	+ 13	+ 21 - 22	+ 10,7 - 14,3	+ 18,6 - 23,2	+ 3,4 - 5,4	+ 3,6 - 5,6
omzetdalingen modische sector (%)	Terneuzen	9%	14%-15%	9% - 10%	15% - 16%	7%	8%
	Sluis	20%-25%	30%-35%	18% - 20%	25% - 30%	14%	16%
	Hulst	20%-25%	30%-35%	22% - 27%	35% - 38%	18%	21%

Kanttekeningen bij interpretatie van de tabel:

1. De vraag of de eindsituatie ooit wordt bereikt is mede afhankelijk van het slagen van de formule bij de consument en van de belangstelling van de producenten. Dit laatste is niet vanzelfsprekend (bron: lezing dhr. W. Veldhuizen (Stable International), congres 16 februari 2000 Zoetermeer).
2. Het negatief effect op de werkgelegenheid treedt niet direct op. Omzetdalingen werken pas op enige termijn in de personeelsomvang van de bestaande detailhandelsbedrijven door.
3. De door BRO gebruikte methode is ook door hen toegepast op de FOC Roermond. De bevindingen kwamen overeen met die van het bureau D&P (in opdracht van de ontwikkelaar MacArthurglen), waarbij D&P een geheel andere methodiek gebruikte bij de effectberekening.

Naar aanleiding van het BRO onderzoek kan het volgende geconstateerd worden:

- De effectenanalyses voor de initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen duiden in alle gevallen op zeer forse verschuivingen in bestaande koop- en omzetstromen in met name de modische branches. De omzetgroei als gevolg van een FOC wordt deels teniet gedaan door omzetsdaling elders.
- Er is per saldo een positief werkgelegenheidseffect. De bandbreedte wordt vooral bepaald door het verschil tussen begin en eindsituatie. Voor de eindsituatie geldt de eerder gemaakte kanttekening.
- Op het niveau van afzonderlijke gemeenten kunnen de omzetsdalingen voor de modische branches uiteindelijk oplopen tot 30% à 40%.
- Ook voor de niet-modische branches in Zeeuwsch Vlaanderen kunnen negatieve omzeteffecten optreden (bijv. sportbranche).
- BRO merkt op dat voor het functioneren van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen sprake is van een zeer beperkt economisch draagvlak binnen het primair marktgebied. Dit heeft alles te maken met het relatief beperkt aantal inwoners (107.000) van Zeeuwsch-Vlaanderen. Een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen is, evenals het regulier aanwezige aanbod, derhalve zeer sterk afhankelijk van de toeristisch-recreatieve koopstromen en uitermate gevoelig voor fluctuaties hierin.
- De resultaten van het BRO-onderzoek wijken op sommige punten substantieel af van het onderzoek verricht door Kolpron (zie p 95 BRO-rapport). Dit wordt veroorzaakt door een verschil in uitgangspunten, zoals is uiteengezet in hoofdstuk 5 en 6 van het BRO-rapport. Een voorbeeld van een verschil in uitgangspunten is het betrekken van de FOC in Roubaix bij de effectberekeningen van BRO, in tegenstelling tot de effectberekeningen van Kolpron. Methodiek en uitgangspunten van BRO zijn door de ambtelijke begeleidingsgroep onderschreven. De bevindingen zoals deze zijn neergelegd door BRO zijn deugdelijk onderbouwd en geven geen reden tot twijfel aan het resultaat of aan de onafhankelijke opstelling van het bureau (zie GS-brieven aan Innovast, gemeente Sas van Gent en Terneuzen dd. 16 februari 2000).

3. Het streekplan

Het streekplan dient als ruimtelijk toetsingskader voor bestemmingsplannen. Zoals gezegd heeft de gemeente Sas van Gent in het kader van het vooroverleg ex art. 10 Bro een bestemmingsplan voorgelegd aan de subcie PPC. FOC's worden in het streekplan niet als zodanig genoemd, maar kunnen wel getoetst worden aan een aantal uitspraken: In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De motivering voor het opnemen van een paragraaf perifere detailhandel kent een bredere algemene strekking: *"in het beleid voor detailhandelsvoorzieningen staat de positie van een sterk kernwinkelapparaat voorop"*. De vraag of er sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur is hiermee direct verbonden.

De uitspraken zijn stellig en zonder voorbehoud geformuleerd. De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zal dit bij een eventuele behandeling beschouwen als zo zwaarwegend als gelijkstaand aan een essentiële uitspraak beschouwen. Voor zover een afwijking van het streekplan zou worden gewenst is daarmee tenminste een afwijkingsprocedure vereist "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)

Geconstateerd kan worden dat:

- het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument);
- er discussie mogelijk is over het wel/niet perifeer karakter van specifieke locaties. Dat hierover jurisprudentie bestaat, ook in de Zeeuwse context. Deze jurisprudentie geeft aan dat een oordeel hier risicovol is, ook al gaat het om beperkte afstanden ten opzichte van een kernwinkelapparaat. Zie ook het PPC advies.
- een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- de streekplanuitspraak is geformuleerd en gemotiveerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel

(omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

In het advies van de PPC (zie 1g) en in de brief van minister Pronk aan de Tweede Kamer (zie 1f) wordt de beoordeling van FOC-initiatieven verbonden aan verstedelijkings- en mobiliteitsbeleid. De PPC legt nadrukkelijk een verband tussen het 'aard-, schaal-, en functiebeginsel' en het verstedelijkingsbeleid. Over de algemene context van uitgangspunten voor verstedelijking en mobiliteitsprincipes zegt het streekplan:

- *stedelijke ontwikkelingszones hebben betekenis op het gebied van wonen werken en voorzieningen op provinciaal niveau (p17)*
- *voor het instandhouden van het voorzieningenniveau wordt een accent gelegd bij deze zones (p17)*
- *een eerste stap is het opstellen van een intergemeentelijke visie voor de stedelijke ontwikkelingszone,*
- *nadat overeenstemming tussen gezamenlijke gemeenten en GS is bereikt ontstaat een situatie waarin de provinciale rol (bestemmingsplannen) kan worden terug gebracht tot wettelijk minimum. (p17)*
- *van stedelijke ontwikkelingszones wordt verwacht dat zij in hun visie aandacht besteden aan het bereikbaarheidsprofiel en de functietoedeling van werklocaties. (p56)*
- *de ligging in een stedelijke zone betekent niet automatisch dat een kern ook een verstedelijkingstaakstelling moet krijgen. Niet alle kernen en terreinen binnen een zone zullen immers een accent kunnen krijgen. Met name ook het primaat van het stedelijk kerngebied zal in de structuurvisies voor de ontwikkelingszones vorm moeten krijgen (p18)*
- *bij lokale vestigingsmogelijkheden maar ook bij stedelijke bedrijfsterrainen geldt dat deze op aard, schaal en functie van de kern moeten zijn afgestemd. (p24, p54)*

In verband met de procedurele kant van het streekplan kan een verdere uitwerking noodzakelijk zijn bij eventuele vervolgpcedures.

4. Voortgaan in een consistente lijn

Nu de ontwikkelingen rond FOC's in het Zeeuwse, en in de (inter)nationale context op een rij zijn gezet is het zaak terug te keren naar de eerder door GS uitgezette lijn. Dat is de lijn dat er vooralsnog niet van het streekplan wordt afgeweken en dat er overtuigende, eenduidige argumenten aanwezig moeten zijn met zo gering mogelijke procesrisico's, wil dit verder overwogen worden.

Omwille van het solide en onafhankelijk karakter van argumenten is door uw College besloten tot een second opinion en tot de formulering van een adviesverzoek aan de PPC.

In de kern gaat het bij de vragen die daarbij gesteld zijn om het volgende :

1. is er, gelet op de effecten sprake van een duurzame ontvruchting van de bestaande ruimtelijke structuur van het detailhandelsaanbod?
2. gaat het om perifere ontwikkelingen?
3. zijn de FOC-initiatieven strijdig met beginsel: *"aard schaal en functie van het initiatief moet passen bij aard schaal en functie van de kern"*?

De volgorde waarin deze vragen aan de orde komen is ondergeschikt aan het feit dat een antwoord op alle vragen van belang is. Voor een positieve opstelling naar initiatiefnemers kan alleen het ontkennend antwoord op de vragen **samen** voldoende voorwaarde vormen voor het overwegen van een streekplanprocedure. Het bevestigend antwoord op een der vragen kan op zich reeds leiden tot een afwijzing van het initiatief.

Ook het procesrisico is aan het antwoord op de vragen gekoppeld, evenals het beginsel van gelijke rechtsbehandeling van initiatiefnemers in de detailhandel (precedentwerking ter plaatse of elders in de provincie). Hierop wordt nog teruggekomen.

5. Inhoudelijke motivering

Een nadere procedurele afweging voor FOC-initiatieven heeft alleen zin als het fundament hiervoor inhoudelijk positief is. Inhoudelijke argumentatie (met de genoemde streekplanteksten als referentiekader) moet overtuigend en eenduidig zijn om tot een positief oordeel over FOC initiatieven te kunnen komen.

Teruggaand naar de eerdere kernvragen met de informatie uit de Second Opinion en de ontwikkelingen zoals geschetst kan het volgende geconcludeerd worden :

- 1) **Duurzame ontwrichting:** De vestiging van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen levert in de eindfase per saldo 75 tot 360 (eindsituatie FOC Hulst) extra arbeidsplaatsen op en een extra omzet van per saldo ca 4 tot 23 miljoen, al naar gelang de vestigingsplaats van het FOC. In Zeeuwsch Vlaanderen zijn deze arbeidsplaatsen welkom gezien bijv. de situatie rond de cokesfabriek en Philips (verlies 550 arbeidsplaatsen) en de eenzijdige economische structuur. Achter deze arbeidsplaats- en omzetsaldi schuilen echter ook andere ontwikkelingen. Uit het BRO-onderzoek kan namelijk ook geconcludeerd worden dat er sprake is van een zeer substantiële invloed op de ruimtelijke structuur van het bestaande detailhandelsaanbod. De kwalificatie ontwrichting is hier op zijn plaats omdat voor de bestaande kernwinkelapparaten in Zeeuwsch Vlaanderen een hoge omzetsdaling (25 tot 40%) voorspeld wordt. Deze omzetsdaling is zodanig dat de kernwinkelapparaten aanmerkelijk aan betekenis zullen inboeten doordat de bestaande koopstromen structureel worden verlegd. De ontwrichting heeft een duurzaam karakter als er vanuit gegaan wordt dat het succes van een FOC duurzaam is, en daardoor de effecten ook structureel zijn. Hierbij moet in aanmerking worden genomen dat de modische branches doorgaans de trekker zijn van kernwinkelapparaten. Als de betekenis van de modische branches in een kernwinkelapparaat afneemt neemt de betekenis van het hele kernwinkelapparaat navenant af. De komst van een FOC in Zeeuwsch Vlaanderen brengt hierdoor een negatief multiplier-effect met zich mee voor het gehele kernwinkelapparaat in bestaande centra. Door dit effect kunnen de gedane investeringen van de afgelopen jaren van zowel overheid als particulieren in de bestaande kernwinkelapparaten van de afgelopen jaren (m.n. Terneuzen) teniet gedaan worden. Ontwrichting treedt ook op wanneer door tegenvallend succes van de FOC de formule verschuift van hoogwaardige merkkleding naar reguliere detailhandel. Hierbij komen dan ook andere ongewenste effecten om de hoek kijken (o.a. precedentwerking).
- 2) **Perifeer:** Het perifeer karakter van een plek spitst zich toe op vraag of de plek wel of niet gezien wordt als onmiddellijk grenzend aan bestaand- of gepland winkelgebied. Jurisprudentie op Zeeuws-Vlaamse locaties zijn casuïstisch, hieraan kunnen geen conclusies ontleend worden. De PPC vindt in meerderheid dat deze vraag ondergeschikt is aan het volgende punt.
- 3) **Aard, schaal- en functie/verstedelijkingsbeginsel:** De FOC initiatieven In Sas van Gent en Hulst verdragen zich moeilijk met de verstedelijkings- en mobiliteitsuitgangspunten uit het streekplan en het Rijksbeleid. Ook het initiatief in Terneuzen stoelt niet op gemeenschappelijk beleid voor de verzorgingsstructuur in de stedelijke zone.

Uit het bovenstaande blijkt dat geen enkel FOC-initiatief op basis van inhoudelijke argumenten positief beoordeeld kan worden. Dit omdat uit het effectenonderzoek blijkt dat er sprake is van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur bij elk FOC-initiatief. Overigens mag aan het risico dat in België een FOC vestiging plaats kan vinden, geen argument ontleend worden om de effecten voortgebracht door Nederlandse initiatieven anders af te wegen (PPC-advies).

6. Procedurele aspecten

Rond de verschillende initiatieven zijn procedurele zaken aan de orde die zowel te maken hebben met streekplantoepassing als met aangelegenheden die betrekking hebben op de afzonderlijke FOC initiatieven. Daarnaast speelt het punt hoe om te gaan met bestuurlijke verhoudingen en publiciteit. Daarover gaat deze paragraaf.

6.1 Streekplan

Mede om procesrisicos te verkleinen adviseert de PPC in meerderheid om, bij een inhoudelijk positief oordeel, in alle gevallen een streekplanafwijklingsprocedure te volgen. Bij een afwijking van "stellig" geformuleerde beleidsuitspraken dienen GS een besluit tot afwijking te omkleden met een goed afgewogen motivering. Uit paragraaf 5 blijkt dat GS geen inhoudelijk positief oordeel kunnen vellen over de FOC-initiatieven en dus ook geen afwijklingsbesluit kunnen motiveren. Gelet op precedentwerking en gelijke rechtsbehandeling van detailisten moet over procedurele waarborging niet te licht worden geoordeeld.

In verband met de procedurele kant van het streekplan kan een verdere uitwerking daarvan noodzakelijk zijn bij eventuele vervolgpcedures. Hierbij zijn dan de uitgangspunten rond verstedelijking, mobiliteit en detailhandel in het streekplan aan de orde.

6.2 Sas van Gent

Er ligt een ontwerp bestemmingsplan van Sas van Gent voor het voeren van vooroverleg. De positie van GS is gebaseerd op een in de WRO verankerde "bottom up" benadering waarbij op basis van argumenten ontleend aan een provinciaal beleidskader (streekplan), het vigerende Rijksbeleid, het eigen gemeentelijk beleid, de wet en de algemene rechtsbeginselen, door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplannen goed- of afgekeurd worden.

Zover is het echter nog niet: het bestemmingsplan De Zeeuwse Poort zit nog in de voorontwerpfase. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt behandeld door de subcommissie gemeentelijke plannen van de PPC. Deze stelt een advies op voor de gemeente Sas van Gent. Om het afwijzend standpunt dat voortvloeit uit de inhoudelijke afweging uit te kunnen dragen in de subcie PPC is het nodig dat GS hiertoe de portefeuillehouder RO als voorzitter Subcie mandateert. De publiciteit rond dit onderwerp en de bestuurlijke verhoudingen maken een dergelijk helder en tijdig signaal noodzakelijk.

6.3 Hulst en Terneuzen

Hoewel Hulst nog geen bestemmingsplan heeft ingediend leiden de inzichten over de effecten van een FOC ertoe dat ook een bestuurlijk signaal aan de overige gemeenten gewenst is. De gemeenten Hulst en Terneuzen dienen geïnformeerd te worden over het inhoudelijk negatieve standpunt van GS m.b.t. FOC's.

Het FOC-initiatief in Terneuzen grenst aan een kernwinkelapparaat van een kern met een bovenregionale verzorgingsfunctie. Voor zover men zou overwegen het project zonder bestemmingsplanwijziging te realiseren dient B&W van Terneuzen dient dan ook ingelicht te worden over de aarzelingen van GS m.b.t. het realiseren van een FOC zonder bestemmingsplanprocedure (zie ook FOC Lelystad). Bovendien dient gewezen te worden op de provinciale wens tot inbedding van o.a. detailhandelsvoorzieningen in een toekomstig Intergemeentelijk Structuurplan Kanaalzone en vervolgens een streekplanuitwerking.

7. Algemene Conclusie

1. Mochten er voldoende inhoudelijke argumenten en draagvlak zijn voor een FOC dan adviseert de PPC om in ieder geval een afwijkingsprocedure te volgen.
2. Per saldo zijn de werkgelegenheidseffecten van FOC's in Zeeuwsch Vlaanderen positief.
3. Ondanks de per saldo positieve effecten op de werkgelegenheid is gezien de ontwrichtende en duurzame repercussies op de bestaande ruimtelijke structuur van de detailhandel medewerking aan een FOC-initiatief niet te rechtvaardigen.
4. Er zijn hierdoor onvoldoende inhoudelijke argumenten om mee te werken aan een FOC vestiging in Zeeuws Vlaanderen. Er is geen overtuigende en eenduidige motivering ten faveure van een FOC initiatief. De vraag om een eventuele streekplanafwijkingsprocedure ten behoeve van een FOC nader te overwegen is daarmee niet meer relevant.
5. Bij elk besluit bestaan procesrisico's. Er zijn procesrisico's vanwege de effecten, maar ook vanwege de inhoud en afspraken rond algemeen verstedelijkingsbeleid en vanwege de interpretatie van perifere ligging. Ook bij het onthouden van goedkeuring aan een gemeentelijk bestemmingsplan zijn bezwaar- en beroepsmogelijkheden verbonden en dus is er enig procesrisico.
6. Het bovenstaande leidt tot een negatief oordeel over het FOC initiatief in Sas van Gent. GS geven dit mee aan portefeuillehouder als voorzitter subcie voor het subcie-advies aan Sas van Gent over het voorontwerpbestemmingsplan De Zeeuwse Poort.
7. Het bovenstaande leidt ook tot een negatief oordeel over initiatieven in Hulst en Terneuzen. Aan beide gemeenten moet dit standpunt kenbaar gemaakt worden.

8 Advies:

- Niet meewerken aan FOC-initiatieven in Zeeuwsch Vlaanderen. FOC initiatieven passen niet in het vigerend beleid voor verstedelijking en detailhandel.
- Geen streekplanafwijkingsprocedure starten
- Portefeuillehouder RO mandateren om deze inhoudelijke boodschap in Subcie te verwoorden.
- Portefeuillehouder RO licht de gemeenten Sas van Gent, Hulst en Terneuzen in.
- De Vlaamse gewestelijke en provinciale overheden zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van de GS-nota ivm FOC's in de Vlaamse grensregio en verzoek tot overleg op korte termijn.
- Directeur RMW mandateren verdere correspondentie af te handelen richting de commissies RMW, EZ en de PPC, de Vlaamse gewestelijke en provinciale overheden, de Benelux Economische Unie en de drie gemeenten (met toezending BRO-rapport, GS-nota en relevante bijlagen).
- Openbaar maken nadat gemeenten zijn ingelicht

N.B. Wanneer deze nota aanleiding geeft tot aanhouding wordt voorgesteld de stukken in te nemen in verband met het opnieuw voorbrengen.

1. Aanleiding

Verschillende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel.

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment wordt een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van B&W. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule. Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft, maar desalniettemin thans een afwachtende houding aanneemt.

- Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.
- Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:
- brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee;
- onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers;
- een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden;
- een unaniem aanvaarde motie van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt B&W actie te ondernemen naar GS;
- agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2. Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer. Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een vergevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg.

In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld.

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules. EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000)

Vooralsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootschalige concentratie van Detailhandelsvoorzieningen buiten de geaccepteerde volumineuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht. Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercitystations).

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later

stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden.)

3. MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als recreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die recreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust(Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent).

Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.)

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een locatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de locatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4. Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel"(PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)

Geconstateerd kan worden dat:

- het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument);
- een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel (omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5. De principe-vragen

- **Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken ?**

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouwing Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijkingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

- **moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen ?**

Perifere locatie wordt door het ministerie van EZ gedefinieerd als “alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen” Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvevestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subcie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen- (zie het volgende punt)

- **Als, in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel “afstemming van aard, schaal en functie” ook voor detailhandel gelden?**

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe “aard, schaal en functie” van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat “lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd” (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer) Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

6. Contra expertise/Second Opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies

voorhanden als van belangengroepen die zich te weer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertise/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

1. Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.
2. Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs
3. Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7. Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen;
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker;
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid;
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn;
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden;
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen;
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS,

conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

- welke inhoudelijke lijn
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten.

Uw College wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC. Daarnaast is het advies om de eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

8. Voorstel

1. Brief met vraag over de MER plicht vaststellen
2. De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC
3. Vooralsnog geen streekplanafwijkingsprocedure starten inzake PDV.
4. Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.
5. Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.
6. Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.



het college van burgemeester en wethouders van
de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

Uw brief van : 18 oktober 1999
Uw kenmerk : 8239/GGB/RO
Ons kenmerk : 995035
Contactpersoon : [REDACTED]
Telefoonnummer: 0115-642266
Faxnummer : 0115-642192
Verzonden : 18 januari 2000

Terneuzen, 11 januari 2000

Betreft: reactie op het bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort"

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort".

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen (IGS) van 5 december 1994 is de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur van het Kanaalzonegebied geschetst. De IGS, vervaardigd in opdracht van de gemeenten Axel, Sas van Gent en Terneuzen en de provincie Zeeland, vormde voor de provincie een van de belangrijke bouwstenen voor de totstandkoming van een nieuw geactualiseerd streekplan.

In de hoofdstructuur van de IGS wordt de kern Sas van Gent genoemd als een lokale verzorgingskern, waar de lokale woningbehoefte zal moeten worden opgevangen en waar het voorzieningenpakket moet worden veiliggesteld. In de kernenstructuur van de regio is Terneuzen daarentegen volgens de IGS door inwonertal en voorzieningenniveau duidelijk het regionale hoofdcentrum, met voor een aantal elementen (o.a. gezondheidszorg, onderwijs, culturele instellingen) een functie voor het totale Kanaalzone-gebied. Het beleid zal erop gericht moeten zijn de positie van de regionale kern Terneuzen uit te bouwen en te versterken. Dit houdt volgens de IGS in: opvang van de regionale woningbehoefte en uitbouw en kwaliteitsverbetering van het bestaande voorzieningenniveau.

Het streekplan heeft dit, overeenkomstig het gestelde in de IGS, voor Sas van Gent vertaald in een kern in de ontwikkelingszone (Kanaalzone). Terneuzen wordt binnen deze zone gezien als het stedelijk centrum, bedoeld om bovenlokale ontwikkelingen op het terrein van wonen, bedrijvigheid, infrastructuur en voorzieningen, te kunnen opvangen.

Het aan ons toegezonden bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort", met daarin de mogelijkheid tot vestiging van een FOC, lijkt om bovengenoemde reden op gespannen voet te staan met het streekplan. Te meer, daar ons uit hoofdstuk 2 (Beleidskader), paragraaf 2.2. (provinciaal beleid/streekplan) van dit bestemmingsplan blijkt, dat u aan Sas van Gent dezelfde status wil toekennen binnen genoemde stedelijke ontwikkelingszone, als Terneuzen. Dit is naar onze



mening een verkeerde interpretatie van het streekplan, waar Terneuzen een duidelijke voortrekkersrol is toegedicht.

De motie van de gemeenteraad van Terneuzen van 24 juni jl. geeft ook aan dat de vestiging van een FOC primair binnen de kaders van het streekplan moet passen. Wij zijn dan ook van mening dat een gespecialiseerd en kwalitatief hoogwaardig koopcentrum, zoals een Factory Outlet Centre wordt bestempeld, in Sas van Gent niet thuishoort. Maar, indien vestiging ervan in Zeeuwsch-Vlaanderen toch aan de orde is, de stad Terneuzen hiervoor volgens het streekplan het meest in aanmerking komt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Terneuzen,

secretaris,

burgemeester,

[Redacted signature]

drs. R.C.E. Barbé

Voor eensluidend afschrift,

[Redacted signature]

d.d. 26 januari 2000

PROVINCIE ZEELAND
 DIRECTIE WVB
 AFD. R2
 AFD. TERMIJN
 DATUM 08 FEB. 2000
 DOC.NR. 001431
 ZAAK NR.
 CLASS.

BIJLAGE 3

ift
 mter
 Gedeputeerde
 VERZ.
 10/1
KAMER VAN KOOPHANDEL
 ZEELAND

Aan het College van Gedeputeerde Staten van Zeeland
 Postbus 6001
 4330 LA MIDDELBURG

PROVINCIE ZEELAND
 DIRECTIE WVB
 AFD. AMBT.
 AFD. TERMIJN
 DATUM - 4 FEB. 2000
 DOC.NR. 000647
 ZAAK NR.
 CLASS. -1-824

KANTOOR MIDDELBURG
 POSTBUS 6004, 4330 LA MIDDELBURG
 TEL (0118) 67 35 00 FAX (0118) 63 74 90

KANTOOR TERNEUZEN
 POSTBUS 1034, 4530 GA TERNEUZEN
 TEL (0118) 67 35 00 FAX (0118) 67 35 46

KENMERK

DETAI/007-BP/ebr
 ONDERWERP

Factory Outlet Center

DATUM

2 februari 2000

Geacht College,

Graag willen wij u aandacht voor het volgende vragen.

De Kamer van Koophandel heeft reeds een aantal malen haar opvatting kenbaar gemaakt dat het de vraag is of de regionale economie in Zeeuws-Vlaanderen zich positief zal blijven ontwikkelen, gelet op de werkgelegenheidsontwikkelingen bij enkele grote ondernemingen en een afnemend kooptoerisme in de regio.

Mede tegen deze achtergrond neemt de Kamer van Koophandel een positieve grondhouding in ten aanzien van (particuliere) initiatieven die een bijdrage leveren aan de dynamiek in de regionale economie en daarmee de economische ontwikkeling stimuleren.

Een dergelijk majeur initiatief betreft het opzetten van een Factory Outlet Center (FOC), waarvoor momenteel voor een drietal locaties in Zeeuws-Vlaanderen (Sas van Gent, Hulst en Terneuzen) activiteiten worden ondernomen.

De afgelopen periode heeft de Kamer van Koophandel zich beraden over de vraag of een FOC bijdraagt aan de versterking van de regionaal economische structuur en zo ja, op welke locatie een FOC het meeste rendement oplevert voor de regio.

Hierbij is gebruik gemaakt van de informatie en opvattingen, afkomstig uit diverse rapportages en andere berichtgevingen, maar ook uit bijeenkomsten met ondernemers.

Volgens de Kamer van Koophandel moet aan de hand van drie criteria worden bepaald in hoeverre de komst van een FOC, waar dan ook in Zeeland, bijdraagt aan de economische structuur. Mocht blijken dat onvoldoende wordt beantwoord aan deze criteria dan dient van vestiging van een FOC te worden afgezien.



De drie criteria zijn:

- 1. Per saldo positieve economische impuls voor de regio**
- 2. Normale marktwerking**
- 3. Handhaafbaarheid van het hoogwaardige FOC-concept**

ad 1. Per saldo positieve economische impuls voor de regio

De belangrijkste voorwaarde voor de Kamer van Koophandel is dat door de komst van een FOC de toegevoegde waarde voor de regio per saldo positief is.

Deze toegevoegde waarde wordt hoofdzakelijk bepaald door extra werkgelegenheid en inkomensvorming, de mate van combinatiebezoek in de regio en de omvang van de investeringsimpuls.

ad 2. Normale marktwerking

De Kamer van Koophandel is voorstander van economische dynamiek in de regio. Daaruit kan voortvloeien, dat een bepaalde economische voorzieningenstructuur wordt verstoord. Wanneer dit plaatsvindt in het normale spel van marktwerking acht de Kamer van Koophandel dit geoorloofd.

Een FOC kan zich vestigen op een perifere locatie of aansluiting zoeken bij een kernwinkelgebied. Bij vestiging op een locatie buiten het winkelgebied is aanpassing noodzakelijk van bestaand beleid, omdat de branches in een FOC niet behoren tot de specifieke perifere detailhandelsbranches. Vestiging op een perifere locatie wordt mogelijk door het FOC-concept als een uitzondering of als een nieuw concept te beschouwen. Deze wijziging van bestaand beleid zou kunnen leiden tot oneerlijke concurrentieverhoudingen. Volgens de Kamer van Koophandel moet dit ingrijpen in het bestaande (planologisch) beleid zorgvuldig worden uitgevoerd met oog voor de bestaande marktverhoudingen. In dit verband is het ook nog van belang op te merken dat van medewerking aan vestiging van een FOC precedentwerking kan optreden voor bestaande detaillisten, die voordelen zien om een perifere locatie te verkiezen boven bestaande winkelgebieden.

ad 3. Handhaafbaarheid van het hoogwaardige FOC-concept

Kenmerkend voor het FOC is het hoogwaardige kwaliteitsniveau (o.a. in assortiment en uitstraling) dat wordt aangeboden. Handhaving van het hoogwaardige concept is essentieel, omdat voorkomen moet worden dat het FOC-aanbod afglijdt naar een laagwaardiger segment. Volgens de Kamer van Koophandel moet het vooraf duidelijk zijn dat met juridische waarborgen (privaat- en publiekrechtelijk) het FOC-concept handhaafbaar is.

Vooraf omdat het FOC voor Nederland een nieuw fenomeen is, is er nog geen enkele ervaring hoe de consument hierop zal reageren en is het de vraag of een FOC levensvatbaar is.



Naast het hanteren van de drie criteria waaraan voldaan moet worden, adviseert de Kamer van Koophandel de volgende overwegingen te betrekken bij de beoordeling van vestiging van een FOC in Zeeuws-Vlaanderen:

- A. Echte economische impuls voor de regio**
- B. Versterking van toeristisch produkt**
- C. Evenwicht in de distributiestructuur**
- D. Goede verkeersafwikkeling en ruime parkeeraccommodatie**
- E. Invloed bedrijfsleven op handhaven van hoogwaardig FOC-concept**
- F. Aantal FOC-vestigingen beperken tot één in Zeeuws-Vlaanderen**

ad A. Echte economische impuls voor de regio

Het is voor de Kamer van Koophandel nog niet duidelijk uit de beschikbare informatie in hoeverre het effect op de werkgelegenheid per saldo positief zal zijn voor Zeeuws-Vlaanderen. Enerzijds wordt in rapporten gesproken over een toename van arbeidsplaatsen en een groei van de omzet met ettelijke miljoenen guldens per jaar. Anderzijds zal een FOC ongetwijfeld ten koste gaan van omzet en werkgelegenheid bij de gevestigde detailhandel.

Er kan sprake zijn van combinatiebezoek in de regio, waardoor de toegevoegde waarde nog groter wordt. De Kamer van Koophandel is er echter niet van overtuigd of dit in betekende mate zal plaatsvinden. Van belang is in hoeverre een FOC een versterking voor Zeeuws-Vlaanderen betekent als koopgebied voor de Vlamingen, m.a.w. voegt een FOC iets toe aan het bestaande winkelprodukt Zeeuws-Vlaanderen? Dit vindt naar onze mening alleen plaats, als het FOC een (aanvullend) assortiment aanbiedt of een concept vormt dat niet op gespannen voet staat met het aanwezige winkelaanbod in de regio.

Combinatiebezoek met name aan het plaatselijke winkel- en horecabestand wordt naar ons oordeel gestimuleerd wanneer in beperkte mate horecavoorzieningen aanwezig zijn in een FOC.

De Kamer van Koophandel beschouwt een eventuele vestiging van een FOC niet als een losstaand project in de regio. Ter ondersteuning van eerdergenoemd combinatiebezoek pleit de Kamer van Koophandel voor het treffen van flankerende maatregelen door de overheden in de regio, waardoor het regionale bedrijfsleven optimaal kan inspelen op de komst van een FOC. Gedacht wordt aan o.a. herinrichting van de openbare ruimte om integratie met bestaande winkelcentra te verbeteren.

ad B. Versterking van toeristisch produkt

Een FOC kan zowel functioneren als een elk-weer-voorziening als een versterking voor het kooptoerisme. Hoe dichter het FOC bij de grote recreatie-concentraties langs de kust ligt, des te groter zal deze functie als elk-weer-voorziening zijn voor de daar verblijvende toeristen. Een belangrijk deel van de bezoekers van het FOC is afkomstig uit Belgisch Vlaanderen. De locatiekeuze zal moeten bijdragen aan een evenwichtige uitbouw van het kooptoerisme in Zeeuws-Vlaanderen.

ad C. Evenwicht in de distributiestructuur

Bij de afweging voor een eventuele locatie speelt in de ogen van de Kamer van Koophandel het evenwicht in de Zeeuws-Vlaamse distributiestructuur een rol. Wanneer dit evenwicht wordt verstoord doordat het FOC leidt tot een te dominant functionerend winkelgebied, vormt het FOC een bedreiging voor de regio en is het de vraag of een maximaal rendement wordt gehaald.



ad D. Goede verkeersafwikkeling en ruime parkeeraccommodatie

De Kamer van Koophandel vindt dat er geen knelpunten in de doorstroming van het verkeer mogen ontstaan ten gevolge van de vestiging van een FOC. Met het oog op de toekomstige openstelling van de Westerscheldetunnel en het ontbreken van besluitvorming omtrent de tunnel bij Sluiskil verwacht de Kamer van Koophandel sowieso aanmerkelijke verkeersproblemen in de Kanaalzone. Tegen deze achtergrond zal met maatregelen moeten worden geanticipeerd op een toename van het verkeer dat wordt veroorzaakt door de bezoekers aan een FOC. Hierbij moet centraal staan dat het bedrijfsleven geen overlast mag ondervinden van het extra verkeersaanbod.

Ter voorkoming van onnodige verkeersbewegingen en zoekverkeer is het van belang dat de bezoekers van een FOC ruime parkeergelegenheid wordt geboden op het terrein van het FOC.

ad E. Invloed bedrijfsleven op handhaven van hoogwaardig FOC-concept

Zowel bij het invullen als het herbezetten van verkoopruimte in een FOC moet worden toegezien op het handhaven van het hoogwaardige FOC-concept. In verband met afstemming op het bestaande winkelaanbod bij de invulling van een FOC pleit de Kamer van Koophandel nadrukkelijk voor betrokkenheid van het regionale bedrijfsleven. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld het instellen van een brancheringscommissie, waarin een vertegenwoordiging van het regionale bedrijfsleven zitting heeft en van waaruit daadwerkelijk invloed kan worden uitgeoefend op het bereiken en behouden van het beoogde hoge kwaliteitsniveau en de specifieke kenmerken van een FOC.

ad F. Aantal FOC-vestigingen beperken tot één in Zeeuws-Vlaanderen

De Kamer van Koophandel is van mening dat, wanneer u tot de conclusie komt een FOC-vestiging in Zeeuws-Vlaanderen toe te staan, de andere initiatieven niet tot uitvoering mogen komen. Gelet op de onbekendheid met het fenomeen acht de Kamer het noodzakelijk om de effecten van een FOC eerst voldoende voor de regio te kunnen evalueren, alvorens andere plannen voor FOC-vestigingen te kunnen beoordelen.

Wij vragen u deze brief mee te nemen bij uw afweging of een FOC in Zeeland, in het bijzonder in Zeeuws-Vlaanderen, gewenst is en zo ja, waar dit initiatief het beste tegemoet komt aan de versterking van de economische structuur.

Speciale aandacht vraagt de Kamer van Koophandel voor het draagvlak bij zowel lokale als regionale ondernemers voor een dergelijk initiatief. Een goede samenwerking met en informatieverschaffing aan die ondernemers is van groot belang voor een per saldo positief resultaat van een FOC-vestiging in de regio.

Wij vertrouwen hiermee een bijdrage te hebben geleverd aan uw besluitvorming en blijven u op de hoogte houden van de ontwikkelingen rondom dit onderwerp.



vervolgvel 4
van brief met kenmerk: DETAI/007-BP/abr



Deze brief is in afschrift verzonden aan:

- de colleges van Burgemeester en Wethouders van de 17 gemeenten in Zeeland
- de benoemende organisaties MKB, BZW, FNV, CNV en MHP
- de ondernemersverenigingen in Zeeland
- de regionale pers.

Samenwerking Vlaanderen en Zuid-Nederland

Werkgroep: "Regionaal Economisch Beleid" (IMI/REB) van Benelux

Beleidsdomein: "Economie"

1. Project

Overleg over de **vestiging van Factory Outlet Centers (FOC) in de grensregio Vlaanderen/Zuid-Nederland**.

2. Beschrijving

In de Euregio Maas-Rijn is nogal wat beroering ontstaan naar aanleiding van de problematiek van de zgn. FOC. Verschillende gemeenten en steden in de omgeving van de landsgrenzen zouden positief staan tegenover de plannen om een FOC op te laten richten op hun grondgebied. De volgende Vlaamse en Nederlandse steden of gemeenten in de Euregio Maas-Rijn worden geciteerd als mogelijke vestigingsplaatsen voor een FOC-project: Maaseik, Maasmechelen en Roermond.

FOC zijn (zeer) grote verkoopoppervlakten die voorbehouden zijn voor producenten van merkartikelen die hun verouderde of oudmodische producten daar tegen sterk gereduceerde prijzen aanbieden. Het zijn meestal echte zgn. merkendorpen die mikken op klanten tot op 100 km afstand van het merkendorp.

Het spreekt vanzelf dat dergelijke grootschalige detailhandelszaken een geweldige impact hebben op de nabije en zelfs de verder afgelegen omgeving: sociaal-economische effecten, milieu-effecten, effecten inzake ruimtelijke ordening en verkeer en infrastructuur, enz.

Ook in Zeeuws-Vlaanderen bestaan een drietal concrete projecten (Sas van Gent, Hulst, Terneuzen) om een soort FOC in te planten, tot groot ongenoegen van o.m. de detailhandel van Zelzate en Evergem.

Het is opmerkelijk dat de zgn. projectontwikkelaars vaak vestigingslocaties kiezen die vlak bij een landsgrens liggen, daarbij de verschillende overheden aan weerszijden van de grens tegen elkaar proberen uit te spelen, en een klantenkring aanspreken die de landsgrens verre overschrijdt.

3. Motivering

Omwille van de grensoverschrijdende effecten van de vestiging van FOC is het gewenst dat er een zekere afstemming plaatsvindt van de vestigingscriteria die in de aangrenzende regio's van toepassing zijn en dat per project een grensoverschrijdende consultatie-procedure wordt gevolgd.

In het kader van de Euregio Maas-Rijn wil men komen tot een resolutie waarin eerst en vooral een soort stand still zou voorzien zijn m.b.t. de inplanting van FOC's in afwachting van een procedure van consultatie over de grenzen heen. De consultatie zou gebeuren mede aan de hand van een aantal nog op te stellen objectieve criteria inzake vestiging van FOC's in de Euregio. Het "ontwerp" van resolutie van de Euregioraad is in bijlage opgenomen (bijlage 1).

De inplanting van FOC's is een item dat in de nabije toekomst ook concrete aandacht verdient in het kader van het Beneluxoverleg en in het overleg Vlaanderen/Zuid-Nederlandse provincies, zeker omdat de projectontwikkelaars proberen gebruik te maken van de verschillen inzake reglementering tussen de verschillende landen om vestigingsplaatsen te kiezen in de nabijheid van de grenzen.

4. Beoogd resultaat

- Informatie-uitwisseling over het nationale (Nederland en België) c.q. regionale (Vlaanderen) beleid inzake de vestiging van FOC. Momenteel is geen specifiek beleid t.o.v. de vestiging van FOC bekend. De vestiging van FOC valt onder de reglementering inzake de vestiging van grootschalige detailhandelsvestigingen.
 - Gedachtenwisseling over de wenselijkheid om tot specifiek beleid inzake de vestiging van FOC te komen.
 - Afstemming van de reglementering inzake de vestiging van FOC, met het oog op het vermijden van het uitspelen tegen elkaar van de overheden aan weerszijden van de grens.
 - Streven naar gezamenlijke objectieve criteria voor de beoordeling van de vestiging van FOC in de grensregio. Een soort FOC-effectenrapportage zou kunnen worden nagestreefd waarin de invloed op de sociaal-economische ontwikkeling, de gevolgen voor de handelsstructuur, infrastructurele en milieuelementen, werkgelegenheid en arbeidsmarkt, enz. in beeld worden gebracht.
 - Opzetten van een brede grensoverschrijdende consultatie-procedure, met alle betrokken instanties, voor vestigingen van FOC in het Vlaams-Nederlands grensgebied.
-

5. Deelnemers

Cfr. fiche met de "Algemene taakstelling van de werkgroep "IMI/REB" (SG/IMI (99) 142).

6. Besluitvormingsprocedures

Gewone besluitvormingsprocedures van het Benelux-overleg, d.w.z. op basis van consensus.

Aan de Benelux-werkgroep "Middenstand" zou kunnen worden gevraagd om de informatie-uitwisseling met betrekking tot de reglementering inzake de vestiging van FOC te inventariseren, en de huidige beleidsintenties terzake te beschrijven. Eventueel kan in die werkgroep ook een eerste gedachtenwisseling plaatsvinden over de wenselijkheid en de mogelijkheden om tot een zekere afstemming tussen de betrokken overheidsinstanties te komen.

Mede op basis van de resultaten van dit overleg kan in de werkgroep IMI/REB worden bekeken of het mogelijk is om te komen tot gezamenlijke objectieve vestigingscriteria en of afspraken kunnen worden gemaakt inzake een soort FOC-effectenrapportage.

Indien zou blijken dat er vanwege Luxemburg, Wallonië en/of Brussel geen voldoende belangstelling bestaat voor een dergelijke benadering zou deze problematiek aan de orde kunnen worden gesteld in een ad hoc-groep Vlaanderen/Zuid-Nederlandse provincies van IMI/REB.

7. Tijdsplanning

De werkgroep IMI/REB is door het Comité van Ministers van Benelux ingesteld met een permanente opdracht. In de recente besluitvorming over de toekomstige taken van Benelux (1996) is het overleg over het regionaal economisch beleid als kerntaak aangeduid. Een eventuele ad hoc-groep Vlaanderen/Zuid-Nederlandse provincies kan opereren in het kader van de werkgroep IMI/REB.

8. Financiële consequenties

De werking van de werkgroep wordt gefinancierd door de drie Beneluxlanden in het kader van de reguliere Benelux-begroting.

De werkgroep vergadert een tweetal maal per jaar, meestal op een locatie waar regionale (Europese) programma's lopen, bij toerbeurt in Nederland, Vlaanderen, Wallonië en Luxemburg. De ontvangende delegatie draagt de kosten voor vergaderruimte en ontvangst.

Ook een eventuele vergadering van een ad hoc-overleg Vlaanderen/Zuid-Nederlandse provincies kan van dit regime genieten.

Geen nieuwe budgetten nodig.

9. Contactpersonen

Zuid-Nederland

_____ (Zeeland), _____ (Limburg) en _____ (Noord-Brabant)

Vlaanderen

_____ (Vlaamse Gemeenschap)

10. Overige informatie

De problematiek van de FOC is ook aan de orde in het INTERREG II C-project TRADE (Transnational spatial planning policy co-ordination of regional-scale out-of-town Retail Development).

Het TRADE-project is gericht op grensoverschrijdende coördinatie van de ruimtelijke planning inzake de vestiging van grootschalige detailhandelscentra van regionaal belang. Binnen het TRADE-project wordt gezocht naar gemeenschappelijke procedures en afstemmingsmodaliteiten voor die vestigingsproblematiek.

Het TRADE-project past bijgevolg perfect in de benadering die de Euregio Maas-Rijn wil uitstippelen inzake de vestiging van FOC in de Euregio, en in het in de voorliggende nota voorgestelde overleg in het kader van Vlaanderen/Zuid-Nederlandse provincies.

De Vlaamse Gemeenschap (AHROM : Afdeling Ruimtelijke Planning) en de Nederlandse provincie Limburg zijn partners in TRADE.

In het TRADE-kader is tussen de beleidsverantwoordelijken inzake ruimtelijke ordening van de verschillende partnerregio's een moratorium voorgesteld voor de looptijd van het TRADE-project – tot het jaar 2.000 – inzake individuele beslissingen met betrekking tot de vestiging van FOC.

In TRADE wordt gepreciseerd dat het niet de bedoeling is om vanuit de ruimtelijke ordening vestiging van FOC volledig te bannen, maar te komen tot locatiecriteria voor FOC die beogen de kwaliteit van de investeringen in FOC te waarborgen en de (grensoverschrijdende) negatieve aspecten ervan zoveel mogelijk te beperken.

Herhaaldelijk is het belang benadrukt van de stelling van Dr. WILL (Duits deskundige) dat er zakelijke criteria bestaan om FOC-projecten en hun lokalisatie te toetsen. Dergelijke zakelijke toetsingscriteria zouden de basiselementen moeten zijn van een grensoverschrijdende consultatieprocedure inzake de vestiging van FOC.

Het Secretariaat-Generaal Benelux onderhoudt contacten met _____ projectleider van TRADE, en wordt uitgenodigd om de vergaderingen van de TRADE-werkgroep bij te wonen.

**Resolutie van de Euregioraad
met betrekking tot richtlijnen voor de vestiging van Factory-Outlet-Center
(FOC) in de Euregio Maas-Rijn**

Rekening houdend met het vakgesprek over de vestiging van Factory-Outlet-Center in de Euregio Maas-Rijn dd. 16.04.1999 in Eupen, waarover de raad in zijn plenaire vergadering dd. 17.11.1998 besloten heeft, alsook met de aanbevelingen van de raadscommissies 'maatschappelijke aangelegenheden' dd. 27.6.1999 en 'socio-economische activiteiten' dd. 28.6.1999 en met het informele besluit van de Raad dd. 9.6.1999 acht de Euregioraad het zinvol, dat de Europese Commissie een richtlijn zou besluiten in het kader waarvan enerzijds de exploitanten van FOC's worden verplicht om hun plannen inzake de vestiging van een FOC aan een nadere toetsing te onderwerpen en anderzijds de regionale overheden worden verplicht tot een uitwisseling van informatie en een afstemming met de aangrenzende regio's (zoals dit reeds het geval is bij plannen waarbij milieubelangen in het geding zijn).

Vandaar dat de Euregioraad het Bestuur van de Stichting Euregio Maas-Rijn aanbeveelt, op te komen voor de :

1. "Opname van een euregionale 'de commodo et incommodo'-procedure in de nationale resp. regionale goedkeuringsprocedures m.b.t. FOC's ten aanzien van de effecten op het gebied van het sociaal beleid, het sociaal recht, het arbeidsrecht en het werkgelegenheidsbeleid"
2. "Opname van euregionale begeleidende maatregelen in bovengenoemd verband in de nationale resp. regionale goedkeuringsprocedures m.b.t. FOC's"

Bij de vestiging van FOC's in de Euregio Maas-Rijn dient rekening te worden gehouden met de onderstaande zes criteria:

1. Adequate vestiging in de nabijheid van de binnenstad, indien mogelijk zelfs in de binnenstad, op deze wijze dient te worden bereikt dat de binnenstad geen negatieve, maar juist positieve gevolgen ondervindt van de aantrekkingskracht die de FOC's zullen uitoefenen.

Het spreekt voor zich dat de exploitanten er belang bij hebben dat:

- de bereikbaarheid van de locatie met zowel particuliere als openbare vervoersmiddelen wordt gewaarborgd,
- er voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd.

2. Een aanvaardbaar oppervlak, d.w.z. een verkoopoppervlak tussen 10.000 en 20.000 m².

3. Uitsluitend verkoop van produkten af fabriek (merkartikelen), geen breed aanbod; doelgericht inkopen dient niet mogelijk te zijn.

De genoemde artikelen dienen door de consumenten direct meegenomen te kunnen worden. In het produktaanbod dienen geen artikelen te zijn opgenomen die dienen te worden geleverd.

Produktenmerken:

- niet verkochte artikelen van het vorig seizoen en artikelen uit inmiddels niet meer actuele series;
- artikelen met produktiefouten;
- beperkte hoeveelheid proefartikelen (max. 5%).

Wat het gastronomisch aanbod binnen het FOC betreft, zijn uitsluitend fastfood-verkooppunten mogelijk die een oppervlak van hoogstens 5% van het totale oppervlak van het FOC dienen te hebben. De openingstijden dienen te worden aangepast aan de openingstijden van het FOC.

- 4 Aantrekkingskracht van de binnenstad.
- 5 Er dienen eenduidige afspraken te worden gemaakt teneinde een bepaalde groep gebruikers/huurders uit te sluiten; op deze wijze kan een eventuele ongewenste gebruiksvorm van de locatie in de toekomst worden voorkomen.
- 6 Gemeenschappelijke resp. regionale marketing van de locatie, d.w.z. de marketingactiviteiten m.b.t. dit project dienen deel uit te maken van een draagkrachtige regionale marketingstrategie op cultureel, toeristisch en economisch gebied.

Deze zes criteria impliceren dat het niet aanvaardbaar is dat de afstand tussen deze FOC's in het gebied van de EMR minder dan 75 kilometer bedraagt.

Bij de vestiging van eventuele FOC's dient er rekening mee te worden gehouden dat de afzonderlijke FOC's dienen te beschikken over een draagvlak van ten minste 3 miljoen potentiële klanten.



Rijksplanologische Dienst
Uitvoering en Coördinatie Ruimtelijk beleid
Stedelijke Gebieden

De Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Uw kenmerk

Uw brief

Kennmerk

02 FEB. 2000

M 4

Onderwerp

Factory Outlet Centre (FOC)

Geachte Voorzitter,

Bij de behandeling van de VROM-begroting voor 2000¹ heb ik u toegezegd om, mede namens mijn ambtgenoot van Economische Zaken, het beleid inzake het Factory Outlet Centre (FOC) schriftelijk uiteen te zetten. Ook maak ik van de gelegenheid gebruik om u op de hoogte te stellen van mijn standpunt over het FOC-initiatief in Lelystad.

Ik beschouw FOC's als een voor Nederland nieuwe vorm van grootschalige detailhandel. Dat zij vaak als deel van een toeristisch concept worden gepresenteerd en dat zij bestaan uit talrijke kleine winkeleenheden, doet hieraan niet af. In een FOC verkopen producenten van merkartikelen in overwegend het topsegment van de markt, hun overjarige en B-kwaliteitsproducten en restseries rechtstreeks aan consumenten. Het concept is ontstaan in de VS en doet inmiddels snel opgang in Groot-Brittannië en de rest van Europa. FOC's worden daar gekenmerkt door een groot bereik (50 tot 100 of meer km) en een laag aandeel in de totale markt. De voorkeur vanuit de markt gaat uit naar goed per auto bereikbare locaties bij kleinere centra die niet direct concurreren met de reguliere detailhandel en afzetkanalen.

In het afgelopen jaar zijn in Nederland de eerste initiatieven voor FOC's gepresenteerd. De initiatieven in Lelystad, Roermond, Sas van Gent en Hulst zijn het meest concreet. Ook elders worden plannen voor FOC's ontwikkeld, onder andere in Terneuzen, Heerlen en Muiden. Direct over de grens is sprake van initiatieven in Gent, Maasmechelen, Maaseik en Verviers (België) en in Hückelshoven en Grevenbroich (Duitsland). Over enkele van deze ontwikkelingen heb ik u al eerder, zowel mondeling² als schriftelijk³ geïnformeerd.

¹ Handelingen Tweede Kamer, vergaderjaar 1999-2000, 23^e vergadering, 17 november 1999

² Handelingen Tweede Kamer, vergaderjaar 1998-1999, 103^e vergadering, 14 september 1999

³ Aangangs van de Handelingen Tweede Kamer, vergaderjaar 1999-2000, 107

Blijven:

Zoals ik de Kamer eerder heb bericht, acht ik een apart beleidskader voor de FOC's niet nodig. De beoordeling van FOC-initiatieven vindt plaats op basis van het algemeen nationaal ruimtelijk en milieubeleid (onder andere bundeling van verstedelijking) en het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid). Overigens vindt in het kader van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening een heroverweging plaats van het ABC-locatiebeleid. Voor zover FOC-initiatieven perifeer zijn gedacht, zijn de regels van het perifere en grootschalige detailhandelsvestigingsbeleid (PDV/GDV) van toepassing. Perifeer wordt in het kader van dit beleid gedefinieerd als "alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen". Dit beleid is nader uiteengezet in de brief aan uw Kamer van 14 juli 1995*. Vestiging van detailhandel buiten de bebouwde kom van een gemeente is niet toegestaan.

De gemeenten zijn binnen het nationale ruimtelijke beleid als eerste verantwoordelijk voor de locatie van detailhandelsvoorzieningen. Zij dienen hierbij gebruik te maken van het instrumentarium van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en bij hun lokale afweging rond FOC-initiatieven naast aspecten als lokale economische structuur en werkgelegenheid, nadrukkelijk ook de effecten van nieuwe ontwikkelingen op de bestaande detailhandelsstructuur, het milieu en de verkeersinfrastructuur te betrekken. Vanwege de bovenlokale effecten van FOC's als nieuwe vorm van detailhandel is het van belang dat de provincies in hun streekplannen regionale criteria voor de beoordeling en afstemming van grootschalige detailhandel formuleren.

In het kader van een lopend project Marktwerving, Deregulering en Wetgevingskwantiteit (MDW) vindt momenteel een herbezinning plaats op het huidige beleid inzake perifere en grootschalige detailhandelsvoorzieningen. Het kabinetstandpunt over de resultaten van dit project zal ik betrekken bij de voorbereiding van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening. Ik ben mij ervan bewust dat een aantal FOC-initiatieven, na afweging op lokaal en provinciaal niveau, thans reeds om een rijksstandpunt vraagt. Vooral nog zal ik deze initiatieven beoordelen op basis van het hiervoor geschetste ruimtelijke beleid.

Met betrekking tot het FOC-initiatief in de kustzone van Lelystad heb ik inmiddels bestuurlijk overleg gevoerd met Lelystad en Flevoland. Bij de beantwoording van de genoemde mondelinge en schriftelijke Kamervragen over FOC's en tijdens de behandeling van de VROM-begroting voor 2000 heb ik u al enige informatie gegeven over het initiatief in Lelystad. Voor de inhoudelijke beoordeling zijn voor mij relevant, (1) de in het regeerakkoord aangegeven bijzondere inspanning jegens Lelystad op grond van de moeilijke sociaal-economische positie van deze gemeente en (2) de mede in verband daarmee recent ontwikkelde plannen van de gemeente voor een ontwikkeling naar de kust toe als correctie op de eerder voornamelijk 'naar binnen' gerichte ontwikkeling. Dit leidt ertoe dat de kustzone binnen afzienbare tijd deel zal uitmaken van het stedelijke gebied van Lelystad. De ontwikkeling van Lelystad als 'stad aan het

* Tweede Kamer, vergaderjaar 1994-1995, 18 786 nr. 29

water' wordt gezien als een belangrijk element van de versterking van zowel de ruimtelijke kwaliteit als van de sociaal-economische positie van de gemeente. Een FOC-vestiging kan daaraan, zeker in samenwerking met de in de kustzone al aanwezige museale voorzieningen, een belangrijke impuls geven. Daarbij zullen, zo verwacht de gemeente, door een gezamenlijke inspanning van bedrijfsleven en gemeente, de effecten van een dergelijke vestiging op het bestaande winkelapparaat beperkt blijven.

Tegen deze achtergronden ben ik bereid de vestiging van een FOC op de kustlocatie verder te bespreken. Dan zullen, in overeenstemming met het ruimtelijke beleid, wel afspraken gemaakt moeten worden over adequate openbaar vervoersverbindingen met onder meer het centrum van Lelystad en het verder weg gelegen toeristische recruteringsgebied (Veluwe, Zuid-West Friesland) en over het toepassen van de normale procedures van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De door de Kroon uitgesproken schorsing van de besluiten van provincie en gemeente tot overdracht van de grond steunde vooral op het feit dat Lelystad geen enkele WRO-procedure heeft gevolgd. Daarmee heeft de gemeente de besluitvorming niet alleen onttrokken aan de reguliere procedure van overleg tussen overheden ten behoeve van een zorgvuldige belangenafweging, maar ook aan een normaal te achten rechtsbescherming. Een discussie over de voorwaarden waaronder vestiging van een FOC in Lelystad in afwijking van het vigerende rijksbeleid aanvaardbaar kan zijn, had op initiatief van de gemeente in de normale planologische overlegkaders (bijvoorbeeld aan de hand van een ontwerp-bestemmingsplan) behoren te worden gevoerd en niet door het Rijk moeten worden afgedwongen via een schorsings- en vernietigingsprocedure. In mijn opmerkingen bij de begrotingsbehandeling 2000 van VROM verwees ik al naar de door uw Kamer meermalen benadrukte waarde van het bestemmingsplan en van de rechtsbescherming die daarmee onlosmakelijk verbonden is. Ook ik beschouw een adequate rechtsbescherming als een absolute randvoorwaarde voor actieve gemeentelijke medewerking aan ingrijpende ruimtelijke initiatieven.

Ten aanzien van de door Lelystad gevolgde procedure blijf ik derhalve bezwaren houden. In het kader van de bestemming van de locatie zal ik binnenkort met de gemeente Lelystad en de provincie Friesland zot Bestuurlijk Overleg voeren.

Hoogachtend

De Minister van Bestuurlijke Vestiging, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

J. P. Pronk



GEMEENTE SAS VAN GENT

Postadres : Postbus 28, 4550 AA Sas van Gent
Kantooradres : Stadskantoor, Vlaanderenplein 1, 4551 DZ Sas van Gent
Telefoon : 0115-457182
Fax : 0115-451813

TELEFAXBERICHT

Bestemd voor : Provincie Zeeland
Directie Ruimte, Water en Milieu

T.a.v. : de heer [redacted] en [redacted]

Faxnummer : 0118-634756

Aantal pagina's : 4
(incl. voorblad)

Onderwerp/mededelingen

Geachte heren [redacted] en [redacted],

Bijgaand doe ik u toekomen zoals telefonisch met u afgesproken, een advies van prof. [redacted] aangaande de niet-perifere ligging van de FOC-locatie te Sas van Gent.

Gaarne breng ik deze notitie onder uw aandacht.

Sas van Gent, 15 februari 2000
Afd. Grondgebied / Bur. RO
Met vriendelijke groet

[redacted]
[redacted]

Administratie Natuurmonumenten

Stibbe Simont Monahan Duhot

Subburo

2001 Srawinskylaan
1077 ZZ Amsterdam
P.O. Box 75640
1070 AP Amsterdam

Telephone +31 20 544 06 06
Telex 16414 5115 NLA
Telefax +31 20 544 01 11
E-mail smd@stibbe.nl

Pro [redacted] [redacted] advocaat
Telefoon: 020-340 0180
Fax: 020-340 0734
E-mail: niels.kueman@stibbe.nl

PER FAX: 040 - 242 25 85
Multikonept B.V.
t.a.v. [redacted]
te Breda

9 februari 2000

Sas van Gent

Onze ref.: NK/vb-160992(23302)

Geachte [redacted] [redacted],

Bij brief van 5 februari 2000 heeft u mij verzocht te reageren op de brief van minister J.P. Pronk aan de Voorzitter van de Tweede Kamer van 2 februari 2000, zulks in verband met de overlegprocedure ten aanzien van de voorgestane FOC-locatie te Sas van Gent.

Het Rijksbeleid ten aanzien van een FOC-locatie in Nederland was tot op 2 februari 2000 niet kenbaar. De brief van 2 februari 2000 bevat het standpunt van de Minister over het FOC-initiatief te Lelystad en heeft in verband daarmee aangegeven op welke wijze deze FOC-initiatieven door het Rijk worden beoordeeld. Bij u is de vraag gerezen of de voorgestane FOC-locatie in Sas van Gent in dit beleid past. Op deze vraag ga ik overeenkomstig uw verzoek in het hiernavolgende in.

In zijn brief heeft de Minister uitdrukkelijk aangegeven dat hij een FOC als een voor Nederland nieuwe vorm van grootschalige detailhandel beschouwt en een apart beleidskader niet nodig acht. Opvallend is dat de Minister onderscheid maakt tussen een perifere en non-perifere FOC. De beoordeling van FOC-initiatieven vindt plaats op basis van het algemeen nationaal ruimtelijk en milieubeleid en het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen (ABC-locatiebeleid). Voor zover FOC-initiatieven perifeer zijn gedacht, zijn de regels van het PDV/GDV van toepassing.

Allereerst is van belang of de locatie van de FOC Sas van Gent als perifeer is te omschrijven. Daarover is de provincie nog niet uit, zo blijkt uit het pre-advies van de PPC. Het begrip "perifeer" is in het kader van dit beleid niet gewijzigd. Onder uitdrukkelijke verwijzing naar de brief van de Kamer van 14 juli 1995 definieert de Minister het begrip "perifeer" als "alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen". Vestiging van detailhandel buiten de bebouwde kom is niet toegestaan. Nu uitdrukkelijk verwezen wordt naar het reeds bestaande GDV- en PDV beleid, wil ik nogmaals de brief van 19 juli 1993 onder uw aandacht

In The Netherlands the practice is conducted by the partnership Arnhem Simont Monahan Duhot ('ASMD') including private limited liability companies. All services are subject to the general conditions of ASMD, which provide for a limited liability. The general conditions are available upon request. They have been filed with the Arnhem Chamber of Commerce at Arnhem.

20 546073

20 5460737

Daarin bericht de Minister dat onder perifeer wordt verstaan: buiten de bestaande of geplande winkelcentra. Dat kan zijn binnen of onmiddellijk grenzend aan de bebouwde kom, maar nooit in de groene weide (TK 1992-1993, 18 786, nr. 28).

Voor wat betreft de locatie Sas van Gent kan naar mijn mening op grond van de huidige situatie niet als perifeer worden beschouwd. Het is aan te merken dat de huidige locatie van de fabriek niet als perifeer kan worden beschouwd. Het is lovenswaardig dat de gemeente een bufferzone heeft ingesteld. Het is lovenswaardig dat de gemeente een bufferzone heeft ingesteld.

Voor wat betreft de locatie Sas van Gent kan naar mijn mening op goede gronden worden betoogd dat deze niet als perifeer is aan te merken. Het FOC is immers gesitueerd op het voormalige industrieterrein dat gelegen is binnen de bebouwde kom en waar de gemeente reeds een detailhandelbestemming wenselijk heeft geacht. Realisering van de voorgestane OC locatie zou voorts een bufferzone creëren tussen de woonkern en de zware industrie. Het is toevens van belang dat een verbinding met het huidige winkelcentrum tot de mogelijkheden behoort, waardoor het FOC als een verlengstuk van de bestaande winkelkern kan worden. De afstand in de bestaande winkelkern en de beoogde FOC locatie is relatief gering.

gans maakt de brief van de Minister van VROM d.d. 2 februari jl. duidelijk dat ook als is van een perifere locatie realisering van een FOC tot de mogelijkheden behoort. Dat uidelijk uit de beoordeling door de Minister van de FOC locatie te Lelystad. De locatie tad is in de definitie van de Minister omschreven als perifeer, doch wordt door de Mi- el de hand gewezen, onder meer omdat een FOC vestiging in de kustzone te Le- n belangrijke impuls kan opleveren bij de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en l-economische positie van Lelystad.

mening kan op goede gronden worden betoogd dat ook de voorgenomen vestiging in de kustzone te Lelystad, de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de economische positie van de Gemeente Sas van Gent. Hiervoor noemde ik reeds de bufferzone tussen de woonkern en de industrie. Daarnaast zijn van belang de economische positie van de Gemeente en van Zeeuws Vlaanderen, de nabijheid van recreatieve voorzieningen, de ruimtelijke ontwikkeling in de richting van de inspanningen van gemeente en bedrijfsleven teneinde de effecten van de vestiging op het bestaande winkelapparaat zoveel mogelijk te beperken.

De Minister van VROM van 2 februari jl. valt af te leiden dat zijn bezwaren tot de FOC te Lelystad uitsluitend betrekking hebben op de door de Gemeente gevolgde procedure, waarbij geen bestemmingplan tot stand is gebracht. De Gemeente wordt het reguliere overleg en de rechtsbescherming verbonden aan de bestemmingprocedure als een randvoorwaarde voor de actieve Gemeentelijke medewerking aan ruimtelijke initiatieven als de vestiging van een FOC. Geconstateerd kan worden dat de vestiging te Sas van Gent de normale procedures op grond van de Wet op de Ruimtelijke ordening gevolgd zullen worden, zodat de door de Minister geschetste bezwaren betreffende de procedure te Lelystad niet kunnen gelden voor de voorgenomen vestiging te Sas van Gent.

verziende zijn er naar mijn mening goede argumenten om te betogen dat de FOC
as van Gent op de bekende locatie niet in strijd is te achten met het beleid zoals
te brief van de Minister van 2 februari jl.

09-FEB. '00(WOE) 18:13 SSMD AMSTERDAM

FAX 31 20 5460737

P.003

~~Schibbe~~ Simont Monahan Duhot

Naar ik hoop heb ik U hiernede voor dit moment voldoende ingelicht. Tot nader advies en overleg ben ik steeds gaarne bereid.

Een kopie van deze brief zend ik aan [redacted] Eindhoven.

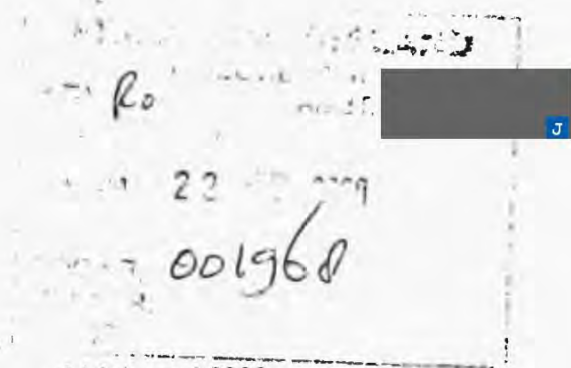
Hoogachtend,
met vriendelijke groet



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van
uw kenmerk -
ons kenmerk -
afdeling -
bijlage(n) RO
behandeld door -
doorkiesnummer -
onderwerp 0118
Factory outlet centres (FOC) in Zeeland.

Gedeputeerde Staten van Zeeland,
p/a directie Ruimte, Milieu en Water,
Postbus 165,
4330 AD Middelburg.



verzonden

Middelburg, 1

14 februari 2000.

Geacht College.

U heeft de Provinciale Planologische Commissie gevraagd drie vragen te beantwoorden over het fenomeen factory outlet centres (FOC) in Zeeland. Een ad-hoc werkgroep uit de commissie heeft de discussie over dit onderwerp in de vergadering van 10 februari 2000 voorbereid. De discussie betrof deels definities van GDV en PDV o.a. gerelateerd aan het begrip perifeer. Hoewel deze discussie niet in alle opzichten en voor iedereen tot volledige duidelijkheid leidde komt de commissie tot het volgende advies.

1. Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met een streekplan-afwijkinsprocedure? (met andere woorden: is een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen gewenst?)

Deze vraag heeft een juridische en beleidsmatige component.

- a) Juridisch: Allereerst constateert de PPC dat factory outlet centres gezien moeten worden als grootschalige detailhandelsvestigingen zoals bedoeld in de brief van minister Pronk aan de Tweede Kamer van 2 februari 2000. Over de wenselijkheid van grootschalige detailhandelsvoorzieningen is het streekplan zeer duidelijk: "Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV-beleid, verenigd zijn, zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op de bestaande centra". Deze stellige uitspraak geldt voor heel Zeeland inclusief de stedelijke centra. Dit betekent dat zonder een streekplanafwijkinsprocedure de ontwikkeling van een foc niet mogelijk is. Anderzijds zou de vraag gesteld kunnen worden of dit ook nodig is indien een foc gepland is in- of aansluitend aan een kernwinkelapparaat van een kern met een

bovenregionale verzorgingsfunctie. Wellicht is een streekplanafwijking in dat geval niet noodzakelijk. Om duidelijkheid te scheppen en om procesrisico's te voorkomen acht de PPC een streekplanafwijking ook in dit geval de meest aangewezen weg. De PPC-leden [J] (ZLTO) en [J] (ZMF) hebben als standpunt dat er geen inhoudelijke aanleiding is van duidelijk geformuleerd streekplanbeleid over grootschalige detailhandel af te wijken. Zij achten een streekplanafwijking daarom niet aan de orde.

b) Beleidsmatig: het college van GS wordt geadviseerd de wenselijkheid van een foc te toetsen aan de volgende criteria:

- **Economie:**
 - er mag geen sprake van een te grote wegzuigende werking waardoor de vitaliteit van de binnensteden en de detailhandelstructuur in bestaande kernen wordt aangetast en overheidsinvesteringen uit het verleden teniet gedaan kunnen worden.
 - het evenwicht in de distributiestructuur zoals deze thans bestaat in Zeeuwsch-Vlaanderen (met Hulst, Sluis en Terneuzen als bestaande centra) mag niet wezenlijk worden verstoord.
 - er moet aantoonbaar sprake zijn van een toegevoegde waarde op economisch gebied. Dit kan bestaan uit een behoorlijke investeringsimpuls, een (per saldo) groei van de werkgelegenheid, een substantiële mate van combinatiebezoeken en een versterking van het toeristisch-recreatieve product van de regio.

De PPC verwacht dat de resultaten uit het economische effectenonderzoek op bovenstaande criteria afdoende antwoord zullen geven.

- **Mobiliteit:**
 - de groei van het autoverkeer moet adequaat opgevangen kunnen worden.
 - er moet voldoende parkeergelegenheid zijn. de locatie moet goed bereikbaar met het openbaar vervoer.
- **Draagvlak:**
 - er dient voldoende maatschappelijk draagvlak te zijn.
 - Gelet op de internationale aspecten wijst de PPC op de brief van de Benelux van 17 januari 2000.
- **Ruimtelijke Ordening:**
 - De ontwikkeling van een foc op een bepaalde locatie moet passen binnen het door het Rijk en in het streekplan overgenomen verstedelijkingsbeleid er moet voldoende parkeergelegenheid zijn. de locatie moet goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Zie verder het antwoord bij vraag 3.
 - de ontwikkeling van de foc plaats te vinden aansluitend aan een bestaand kernwinkelapparaat uit oogpunt van wederzijdse versterking, mobiliteit, mogelijkheden van hergebruik bij verlaten formule etc.

Omdat de drie vragen het onderwerp vanuit een verschillend niveau benaderen is het naar de mening van de PPC logischer om vraag 2 en 3 om te draaien, omdat de vraag over perifere ligging daarmee alleen nog bekeken hoeft te worden binnen de kern. Daarom wordt nu eerst vraag 3 beantwoord. De volgorde is bewust gekozen omdat deze overeenkomt met volgorde en schaalniveau in de brief van minister Pronk aan de Tweede Kamer. De vraag naar het wel/niet perifere karakter van een locatie dient vooraf gegaan te worden door een beoordeling op basis van verstedelijkings- en mobiliteitsprincipes. Een minderheid van de commissie is van mening dat het wel/niet perifeer gelegen zijn van een initiatief bepalend moet zijn voor de primaire beoordeling.

3. Moet het beginsel "afstemming van aard, schaal en functie" (Streekplan Zeeland) ook voor detailhandel gelden?

Deze vraag kan met ja beantwoord worden. Hoewel dit beginsel in het streekplan niet concreet gekoppeld wordt aan voorzieningen dient dit wel te gebeuren als gehandeld wordt- op basis van de beleidsuitgangspunten van het streekplan. De PPC verwijst ten

aanzien van deze beleidsintenties naar een aantal passages op diverse plaatsen in het streekplan over de koppeling van voorzieningen aan de uitgangspunten van bundeling van verstedelijking zoals: blz 15 'doelstelling spreidingsbeleid', 23/24 'analoge benadering bedrijvigheid', 58 'perifere detailhandel'. Dit betekent dat ook voor voorzieningen het principe van aard, schaal en functie van de kern waarin het is gepland in acht genomen zou moeten worden.

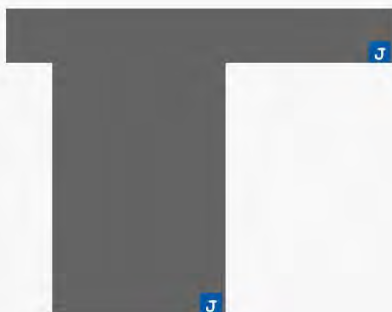
2. Moeten de locaties Sas van Gent, Terneuzen en Hulst beschouwd worden als niet perifeer gelegen (zie kaart 1,2 en 3)?

Deze vraag vormt het sluitstuk van het totaal waarbij als voorwaarde geldt dat vraag 1b positief beantwoord is en de foc past binnen de aard, schaal en functie van kern waarin het is gelegen zoals bij vraag 3 aan de orde is geweest. Een antwoord kan gegeven worden aan de hand van de definitie zoals deze in de brief aan de Tweede Kamer op 14 juli 1995 is geformuleerd: "perifeer: alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzende gebied liggen". Van geen enkele voorgestane locatie is met zekerheid te zeggen dat het (niet-)perifeer ligt.

Tot Slot:

De PPC maakt bij de beantwoording van de bovenstaande vragen gebruik van de mogelijkheid om te pleiten voor het volgende: Bij de beoordeling van foc-initiatieven en het daar eventueel uit voortvloeiend afwijken van het streekplan dient nadrukkelijk aandacht besteed te worden aan de handhaving van het foc-concept. Bij een foc dient dit zo veel als mogelijk in publiekrechtelijk kader alsmede in privaatrechterlijke zin gewaarborgd te worden. Ook moet in ogenschouw genomen worden dat er altijd een risico zal blijven bestaan dat het foc-concept 'afglijdt' naar normale detailhandel. De mogelijke gevolgen hiervan moet ook in de afweging meegenomen worden.

Met de voorzitter wijst de PPC op het feit dat aan het risico dat in België een foc-vestiging plaats kan vinden, geen argument ontleend mag worden om de effecten voortgebracht door Nederlandse initiatieven anders af te wegen.



Notitie: Factory Outlet center Sas van Gent
Naar aanleiding van: Rapportage Kolpron en BRO
Datum: 24 februari 2000
Van: Kolpron Consultants BV, Rotterdam

1. CONCLUSIES

Zowel de rapportage van BRO als de rapportage van Kolpron is zeer gedetailleerd van aard. Beide rapporten staan 'bol' van aannames. Aannames die wel gemaakt moeten worden omdat goed referentiemateriaal thans in Nederland nog ontbreekt. Toch zijn aannames noodzakelijk om enigszins duidelijkheid te kunnen verschaffen in de te verwachten effecten van een FOC in Sas van Gent.

Zowel in de rapportage van BRO als in de rapportage van Kolpron komen de aannames niet 'zomaar' uit de lucht vallen. Deels berusten zij op 'min of meer' acceptabele referentiekaders, deels op inschattingen vanuit de brede expertise van de betreffende adviesbureaus.

De grote kwantitatieve verschillen die tussen beide rapportages bestaan leiden er toe dat Kolpron veel minder negatief is over de te verwachten negatieve omzetteffekten dan BRO. In hoofdstuk 3 van deze notitie wordt uitvoerig op deze verschillen ingegaan. Hieronder zijn de belangrijkste nog eens samengevat:

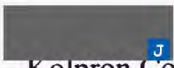
- verschil van mening over de te verwachten herkomst van de bezoekers. Kolpron is van mening dat het verzorgingsgebied aanmerkelijk groter is dan de inschattingen van BRO. Kolpron heeft zich hierbij gebaseerd op ervaringen in het Engelse Street waar een FOC gerealiseerd is dat zowel qua omvang als qua verzorgingsgebied (bevolkingsomvang, bevolkingsdichtheid) te vergelijken is met de situatie in Sas van Gent. BRO heeft zich gebaseerd op het huidige winkelgedrag van de Nederlandse bevolking (waarin FOC's nog een onbekend fenomeen zijn). Daarbij komt dat het huidige bezoekersprofiel aan Zeeuwsch Vlaanderen anders van karakter zal zijn dan het bezoekersprofiel aan een FOC. De concentratie van merken in een FOC is vooral aantrekkelijk voor jongere bezoekers.
- verschil van mening over de kwaliteit van het huidige aanbod. BRO is van mening dat op basis van het aantal aanwezige merken er van een hoogwaardig aanbod gesproken kan worden. Kolpron deelt deze mening niet. Voor het herkennen van kwaliteit is kritische massa, herkenbaarheid en imago nodig. In Zeeuwsch Vlaanderen ontbreekt het hieraan (ondanks het feit dat hoogwaardige merken voorkomen);
- verschil van mening over de omvang van de additionele bestedingen. Door BRO duidelijk lager ingeschat dan door Kolpron. Nieuwe aanbodsvormen veroorzaken altijd nieuwe bestedingen. Zo heeft de introductie van IKEA in Nederland voor een aanzienlijke groei van de bestedingen in de woninginrichtingsbranche veroorzaakt. Ook een FOC is een nieuwe

aanbodsvorm, die ongetwijfeld zal leiden tot nieuwe bestedingen (extra kooptrip, dus extra bestedingen);

- verschil van mening over omzetverschuivingen binnen en buiten Zeeuwsch Vlaanderen. Bro veronderstelt dat omzetverschuivingen zich nagenoeg volledig uiten binnen Zeeuwsch Vlaanderen. Kolpron is van mening dat er ook een aanzienlijk gedeelte van de omzetverschuivingen plaats vindt van locaties elders in Nederland en België naar Zeeuwsch Vlaanderen. In feite betekent dit, in de zienswijze van Kolpron, een extra toevloeiing van koopkracht naar Zeeuwsch Vlaanderen;
- verschil van mening over omvang combinatiebezoek en bestedingen tijdens combinatiebezoek. Deze zijn door Kolpron duidelijk hoger ingeschat dan door BRO. Wellicht dat de waarheid hiervan in het midden zal liggen;
- verschil van mening over de wenselijkheid van zondagopening. Juist op zondag wordt Zeeuwsch Vlaanderen bezocht door veel toeristen. Bij een goede afstemming tussen het FOC en de plaatselijke detailhandel zal de synergie sterk tot uiting komen.

Toch blijkt er ook in grote mate overeenkomst te zijn tussen de gedachten omtrent de wenselijkheid van FOC's in Nederland. Zo is zowel BRO als Kolpron van mening dat:

- realisatie van een FOC een nieuw detailhandelsfenomeen is en tegemoet komt aan de dynamiek in de detailhandel;
- de komst van een FOC positieve impulsen oplevert voor de plaatselijke en regionale economie;
- nieuwe bezoekersstromen naar Zeeuwsch Vlaanderen zal trekken.

 J
Kolpron Consultants BV Rotterdam,
24 februari 2000.

2. INLEIDING

Op 20 mei 1999 is op verzoek van Innovast (de projectontwikkelaar van het te realiseren Factory Outlet Center) door Kolpron Consultants BV te Rotterdam onderzoek verricht naar de mogelijke effecten van een in Sas van Gent te realiseren Factory Outlet Center (FOC). In deze rapportage (Een Factory Outlet Center in Sas van Gent: de economische effecten, 20 mei 1999) is o.a. aangegeven welke invloed de realisatie van een FOC in Sas van Gent heeft op de detailhandelsstructuur in Zeeuws Vlaanderen. In dit onderzoek is zowel ingegaan op de primaire omzetteffecten (omzetafvloeiing bij de bestaande detailhandel) alsmede op het te verwachten synergetische effecten op de economische structuur in Zeeuws Vlaanderen.

Eind 1999 heeft de provincie Zeeland BRO Adviseurs opdracht gegeven om de betekenis en de effecten binnen Zeeuwsch-Vlaanderen van een FOC te Sas van Gent aan een nadere beschouwing te onderwerpen. De resultaten hiervan en een vergelijking tussen de door BRO en Kolpron gehanteerde veronderstellingen zijn samengevat in de rapportage 'Factory Outlet center Sas van Gent', 10 februari 2000.

In deze korte notitie worden de belangrijkste punten van overeenkomst en de belangrijkste verschilpunten samengevat.

3. DE BELANGRIJKSTE VERSCHILLEN EN OVEREENKOMSTEN

In de hieronder staande tabel worden de belangrijkste overeenkomsten en verschillen samengevat. Tevens is in de derde kolom ingegaan op de belangrijkste verschilpunten en wordt een overweging gegeven.

Uitgangspunten BRO	Uitgangspunten Kolpron	Overweging en conclusies
Omvang FOC 9.000 m ² / 14.500 m ² (s 2)	Omvang FOC 9.750 m ² / 14.625 m ² (r 47)	Nauwelijks verschillen
Aandeel modisch 70% (s 2)	Aandeel modisch 70% (r 47)	Geen verschillen
Totale omzet f 49/ f 79 miljoen (s 2)	Totale omzet f 49/ f 74 miljoen (r 48)	Geen verschillen. Opvallend is wel dat BRO melding maakt van de invloed van FOC Roubaix (terecht), maar dit zou zich dan ook moeten uiten in lagere omzetcijfers. Kennelijk betekent het realiseren van het FOC in Roubaix een hogere omzetclaim vanuit het meer nabij gelegen gebied (binnen 30 km).
Gemiddelde omzet per m ² vvo in FOC f 5.000 à f 6.000,- (r 48)	Gemiddelde omzet per m ² vvo in FOC f 5.000,- (r 48)	In andere onderzoeken wordt doorgaans een niveau

69)		gehanteerd van f 4.500 à f 5.000,-. Tussen BRO en Kolpron nauwelijks verschil.
Gemiddelde uitgaven per persoon in FOC f 50 à f 65,- (r 69)	Gemiddelde uitgaven per persoon in FOC f 40 à f 50,- (r 48)	HBD gaat uit van f 50,- per persoon. Op zich geen schokkende verschillen tussen BRO en Kolpron. Verschillen uiten zich wel in verschillen in aantal bezoekers.
Omzet modisch f 34/55 miljoen (s 2)	Omzet modisch f 35/54 miljoen (r 48)	Geen verschillen
Geen additionele bestedingen, omzet FOC leidt tot verschuivingen in omzet, waardoor bestaande winkels te maken krijgen met omzetreductie (s 2)	Additionele bestedingen geraamd op 12,5 à 25% van de in het FOC verrichte bestedingen. Deze bestedingen zouden, indien er geen FOC was, niet verricht zijn (afhankelijk van kwalitatieve invulling FOC). Bestedingen in het FOC van inwoners van Zeeuwsch Vlaanderen, verblijfs- en dagtoeristen vallen uiteen in bestedingen die ten koste gaan van detailhandel in Zeeuwsch Vlaanderen en bestedingen die ten koste gaan van bestedingen elders in Nederland of buitenland (r 53).	FOC is een nieuwe vorm van detailhandel, die vanwege zijn lage prijsniveau zeer aantrekkelijk is. Winkelen in een FOC is iets avontuurlijks, een beleving. Impulsaankopen zullen daarom in grote mate plaats vinden. Een gedeelte hiervan zal niet ten koste gaan van de algemene detailhandelsbestedingen (is dus volledig additioneel), een ander gedeelte wel. Bij dit laatste dient onderscheid gemaakt te worden tussen omzetverschuivingen binnen Zeeuwsch Vlaanderen en omzetverschuivingen buiten Zeeuwsch Vlaanderen. Omzetverschuivingen buiten Zeeuwsch Vlaanderen hebben geen negatieve invloed op de detailhandelsstructuur in Zeeuwsch Vlaanderen. De effecten hiervan verdampen. Door BRO zijn alle omzetverschuivingen ten laste gebracht van de detailhandel in Zeeuwsch Vlaanderen.
Er is een ruim en gevarieerd modisch aanbod, met sterke aanbieders en een breed aantal merken, waaronder topmerken (s 1 en r 33 e.v.).	Het kwaliteitsbeeld van het winkelaanbod is over het algemeen gemiddeld tot matig. Weliswaar zijn er individuele kwaliteitswinkels aanwezig, doch consument ervaart dit nauwelijks. Onderzoek onder Belgische kooptoeuristen in Zeeuwsch Vlaanderen bevestigt dit. (r 24 e.v., r 40)	Van belang is hoe de consument het kwaliteitsniveau van de winkels ervaart. Tellingen van het aantal aanwezige merken (afgezien van de volledigheid van de collectie) zegt niets over het algemene kwaliteitsniveau. In zijn algemeenheid wordt kwaliteit pas ervaren wanneer voldoende kritische massa aanwezig is, clustering, imago, enz. Kennelijk is dat in Zeeuwsch Vlaanderen niet aanwezig. Een onderzoek onder Belgische kooptoeuristen

		bevestigde dit. Voor 33% was gezellig winkelen/uitstapje het bezoekmotief aan Zeeuwsch Vlaanderen; 20% vond de prijs belangrijk; 18% de keuze van het aanbod en slechts 7% de kwaliteit.
Rekening gehouden met FOC Roubaix (s 2)	Geen rekening gehouden met FOC Roubaix	Het wel of geen rekening houden met het onlangs gerealiseerde FOC in Roubaix heeft geen consequenties voor de detailhandelsstructuur in Zeeuwsch Vlaanderen. Alleen de te realiseren omzetten in het FOC Sas van Gent worden hierdoor negatief beïnvloed. BRO heeft deze consequentie niet getrokken. De negatieve invloed op de detailhandelsstructuur in Zeeuwsch Vlaanderen zal hierdoor niet wijzigen.
Omzetherkomst: • binnen 30 min. 69/64% • 30-60 minuten 21/26% • > 60 minuten 10/10% Als referentie is gebruik gemaakt van binnensteden en van aansprekende en grootschalige winkelprojecten in Nederland. In elke provincie zijn dat soort projecten te vinden (s 2 en r 71 e.v.)	Omzetherkomst: • binnen 30 min. 39% • 30-60 minuten 26% • > 60 minuten 35% Referenties gebaseerd op FOC Clarks Village (Engeland) en herkomst kooptoeisme in Zeeuwsch Vlaanderen (r 50 en 52).	Er zijn in Nederland geen referenties te vinden. FOC is totaal iets nieuws. Binnensteden en andere aansprekende en grootschalige winkelprojecten vormen geen referentiekader (bezoekmotief en winkelgedrag is geheel anders). Toetsing (beantwoording van door Provincie op 2 juni gestelde vragen) van het door Kolpron gebruikte referentiemateriaal (Street) toonde aan dat het gebied rondom Street min of meer vergelijkbaar is met Zeeuwsch Vlaanderen (een zelfde bevolkingsdichtheid).
Aantal bezoekers 0,8/1,3 miljoen (s 2)	Aantal bezoekers 1,1/1,7 miljoen	Verschillen veroorzaakt door verschillen in gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking in FOC's
15 à 20% van de bezoekersstromen van het FOC zal bestaan uit nieuwe koopstromen (s 3)	70 à 80% van de bezoekersstromen van het FOC zal bestaan uit nieuwe koopstromen en uit verschuiving van koopstromen die niet ten laste komen van gevestigde detailhandel in Zeeuwsch Vlaanderen (s 54)	Grote verschillen hebben te maken met zeer behoudende inschatting van BRO (nauwelijks vertaling van het vernieuwende karakter van FOC's). BRO heeft geen rekening gehouden met additionele bestedingen en bestedingen die ten koste gaan van bestaande detailhandel buiten Zeeuwsch Vlaanderen. In de berekeningen van BRO

		gaat alle FOC omzet van verblijfs- en dagtoeristen ten koste van detailhandel in Zeeuwsch Vlaanderen. Voorts blijkt het verschil mede veroorzaakt te zijn door de, door Kolpron veronderstelde, veel sterkere mate van complementariteit ten opzichte van het bestaande aanbod.
Omzetdaling modisch in Zeeuwsch Vlaanderen 14 à 15%/22 à 23%. Op lokaal en individueel niveau nog hoger, oplopend tot ruim boven 25%, zelfs tot 30 à 40% of nog hoger (s 3 en r 94, 130)	Omzetdaling modisch in Zeeuwsch Vlaanderen 4/6%. Op lokaal niveau hoger, oplopend tot maximaal 12/18%. Op individueel niveau geen uitspraken (r 70)	Zie hierboven.
Omzetdalingen bij gevestigde detailhandel kunnen oplopen tot f 45/f 75 miljoen. Totale omzet FOC belooft f 49/f79 miljoen (r 130)	Omzetdalingen bij gevestigde detailhandel zijn beperkt. Deze hebben bij een FOC van 10.000 m ² een niveau van minimaal circa f 6 en maximaal circa f 13 miljoen. Bij een FOC van 20.000 m ² is dat minimaal f 9 miljoen en maximaal f 20 miljoen (r 54, 55 en 69).	Zie hierboven.
Omzetdalingen in Hulst en Sluis in modische branche 30 à 40%. Op individueel niveau nog ingrijpender (r 94, 130)	Omzetdalingen in Hulst en Sluis in modische branche 10 à 15% (r 70).	Zie hierboven.
Combinatiebezoek 20% (o.a. gebaseerd op aantal bezoekers van centrum Hulst dat ook Morres bezoekt) (r 98)	Combinatiebezoek 35%, mede gebaseerd op aantal bezoekers Morres dat ook centrum Hulst bezoekt (aanvullende notitie). In rapport van 20 mei 1999 nog uitgegaan van circa 54% (r 58)	In het combinatiebezoek dat Kolpron voorstelt is geen rekening gehouden met al bestaande combinatiebezoeken van toeristen en eigen bevolking. In de veronderstellingen van BRO is ten onrechte gerefereerd aan binnenstad Hulst - Morres. Dit betreft een combinatiebezoek met als primair doel een kernwinkelgebied en als afgeleid doel Morres. Het gaat in dit geval om een omgekeerde beweging.
Gemiddelde bestedingen in horeca (na bezoek aan FOC) tussen f 7,- en f 30,- per persoon. Gemiddelde bestedingen in detailhandel (na bezoek aan FOC) f 10,- per persoon (r 97 en 98)	Gemiddelde bestedingen in horeca (na bezoek aan FOC) f 30,- per persoon. Gemiddelde bestedingen in detailhandel (na bezoek aan FOC) f 10,- per persoon	Kolpron cijfers voor horeca te hoog. Cijfers BRO geven een beter beeld.
Extra bestedingen als gevolg van combinatie- bezoek f3,8/f6,0 miljoen (r 98).	Extra bestedingen als gevolg van combinatie- bezoek f15/f23 miljoen (aanvullende	Oorzaak hogere mate van combinatiebezoek door Kolpron en hogere

Overigens worden op pag 129 geheel andere cijfers (resp f 1,4 en f 7,2 miljoen) genoemd.	notitie). In rapport van 22 mei 1999 is uitgegaan van f 23/35 miljoen	bestedingscijfers Kolpron (m.n. horeca, zie hierboven). Conclusie: Kolpron cijfers overdreven.
Zondagopenstelling leidt mogelijk tot negatievere effecten op het plaatselijk aanbod (r 130)	Zondagopenstelling is een van de voorwaarden voor een goed functionerend FOC.	Alleen door zondagopenstelling is maximale synergie te bereiken. Juist op zondag vindt recreatie plaats en worden veel toeristen (met name vanuit verder weg gelegen gebieden) getrokken.
Geen ruimte voor meerdere FOC initiatieven (r 129)	Geen ruimte voor meerdere FOC initiatieven	Geen verschil van mening
Verschillen in bevolkingsdichtheden leiden er o.a. toe dat men in het buitenland langer moet reizen om winkelcentra aan te treffen. Daarom in Nederland kleinere verzorgingsgebieden (r 72)	Verschillen in bevolkingsdichtheden zijn niet opgenomen in het rapport van 22 mei 1999.	Veronderstelling lijkt op het eerste gezicht juist. Onderzoek naar de omvang van het 'catchment area' in Sas van Gent toont aan dat de omvang hiervan min of meer vergelijkbaar is met de 'catchment area' van diverse FOC's in Engeland (zie bijlage). De bevolkingsdichtheid is dus geen reden om voor Sas van Gent een kleiner verzorgingsgebied te veronderstellen. Wel is het zo dat de realisatie van het FOC te Roubaix zal leiden tot een kleiner verzorgingsgebied voor Sas van Gent.

Bijlage

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Kernpunten bespreking met gedeputeerde Van Zwieten

- De ontwikkelingen in de afgelopen decennia zijn negatief geweest voor Sas van Gent. Dit is aan de orde op belangrijke beleidsterreinen:
 - woonkwaliteit en aantrekkelijkheid;
 - werkgelegenheid;
 - voorzieningenniveau;
 - functieloze en verlaten gebieden.
- Het beleid is gericht op versterking van Sas van Gent (verhoging aantrekkelijkheid en woonklimaat, versterking werkgelegenheid en voorzieningenniveau, richten op (Belgisch) kooptoeisme). De gebruikelijke receptuur, zoals bedrijventerreinontwikkeling, reguliere detailhandel of woningbouw, zijn voor deze locatie niet mogelijk. Gebleken is dat voor omkering van de negatieve ontwikkelingsspiraal een ingrijpende vernieuwende ontwikkeling noodzakelijk is. Het FOC biedt de benodigde unieke kans.
- Planologische voordelen van de locatie zijn de bereikbaarheid voor auto en openbaar vervoer, voldoende parkeergelegenheid, ligging tussen industrie en woongebied (buffer), ligging ten opzichte van het centrum (versterkende werking kernwinkelapparaat), uitstekend zichtbaar en entree van de kern, uitstekende invulling van een desolaat terrein.

Concept PPC-adviesStreekplanafwijkingsprocedure

- Ten aanzien van het juridische aspect is in het PPC-advies de volgende tekstpassage aangehaald: "Geen ruimte zal worden geboden voor mamoetvestigingen (zeer groot-schalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzondering van het PDV-beleid, verenigd zijn, zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op de bestaande centra". Dit geeft aanleiding tot twee opmerkingen.
 - Provinciale Staten hebben deze passage opgenomen met de bedoeling om meubelboulevards en dergelijke op perifere locaties te voorkomen. Ondanks dat het niet om een limitatieve opsomming gaat, is het onjuist te stellen dat hiermee bedoeld is om beleid te formuleren voor FOC's.
 - De betreffende passage is opgenomen in het beleid inzake perifere detailhandel, waarbij aan de orde is het voorkomen van negatieve invloed op bestaande centra. Dat betekent dat de passage uitsluitend betrekking heeft op perifeer gelegen locaties. Dit blijkt overduidelijk uit de plaats in het Streekplan en de aspecten die daarbij worden genoemd.
- Uit het voorgaande volgt dat indien er geen sprake is van een perifere locatie, er geen streekplanafwijking nodig is. Er kan in beginsel worden getoetst aan de gebruikelijke criteria.
- In beleidsmatig opzicht zijn de volgende constatering van belang.
 - Wat betreft economie zal een en ander blijken uit de conclusies van Kolpron.
 - Ten aanzien van mobiliteit voldoet de locatie van Sas van Gent aan de relevante criteria. Openbaar vervoersvoorzieningen zullen op het vereiste niveau worden gebracht, rekening houdend met de Zeeuws-Vlaamse situatie (geen spoorverbinding). Hiervoor liggen toezeggingen.
 - Er is een groot draagvlak. Dit blijkt uit de reacties van inwoners, winkeliers en overlegresultaten met andere instanties, zoals Belgische overheden.

Inzake ruimtelijke ordening is essentieel dat Sas van Gen deel uitmaakt van de stedelijke kanaalzone (zie hierna). Er is voldoende parkeergelegenheid en de bereikbaarheid is uitstekend. De locatie ligt tegen het centrum aan. In het tussenliggende gebied is op termijn centrumontwikkeling voorzien. Bezien kan worden in hoeverre versnelde realisering hiervan denkbaar is. De locatie heeft niet het risico dat de formule zal afglijden naar een regulier winkelcentrum. Voor een FOC-vestiging is dit een belangrijke voorwaarde.

Afstemming van aard, schaal en functie

Het Streekplan Zeeland bevat geen harde randvoorwaarde dat bij voorzieningen het principe van aard, schaal en functie moet worden gehanteerd. Dergelijke passages ontbreken in het Streekplan. Op zich is dit wel voor de hand liggend, maar het bijzondere fenomeen van een FOC noodzaakt tot een zeer zorgvuldige en genuanceerde benadering. Wanneer dit zo duidelijk zou zijn geweest, dan zou het voor de hand hebben gelegen dat van begin af aan, alle hogere overheden van mening waren geweest dat een FOC alleen aanvaardbaar zou zijn in Middelburg, Vlissingen, Goes of Terneuzen. Het PPC-advies lijkt ook ruimte te bieden voor een genuanceerde benadering (zie hierna).

Perifere ligging

Het FOC komt in Sas van Gent op een locatie waar reeds enkele jaren winkelontwikkeling wordt voorgestaan, aangezien andere functies niet mogelijk en niet wenselijk zijn. Hierover is met de provincie overleg gevoerd.

Belangrijk is voorts dat de locatie tegen het kernwinkelgebied aanligt. De afstand tot het huidige kernwinkelapparaat bedraagt circa 100 meter. De stedenbouwkundige structuur is zodanig dat er alle aanleiding is een samenhangend geheel te realiseren. De Westkade vervult daarin een essentiële rol.

Overige aspecten

Uitermate belangrijk is dat een FOC dusdanig moet worden gesitueerd dat de locatie waarborgen bevat voor handhaving van de formule. Indien voor een andersoortige locatie wordt gekozen waar juist het risico bestaat voor afglijding naar een regulier winkelcentrum, wordt kennelijk doelbewust gekozen voor:

- aantasting van de ruimtelijk-economische structuur in Zeeuws-Vlaanderen, aangezien een dergelijke toevoeging van regulier winkelareaal aan het kernwinkelapparaat substantieel is;
- het verlies van een uniek winkelconcept als belangrijke economische impuls voor Zeeuws-Vlaanderen.

Het is overduidelijk dat voor een gunstige stedenbouwkundige ontwikkeling van Sas van Gent, in alle facetten, het noodzakelijk is de unieke kans van een FOC-vestiging te benutten. Anders kunnen de negatieve ontwikkelingen in Sas van Gent niet worden gekeerd. Belangrijk is daarbij dat een andere functie op het betreffende terrein niet tot de mogelijkheden behoort.

Deze aspecten geven aanleiding om zorgvuldig en genuanceerd met de criteria schaal, aard en omvang om te gaan. In het verlengde daarvan behoort immers ook tot de verantwoordelijkheid van overheidsorganen en het voeren van zorgvuldig beleid, om een FOC-vestiging die belangrijke impulsen genereert, te situeren op locaties waar dit het meest noodzakelijk is.

RBOI-Middelburg B.V.
24 februari 2000
ing. R.G.M. Louwes

Provincie Zeeland
Factory outlet center Sas van Gent

Reactie

De bewering van Kolpron dat alle omzetverschuivingen ten laste gebracht zijn van de detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen is niet juist. Op de pagina's 92 en 93 is door BRO, voor Sas van Gent, aangegeven dat circa 15 tot 20% van de totale koopstromen aan het FOC afkomstig is uit nieuwe koopstromen voor Zeeuwsch-Vlaanderen. Deze stromen gaan niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur.

De verschillen tussen BRO en Kolpron in deze zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op de omvang en de reikwijdte van het verzorgingsgebied. Onder invloed van o.a. het FOC-Roubaix, ontwikkelingen in het Belgische achterland (bijvoorbeeld Gent), de reisweerstand in het gebied (andere dan in Engeland!!) en de specifieke marktsituatie heeft BRO de omvang van het verzorgingsgebied tov Kolpron teruggebracht. In de analyse voor Sas van Gent (pagina 91) rekent BRO met 10% omzet vanuit het gebied van meer dan 1 uur reistijd (>80 km). Kolpron daarentegen gaat uit van 35% (zie ook referenties)! Een verschil van maar liefst 25%! Juist in dit gebied zullen zich de nieuwe koopstromen van Kolpron bevinden. Resultaat van de aanname van BRO is dat een zeer groot deel van de FOC-omzet (voor Sas van Gent tussen de 64 en 69%) afkomstig zal zijn uit zone tot 30 minuten en dan vooral Vlaanderen (zie tabel 7.2). Hier zit naar de mening van BRO nu juist het spanningsveld met de koopstromen richting gevestigde detailhandel in Zeeuwsch Vlaanderen (met name Sluis en Hulst). Vooral de modische detailhandel is juist in belangrijke mate afhankelijk van de consumenten (dagtoerisme) uit het Vlaams achterland. Dit leidt tot verschuivingen.

In de analyse van BRO is ook meegenomen dat het verblijfstoerisme in Zeeland en Zeeuwsch-Vlaanderen, zowel qua omvang als qua bestedingen redelijk stabiliseert (zie hoofdstuk 4, tabel 4.6). Ook deze groep van potentiële consumenten zal derhalve niet zorgen voor een forse toename van de nieuwe koopstromen gericht op Zeeuwsch-Vlaanderen. Beperkte groei lijkt een realistische doelstelling. Hier heeft BRO dan ook rekening mee gehouden.

29 FEB 2000

directie RMW

GEMANDATEERD BESLUIT

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

002255(a)

paraaf/medeparaaf

afdelingshoofd

datum

19/2

gemandateerde

paraaf

d.d.:

besluit

brief vaststellen

Directeur

datum

paraaf

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

aantal te paraferen bijlagen:

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

29 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

adressering

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hulst

kenmerk geadresseerde

Postbus 49

4560 AA HULST

bijlage(n)

1

onderwerp

factory outlet centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

uiterste verzenddatum

29 februari 2000

tekstverwerking

verzenddatum brief

paraaf

29 FEB. 2000

Opm. verzending

paraaf

collationeren

paraaf

terug naar ambtenaar J/N

paraaf

n

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. [redacted] J

2.

3.

4.

5.

6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

Ruimtelijke Ontwikkeling

1

[REDACTED] J

(0118) [REDACTED] J

factory outlet centres

29 februari 2000

Geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota van Gedeputeerde Staten inzake Factory Outlet Centres. Het college heeft op basis van deze nota op 29 februari 2000 besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 002255 (a)
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

verzonden:

29 FEB. 2000

Middelburg, 29 februari 2000

Geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota van Gedeputeerde Staten inzake Factory Outlet Centres.

Het college heeft op basis van deze nota op 29 februari 2000 besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

[redacted] J
drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

002255(b)

paraaf/medeparaaf

Afdelingshoofd	datum	paraaf
[redacted] J	24/2	[redacted] J
Directeur	datum	paraaf
Jur.toets	datum	paraaf
dir/afd	datum	paraaf

gemandateerde paraaf d.d.:

drs. [redacted] J

besluit
brief vaststellen

aantal te paraferen bijlagen:

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
[redacted] J	RO	(0118) [redacted] J	29 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van	adressering
	Het college van Burgemeester en Wethouders
kenmerk geadresseerde	van de gemeente Terneuzen
	Postbus 35
	4530 AA TERNEUZEN

bijlage(n)
1onderwerp
factory outlet centres**aanwijzingen**

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum
29 FEB. 2000	[redacted] J	29 februari 2000
tekstverwerking		verzenddatum brief paraaf
		29 FEB. 2000 [redacted] J
		Opm. verzending paraaf
		[redacted] J

collationeren	paraaf	terug naar ambtenaar J/N paraaf
		n

Naar TVC gekopieerd d.d.: documentnaam

verzenden afschriften aan	nummers bijlagen
1. [redacted] J	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

Ruimtelijke Ontwikkeling

1

[REDACTED] J

(0118) [REDACTED] J

factory outlet centres

29 februari 2000

Geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota van Gedeputeerde Staten inzake Factory Outlet Centres. Het college heeft op basis van deze nota op 29 februari 2000 besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

Archiefexemplaar



Provincie Zeeland

Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 002255 (b)
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

verzonden:

29 FEB. 2000

Middelburg, 29 februari 2000

Geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota van Gedeputeerde Staten inzake Factory Outlet Centres.

Het college heeft op basis van deze nota op 29 februari 2000 besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

[redacted] J
drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

002255 (c)

paraaf/medeparaaf

afdelingshoofd

datum

23/2

gemandateerde

paraaf

d.d.:

besluit

brief vaststellen

Directeur

datum

paraaf

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

aantal te paraferen bijlagen:

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

29 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

adressering

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sas van Gent

kenmerk geadresseerde

Postbus 28

4550 AA SAS VAN GENT

bijlage(n)

1

onderwerp

factory outlet centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

29 februari 2000

tekstverwerking

verzenddatum brief

paraaf

Opm. verzending

paraaf

collationeren

paraaf

terug naar ambtenaar J/N

paraaf

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. [redacted]
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

Het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

Ruimtelijke Ontwikkeling

1

[REDACTED] J

(0118) [REDACTED] T

factory outlet centres

29 februari 2000

Geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota van Gedeputeerde Staten inzake Factory Outlet Centres. Het college heeft op basis van deze nota op 29 februari 2000 besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

archiefexemplaar

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 002255 (c)
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

verzonden:

29 FEB. 2000

Middelburg, 29 februari 2000

Geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota van Gedeputeerde Staten inzake Factory Outlet Centres.
Het college heeft op basis van deze nota op 29 februari 2000 besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

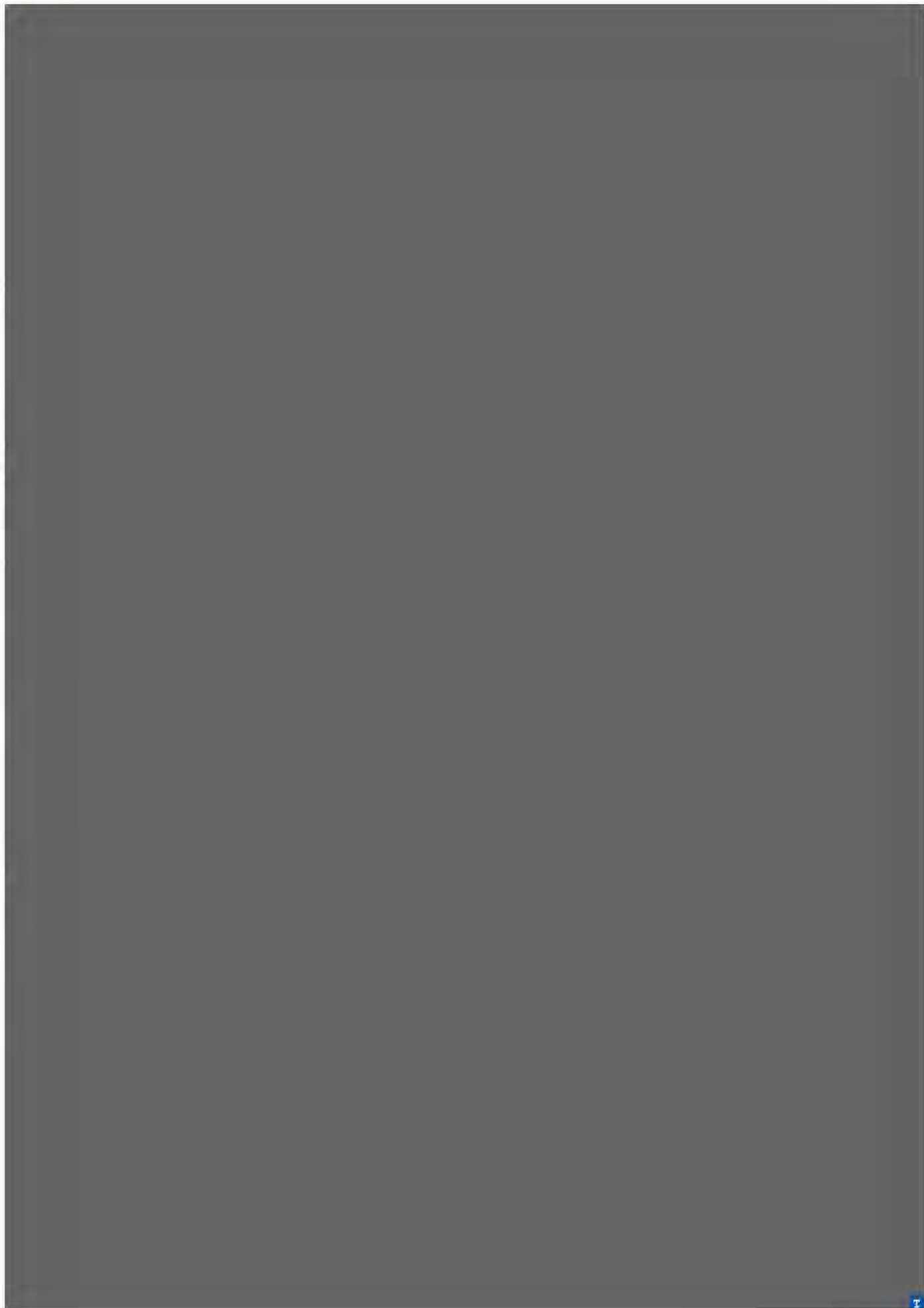
[redacted signature block] J

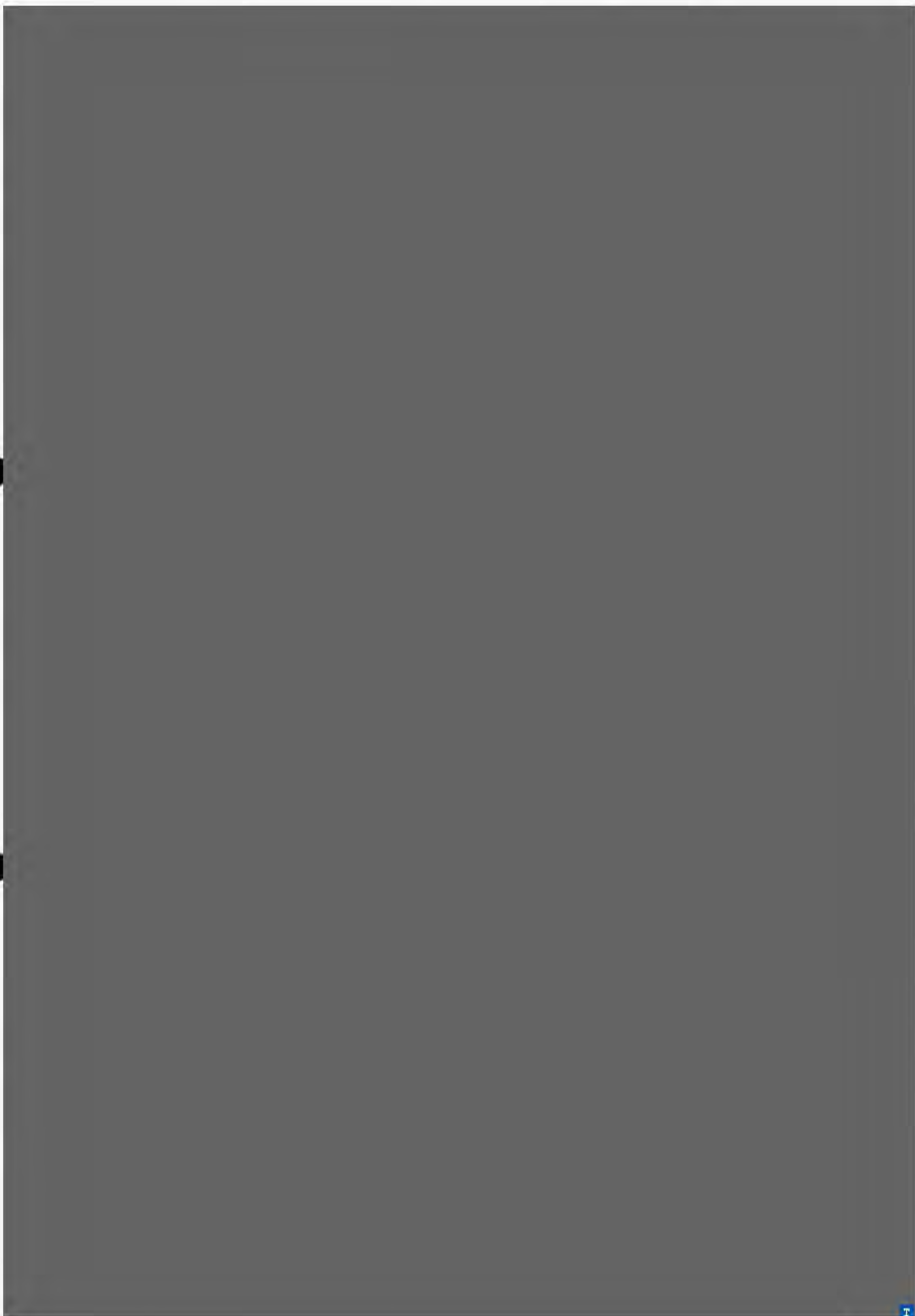
drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

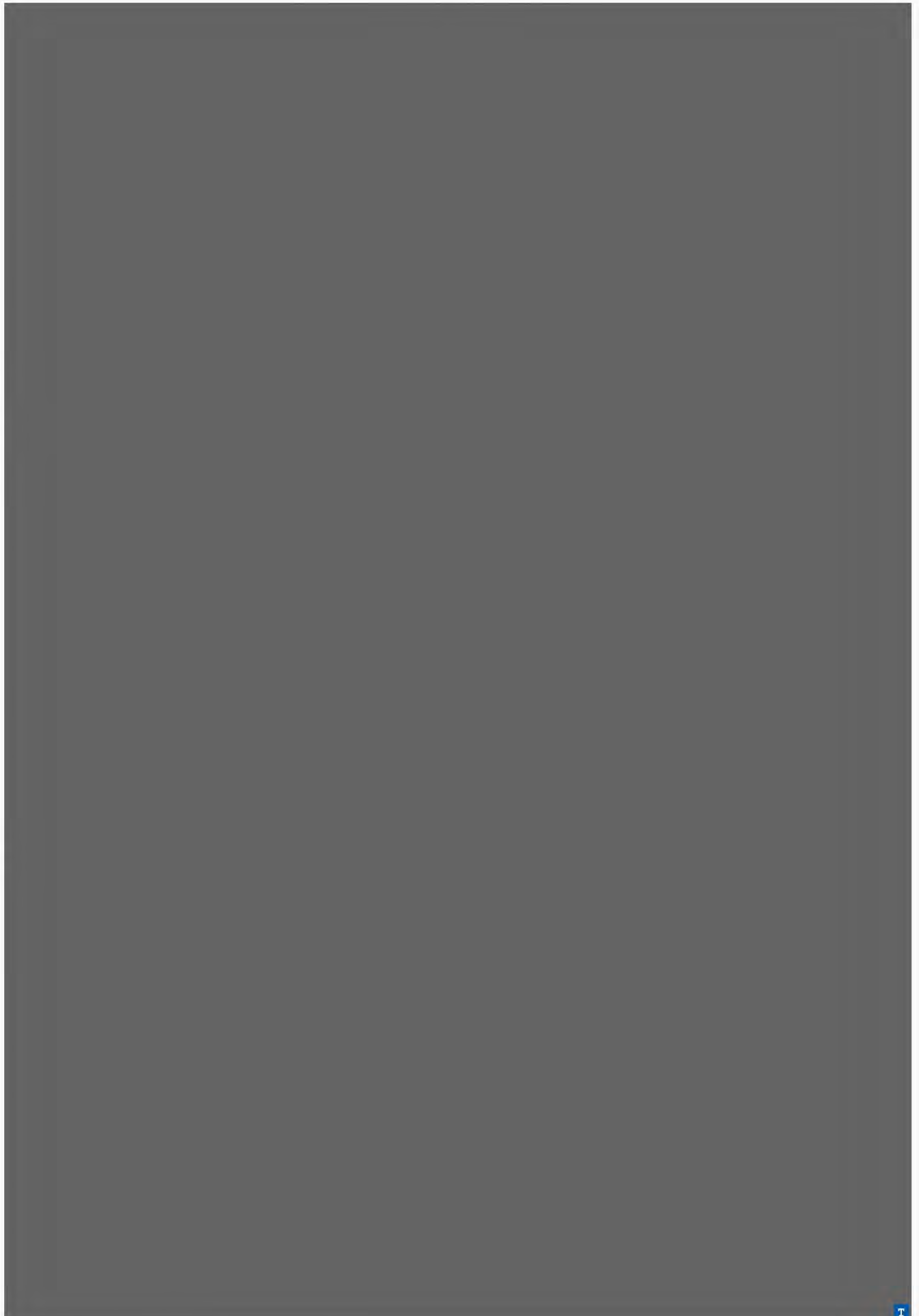




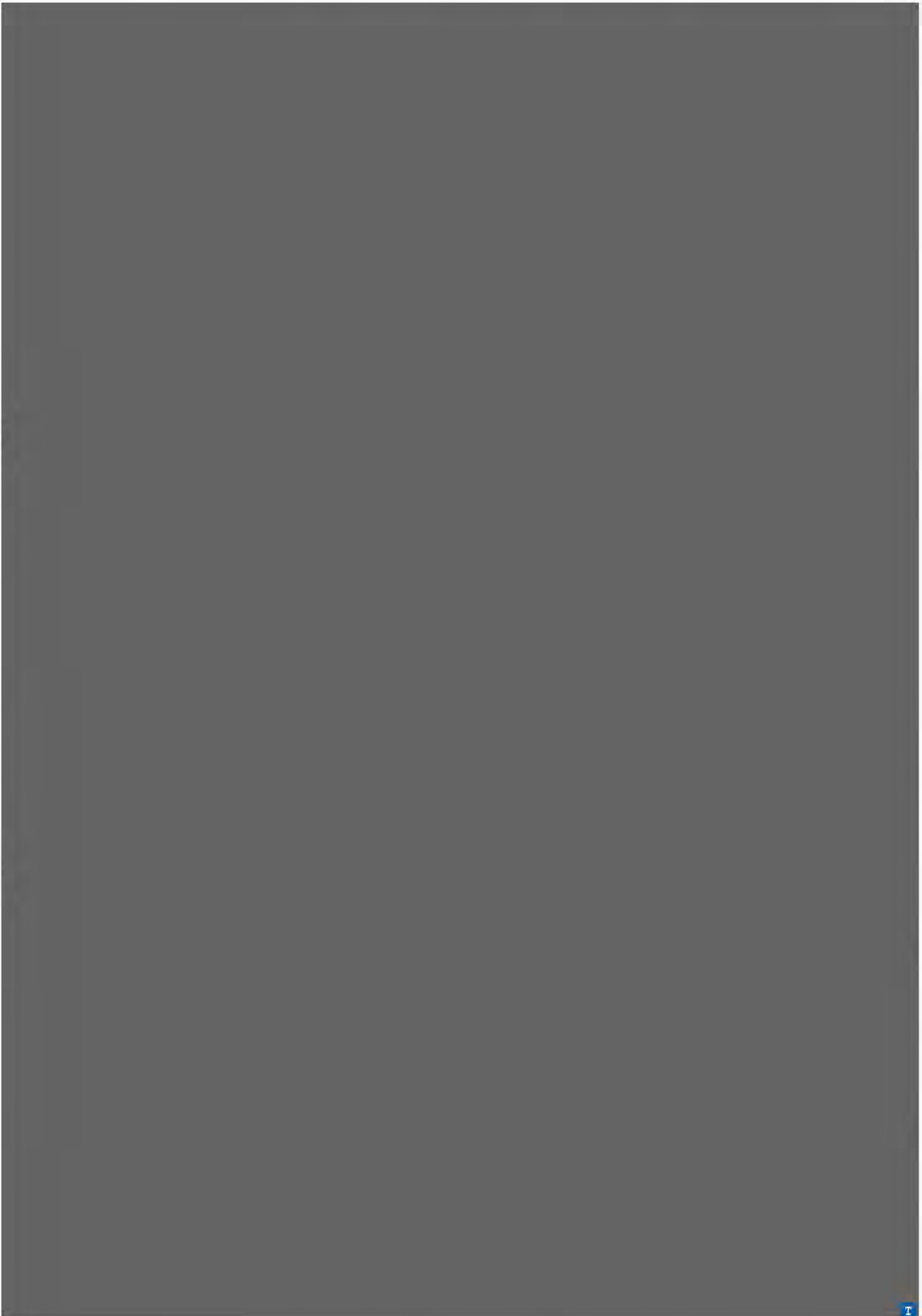


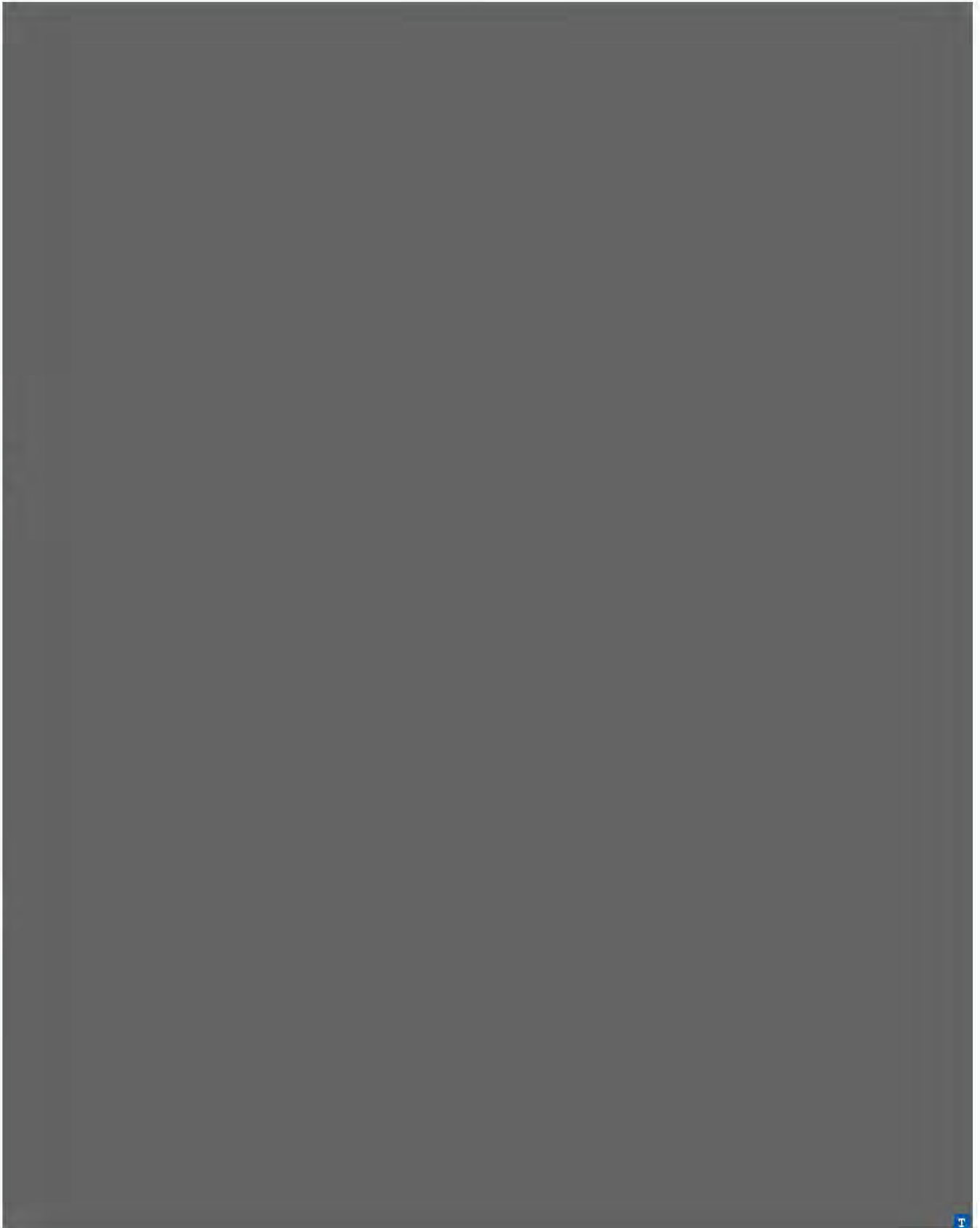


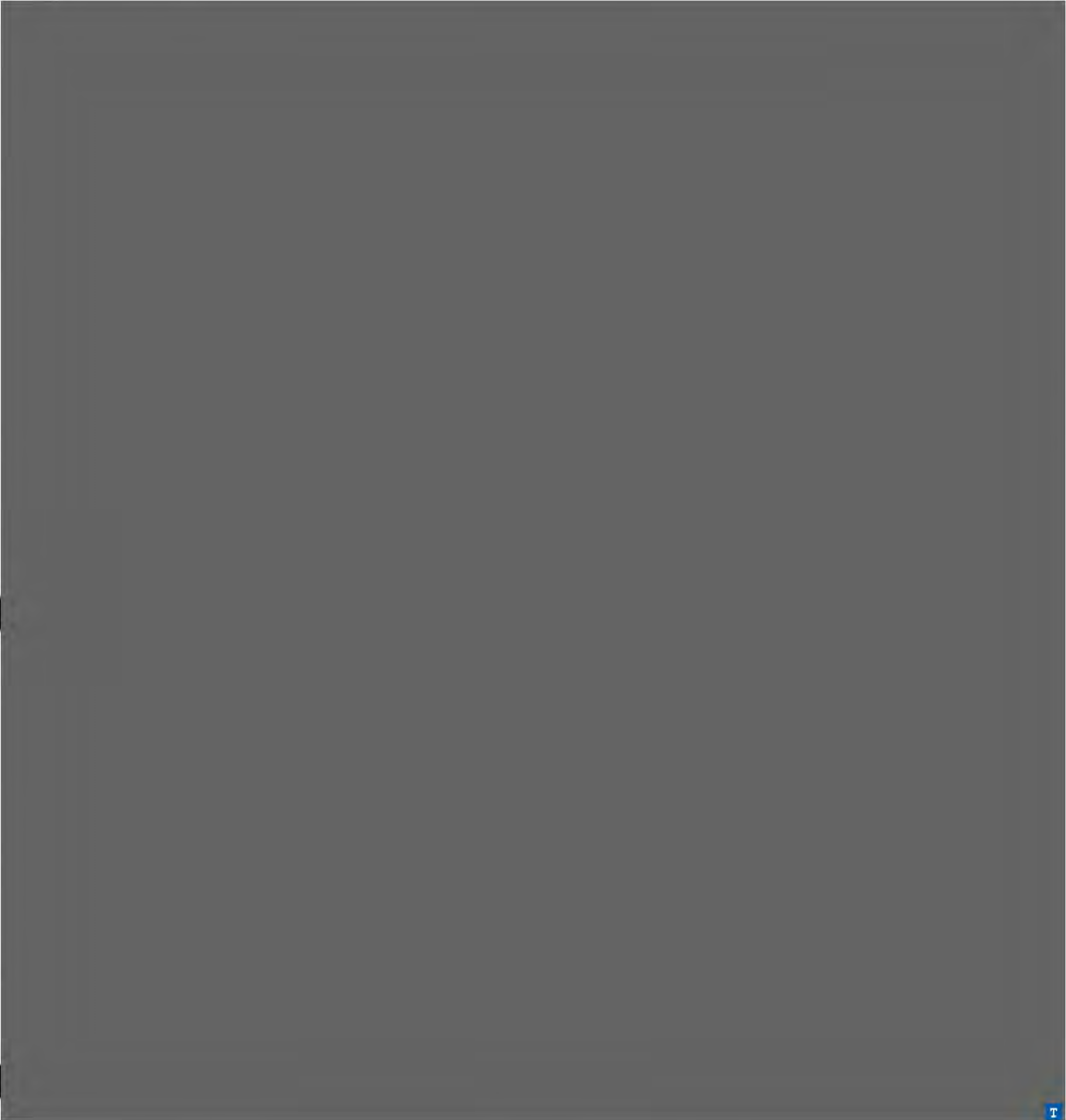










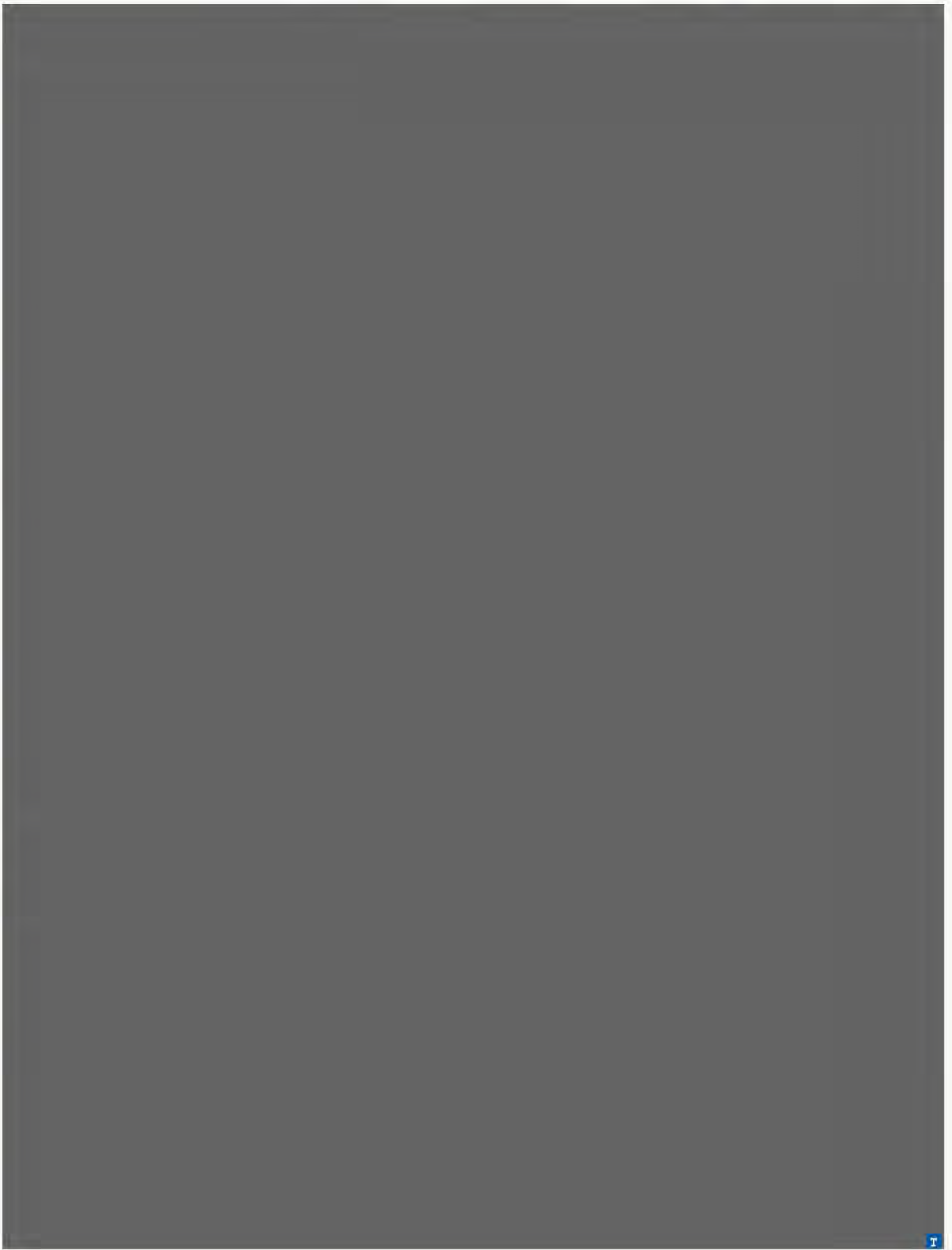


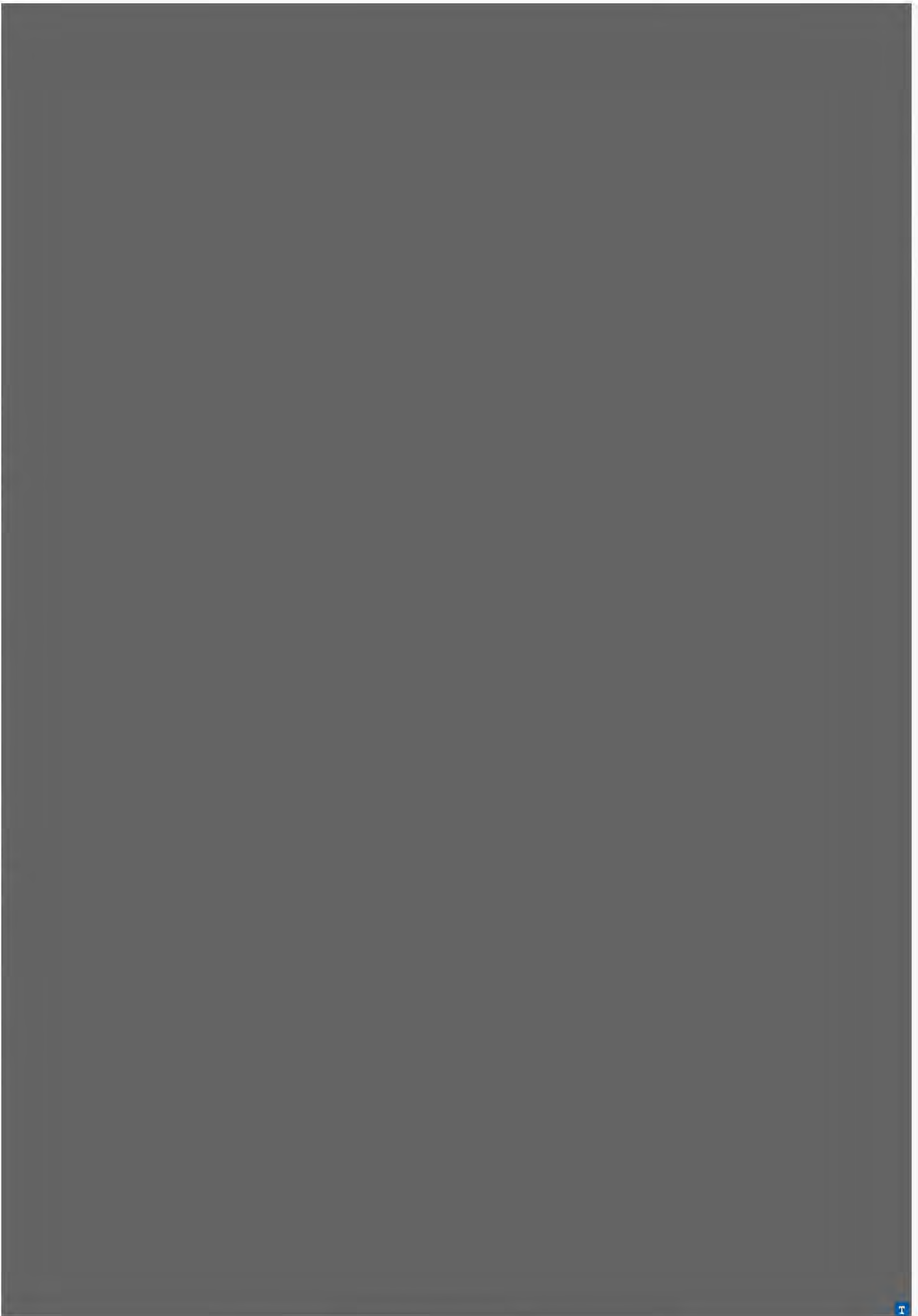
T

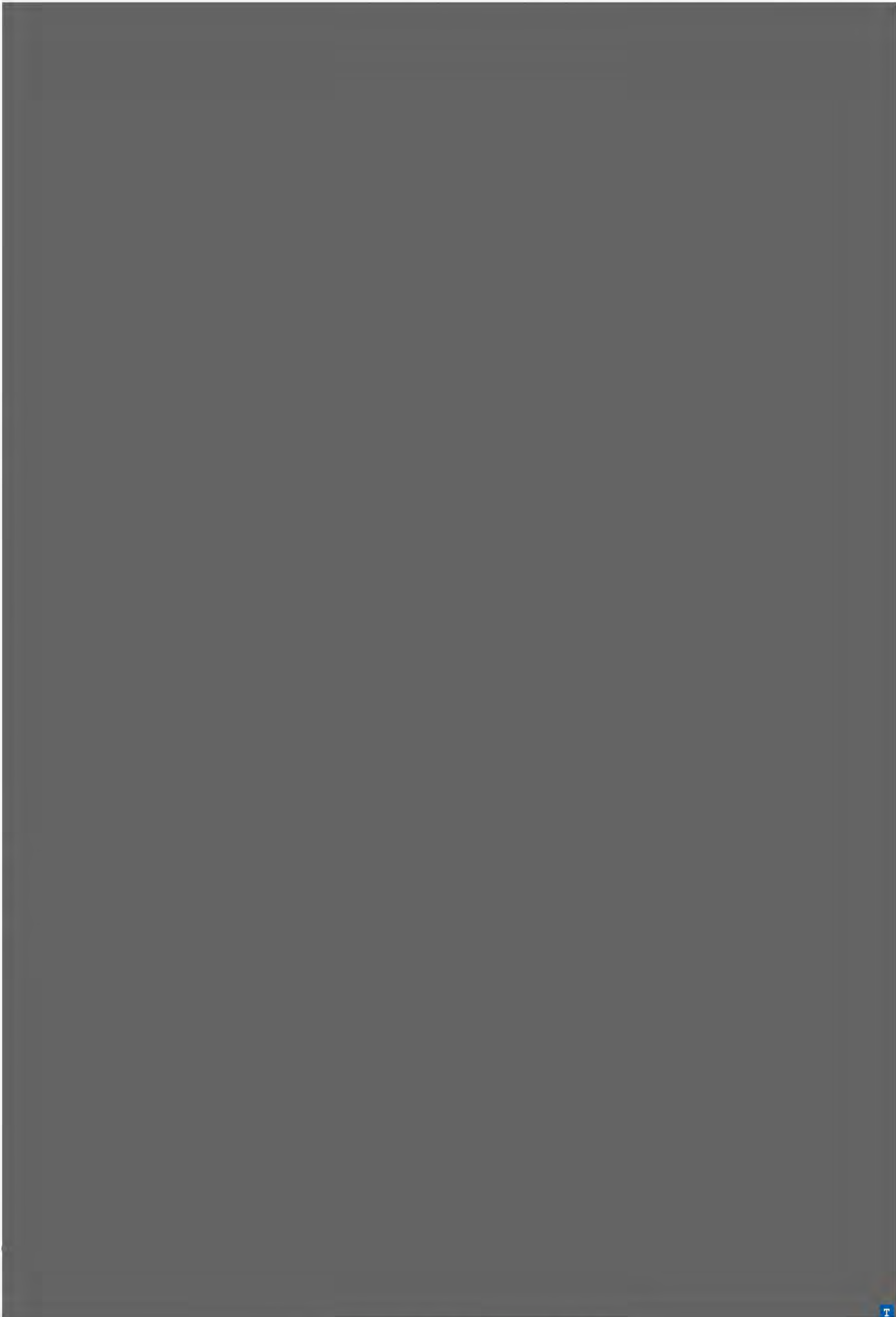
KANTOOR MIDDELBURG
BEZOEKADRES: BUITENRUSTSTRAAT 225
HTTP://WWW.KVKZEELAND.NL

KANTOOR TERNEUZEN
BEZOEKADRES: SCHUTTERSHOFWEG 1
E-MAIL: KVK@KVKZEELAND.NL

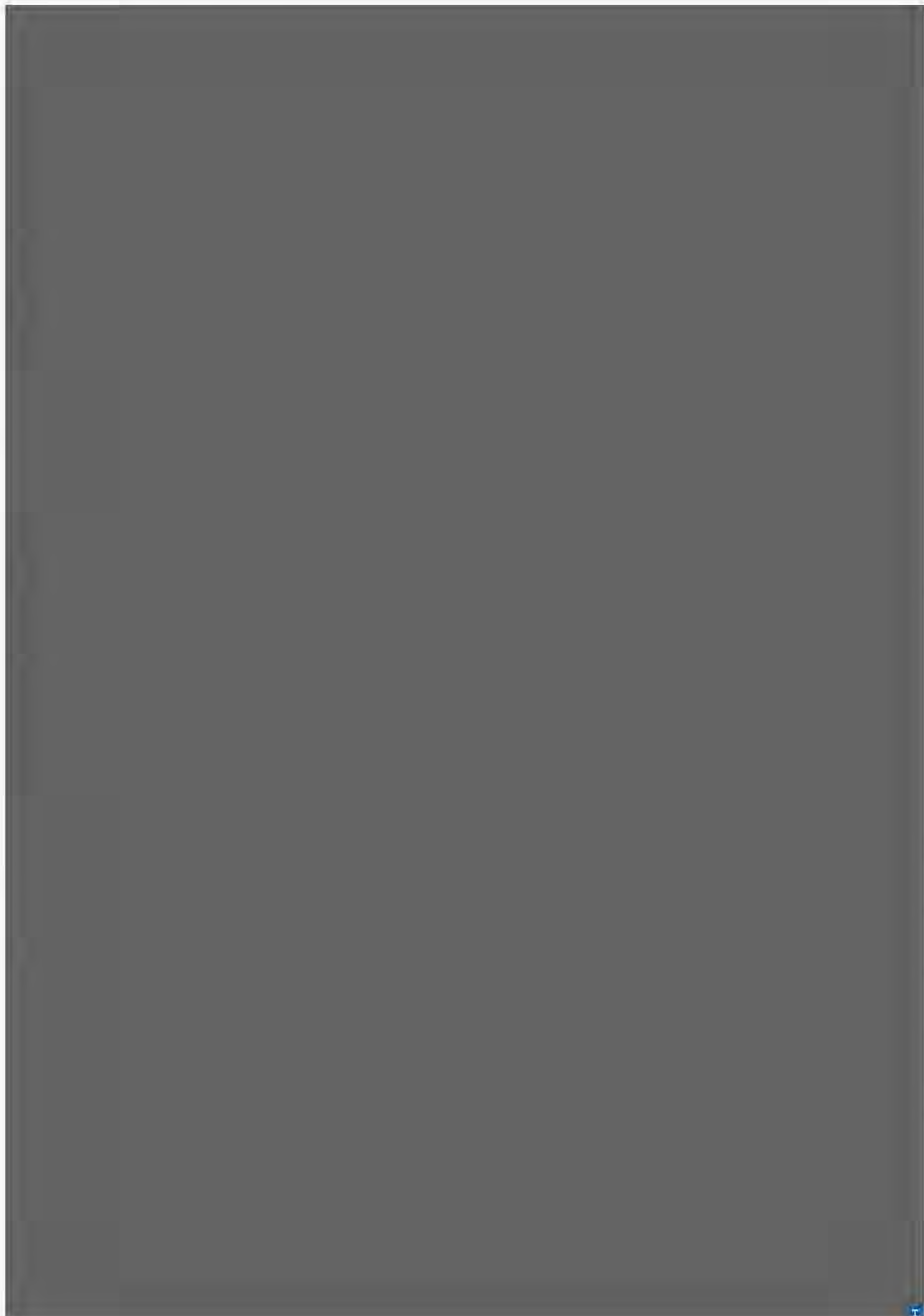
KAMER VAN KOOPHANDEL EN FABRIEKEN VOOR ZEELAND

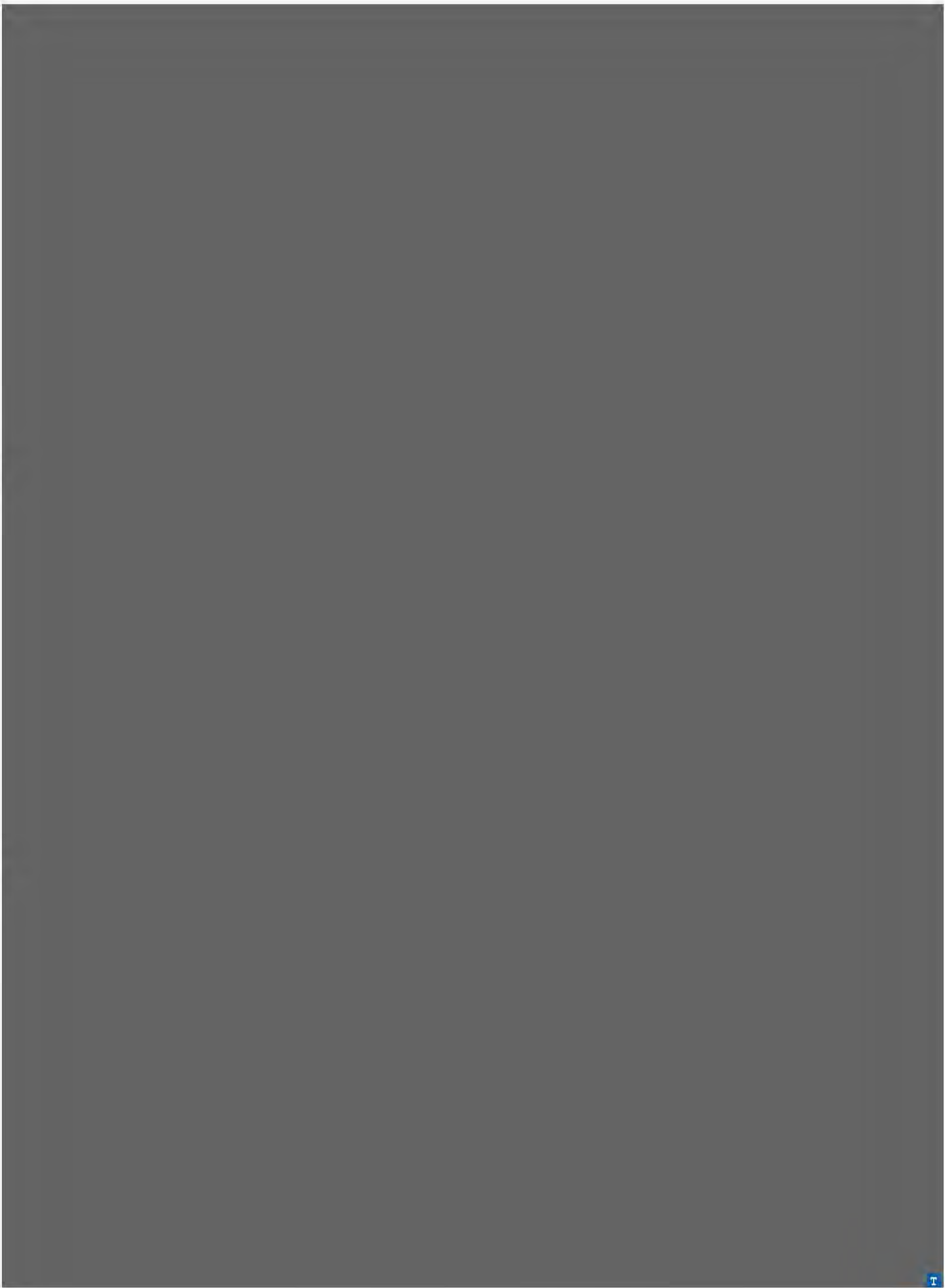




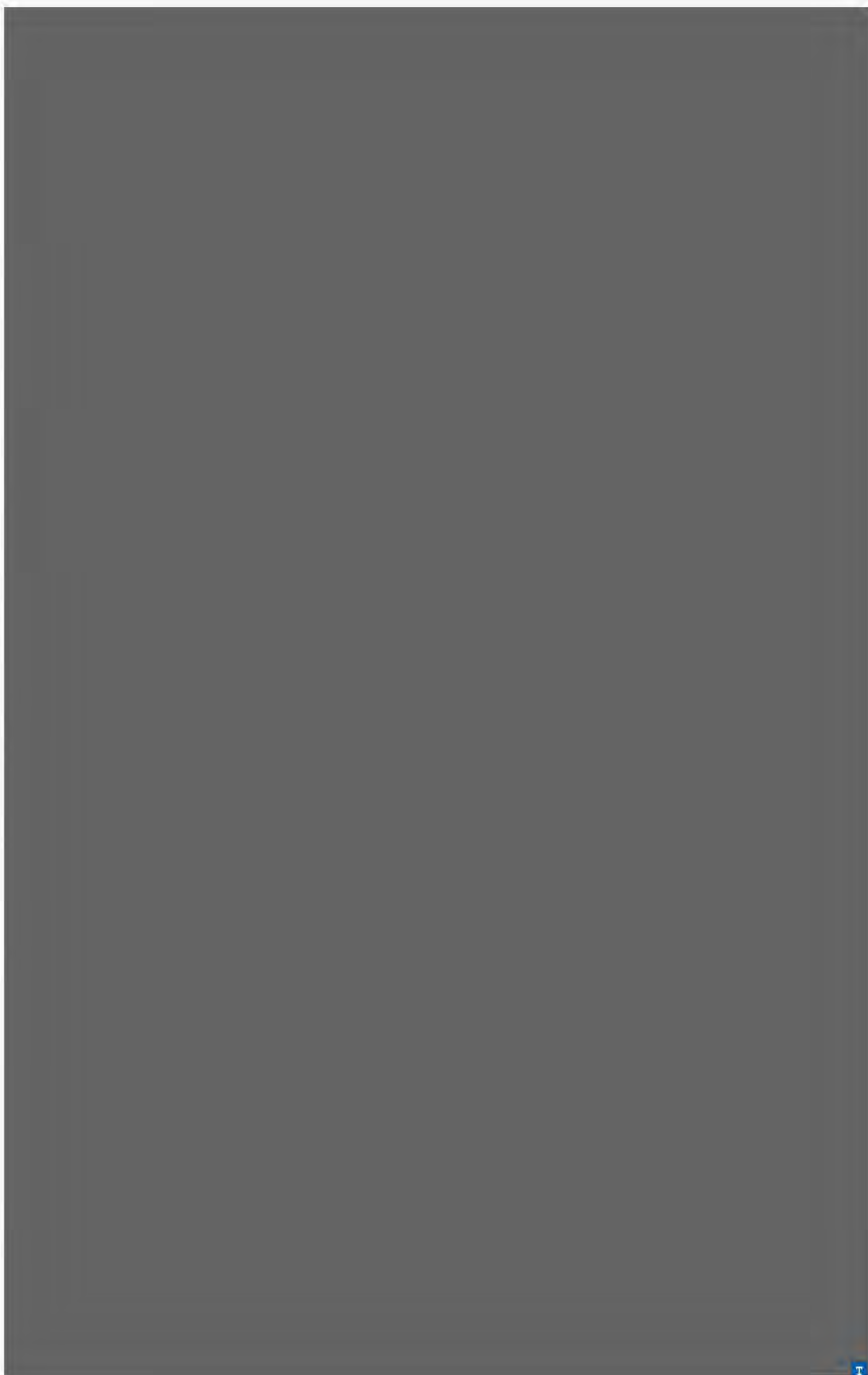








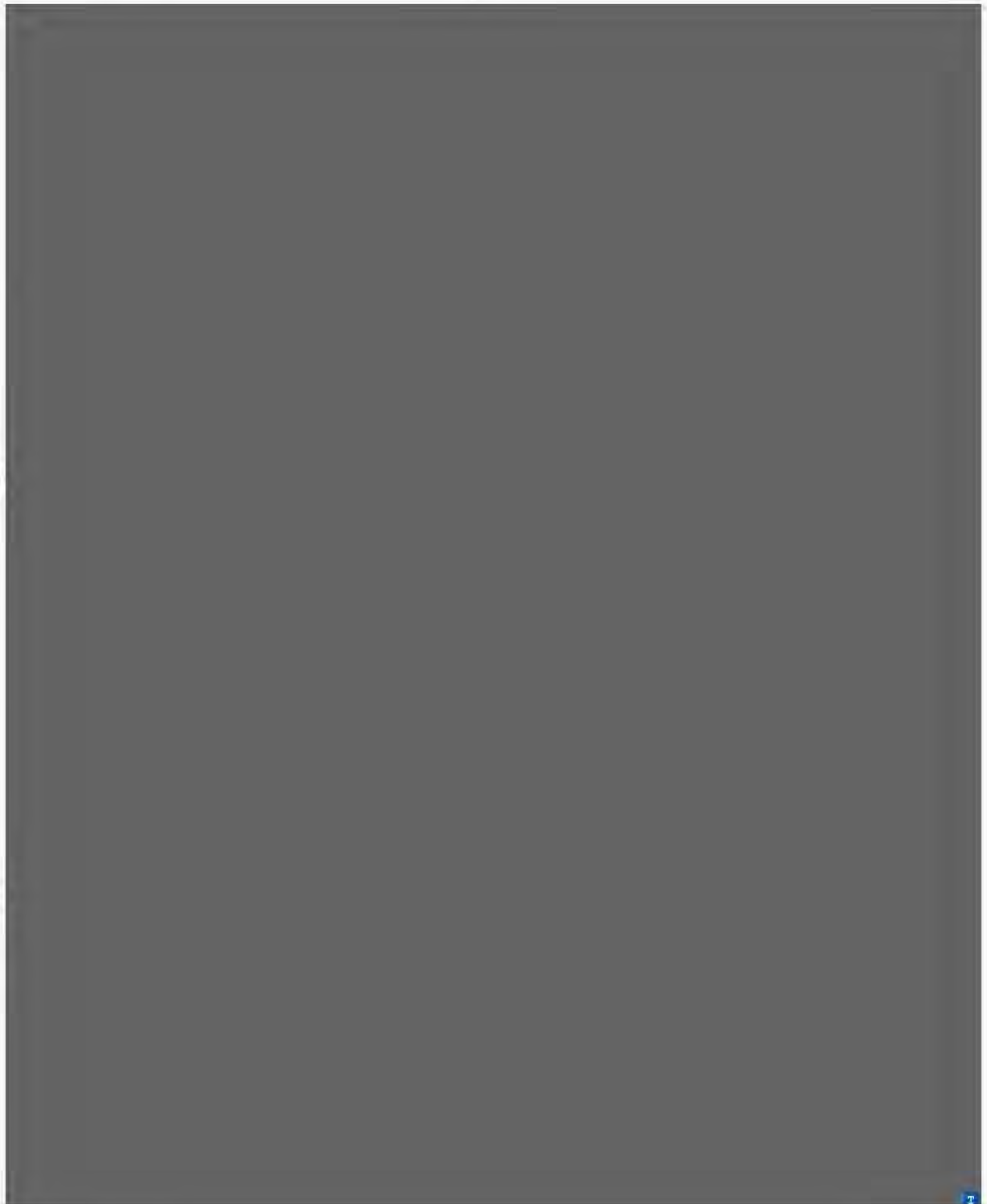






T





documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
Directeur	1/3		dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	28 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centre in Zeeland.

adressering

Aan: Gouverneur en Bestendige Deputatie
van Oost Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 Brugge

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum	
tekstverwerking		ZSM	
		verzenddatum brief	paraaf
		Opm. verzending	paraaf

	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
geerd d.d.:	documentnaam		

verzenden afschriften aan

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

nummers bijlagen

- 1.
- 2.
- 3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 002357c

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): 3

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: 0118 [redacted] J

onderwerp: Factory Outlet Centre in Zeeland

Gouverneur en Bestendige Deputatie van
West Vlaanderen
Koning Leopold III-laan 41
B-8200 BRUGGE

verzonden:

3 MAART 2000

Middelburg, 2 maart 2000

Geachte Gouverneur en geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota Factory Outlet Centres van het college van Gedeputeerde Staten. Op basis van de inhoud van deze nota hebben Gedeputeerde Staten op 29 februari 2000 besloten geen medewerking aan de vestiging van Factory Outlet Centres in Zeeuwsch-Vlaanderen te verlenen. In verband met de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centre in de Vlaamse grensregio stelt het college een overleg met u op korte termijn zeer op prijs. Gedeputeerde Staten hebben tevens overleg gevraagd met de minister van Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Gemeenschap en de Gouverneur en Bestendige Deputatie van de Provincie West Vlaanderen.

Hoogachtend,

[redacted]
d[redacted] Colijn,
d[redacted] directie Ruimte, Milieu en Water.

J

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
[redacted] J	1/3	[redacted] J			
Directeur	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
[redacted] J	RO	(0118) [redacted] J	28 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centre in Zeeland.

adressering

Aan de minister van Ruimtelijke Ordening
van de Vlaamse Gemeenschap
Emile Jacqmainlaan 156, bus 7
1000 Brussel

aanwijzingen

verwerkingsregistratiedatum

tekstverwerking

3/3/00

paraaf

uiterste verzenddatum

ZSM

verzenddatum brief

3 MAART 2000

Opm. verzending

col

paraaf

terug naar ambtenaar J/N

paraaf

Naar IVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

1. [redacted] J
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

nummers bijlagen

- 1.
- 2.
- 3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 002357d

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): 3

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: 0118 - [redacted] J

onderwerp: Factory Outlet Centre in Zeeland

de minister van Ruimtelijke Ordening
van de Vlaamse Gemeenschap
Emile Jacqmainlaan 156, bus 7
1000 BRUSSEL

verzonden: 13 MAART 2000

Middelburg, 2 maart 2000

Geachte minister,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota Factory Outlet Centres van het college van Gedeputeerde Staten. Op basis van de inhoud van deze nota hebben Gedeputeerde Staten op 29 februari 2000 besloten geen medewerking aan de vestiging van Factory Outlet Centres in Zeeuwsch-Vlaanderen te verlenen. In verband met de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centre in de Vlaamse grensregio stelt het college een overleg met u op korte termijn zeer op prijs. Gedeputeerde Staten hebben tevens overleg gevraagd met de Gouverneur en Bestendige Deputatie van de Provincies West- en Oost Vlaanderen.

Hoogachtend,

[redacted] J
[redacted] lijn,
d Directie Ruimte, Milieu en Water.

02 MAART 2000

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
	11/3				
Directeur	datum		dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	28 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centre in Zeeland.

adressering

Aan: Euregio Scheldemond
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum
tekstverwerking		ZSM
02 MAART 2000		verzenddatum brief
3/3/00		1 3 MAART 2000
		Opm. verzending

co.	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
Naar TVC gekopieerd d.d.:	documentnaam		

verzenden afschriften aan

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

nummers bijlagen

- 1.
- 2.
- 3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: - Euregio Scheldemond
uw kenmerk: - Gouvernementstraat 1
ons kenmerk: 002357e 9000 GENT
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
bijlage(n): 3
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118 [redacted] J
onderwerp: Factory Outlet Centre in Zeeland

verzonden:

3 MAART 2000

Middelburg, 2 maart 2000

Geacht bestuur,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota Factory Outlet Centres van het college van Gedeputeerde Staten. Op basis van de inhoud van deze nota hebben Gedeputeerde Staten op 29 februari 2000 besloten geen medewerking aan de vestiging van Factory Outlet Centres in Zeeuwsch-Vlaanderen te verlenen. In verband met de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centre in de Vlaamse grensregio hebben Gedeputeerde Staten om spoedig overleg gevraagd met de minister van Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Gemeenschap en de Gouverneur en Bestendige Deputatie van de Provincies Oost- en West Vlaanderen.

Hoogachtend,

[redacted] J
olijn,
d Directie Ruimte, Milieu en Water.

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

02 MAART 2000

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
[redacted] J	1/3	[redacted] J			
Directeur	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
[redacted] J	RO	(0118) [redacted] J	28 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centre in Zeeland.

adressering

Aan: Gouverneur en Bestendige Deputatie
van Oost Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 Gent

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum
02 MAART 2000 tekstverwerking 3/3/00	[redacted] J	ZSM
		verzenddatum brief 03 MAART 2000
		Opm. verzending
		[redacted] J

coll

paraaf

terug naar ambtenaar J/N

paraaf

Naar

d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. [redacted] J
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

1 maart 2000

\\RMW6\RO\LGK\MSOFFICE\factory outlet\foc
uitgbrfoostvlaanderen.doc





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 002357f
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
bijlage(n): 3
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: Factory Outlet Centre in Zeeland

Gouverneur en Bestendige Deputatie
van Oost Vlaanderen
Gouvernementstraat 1
9000 GENT

verzonden: 13 MAART 2000

Middelburg, 2 maart 2000

Geachte Gouverneur en geacht college,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota Factory Outlet Centres van het college van Gedeputeerde Staten. Op basis van de inhoud van deze nota hebben Gedeputeerde Staten op 29 februari 2000 besloten geen medewerking aan de vestiging van Factory Outlet Centres in Zeeuwsch-Vlaanderen te verlenen. In verband met de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centre in de Vlaamse grensregio stelt het college een overleg met u op korte termijn zeer op prijs. Gedeputeerde Staten hebben tevens overleg gevraagd met de minister van Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Gemeenschap en de Gouverneur en Bestendige Deputatie van de Provincie West Vlaanderen.

Hoogachtend,

d [redacted] Colijn,
d [redacted] directie Ruimte, Milieu en Water.

J

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
Directeur	1/3				
Jur. toets	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	28 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centre in Zeeland.

adressering

Aan: Benelux Economische unie
Regentschapsstraat 39
1000 Brussel

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum
tekstverwerking	paraaf	ZSM
		verzenddatum brief
		Opm. verzending

collatie	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
Naar IVC gekopieerd d.d.:		documentnaam	

verzenden afschriften aan

1. J
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

nummers bijlagen

- 1.
- 2.
- 3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: - Benelux Economische unie
uw kenmerk: - Regentschapsstraat 39
ons kenmerk: 002357g 1000 BRUSSEL
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
bijlage(n): 3
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118 [redacted] J
onderwerp: Factory Outlet Centre in Zeeland

verzonden:

3 MAART 2000

Middelburg, 2 maart 2000

Geacht bestuur,

Hierbij zend ik u ter kennisneming de nota Factory Outlet Centres van het college van Gedeputeerde Staten. Op basis van de inhoud van deze nota hebben Gedeputeerde Staten op 29 februari 2000 besloten geen medewerking aan de vestiging van Factory Outlet Centres in Zeeuwsch-Vlaanderen te verlenen. In verband met de mogelijke vestiging van een Factory Outlet Centre in de Vlaamse grensregio hebben Gedeputeerde Staten om spoedig overleg gevraagd met de minister van Ruimtelijke Ordening van de Vlaamse Gemeenschap en de Gouverneur en Bestendige Deputatie van de Provincies Oost- en West Vlaanderen.

Hoogachtend,

[redacted] J
olijn,
directie Ruimte, Milieu en Water.

0 2 MAART 2000

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

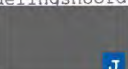
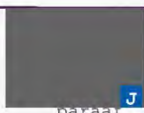
documentnummer

zaaknummer

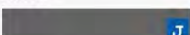
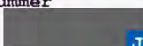
verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
 J	1/3	 J			
Directeur	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
 J	RO	(0118)  J	28 februari 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

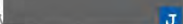
Factory Outlet Centre in Zeeland.

adressering

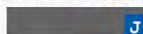
Aan de minister van VROM
Postbus 20951
2500 EZ 's Gravenhage

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum
tekstverwerking	 J	ZSM
0 2 MAART 2000 3/3/00		verzenddatum brief
		0 3 MAART 2000
		Opm. verzending
		 J

collat	 J	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
Naar TV	 J		documentnaam	

verzenden afschriften aan

1.  J
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

nummers bijlagen

- 1.
- 2
- 3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

1 maart 2000

 \\RMW6\RO\LGK\MSOFFICE\factory outlet\foc
uitgbrfPronk.doc



bericht op brief van: --

de minister van VROM

uw kenmerk:

Postbus 20951

2500 EZ 'S-GRAVENHAGE

ons kenmerk: 002357h

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): 3

behandeld door:

doorkiesnummer: 0118

onderwerp: Factory Outlet Centre in Zeeland

verzonden:

Middelburg, 2 maart 2000

Geachte minister Pronk,

In verband met de contacten die u onderhoudt over onderwerpen van grensoverschrijdend belang zend ik u hierbij ter kennisneming de nota Factory Outlet Centres van het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland. Op basis van de inhoud van deze nota hebben Gedeputeerde Staten op 29 februari 2000 besloten geen medewerking aan de vestiging van Factory Outlet Centres in Zeeuwsch-Vlaanderen te verlenen. Gedeputeerde Staten zullen verzoeken om zo spoedig mogelijk overleg over deze materie met de minister van ruimtelijke ordening van de Vlaamse Gemeenschap en met de Gouverneur en Bestendige Deputatie van de Provincies West- en Oost Vlaanderen.

Hoogachtend,

J. Colijn,
Directie Ruimte, Milieu en Water.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

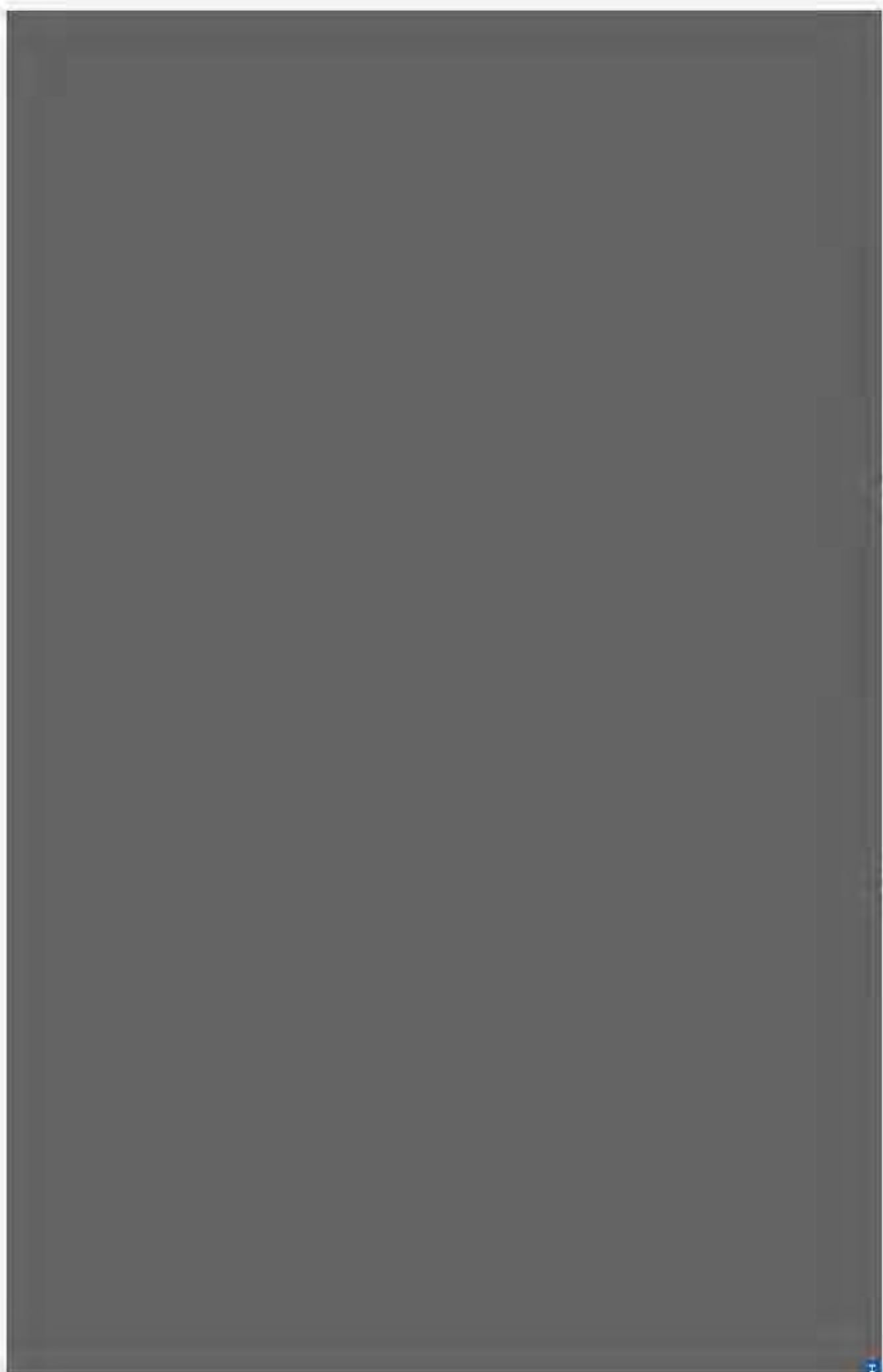
J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

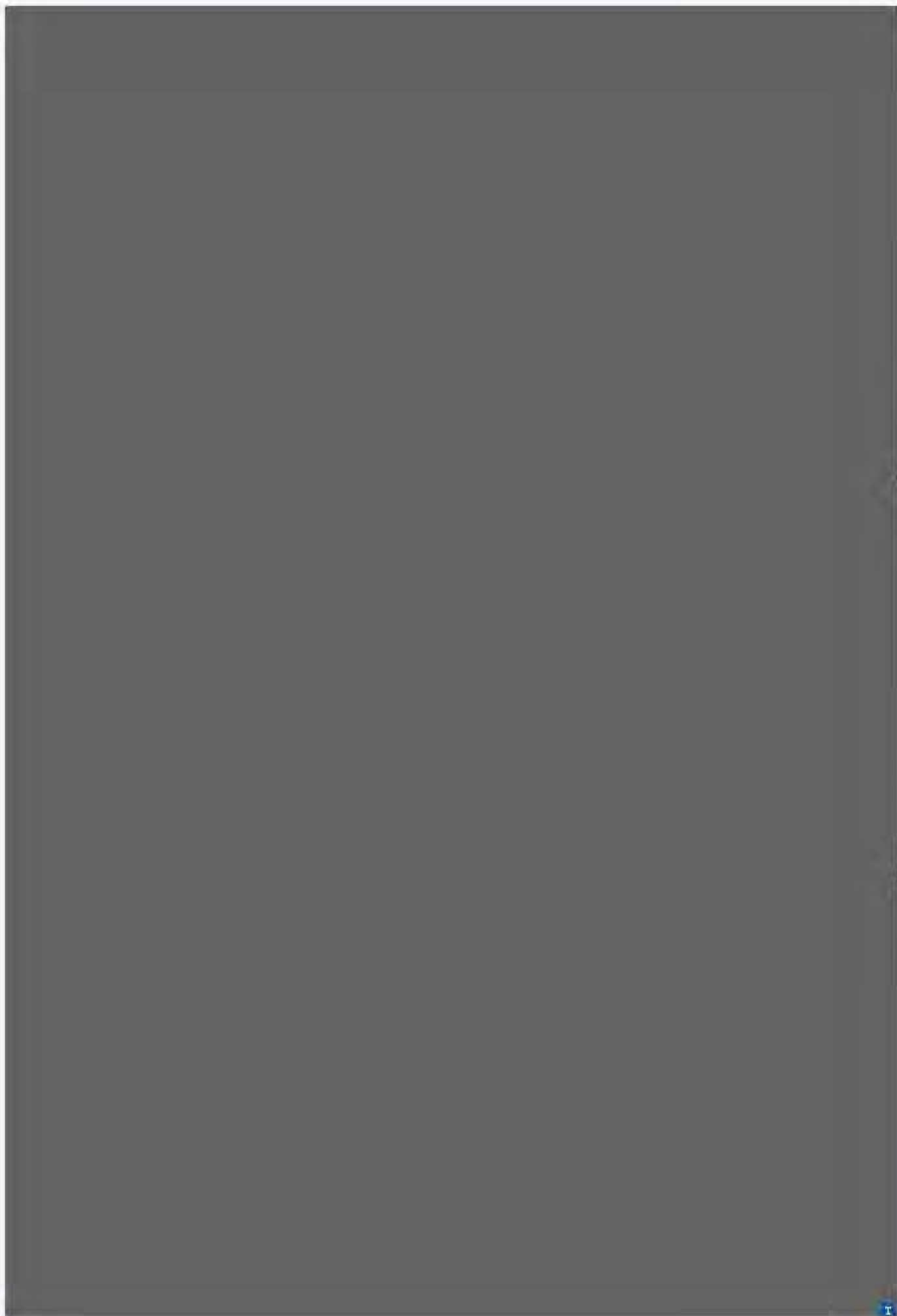
T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek

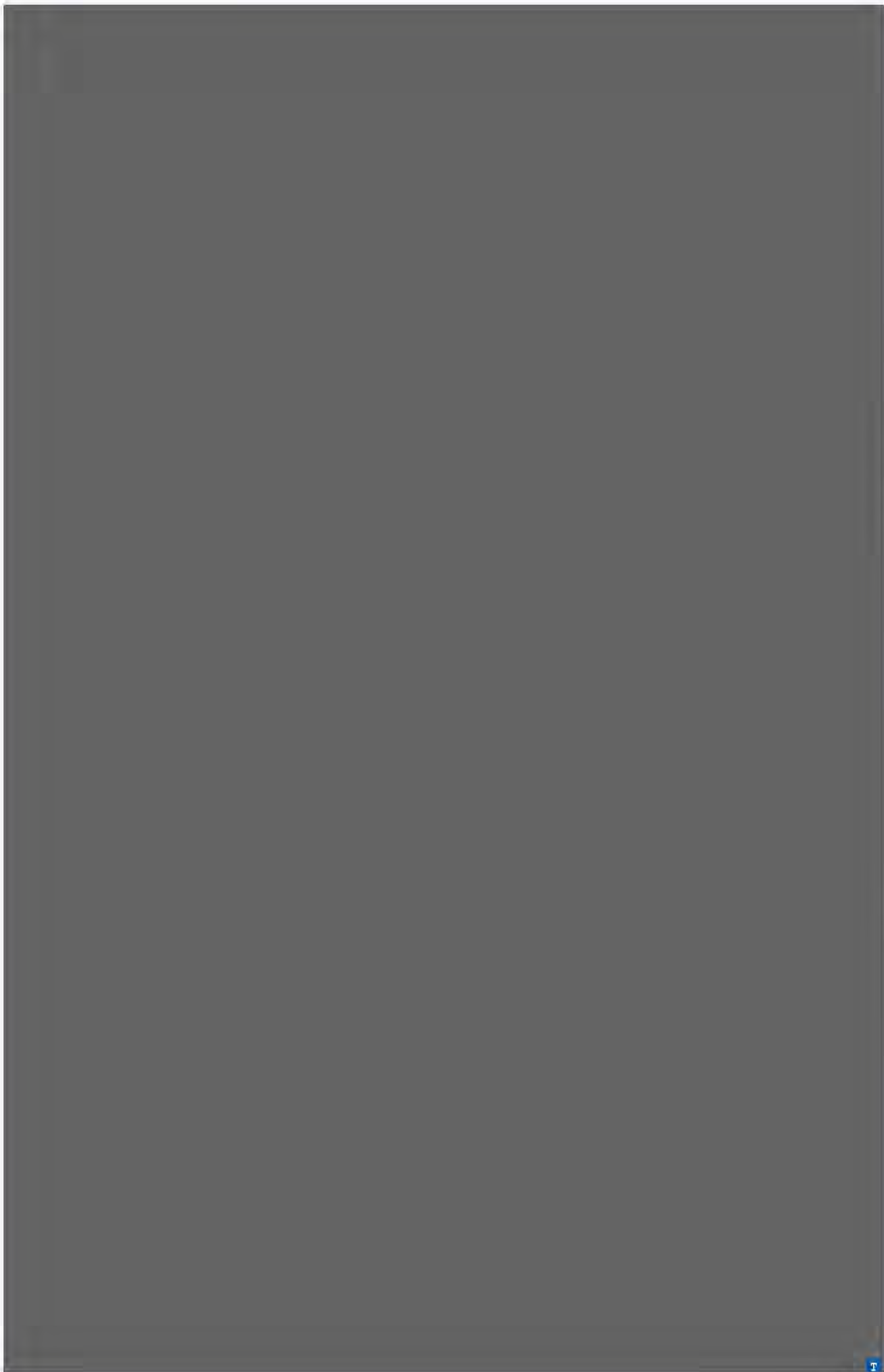


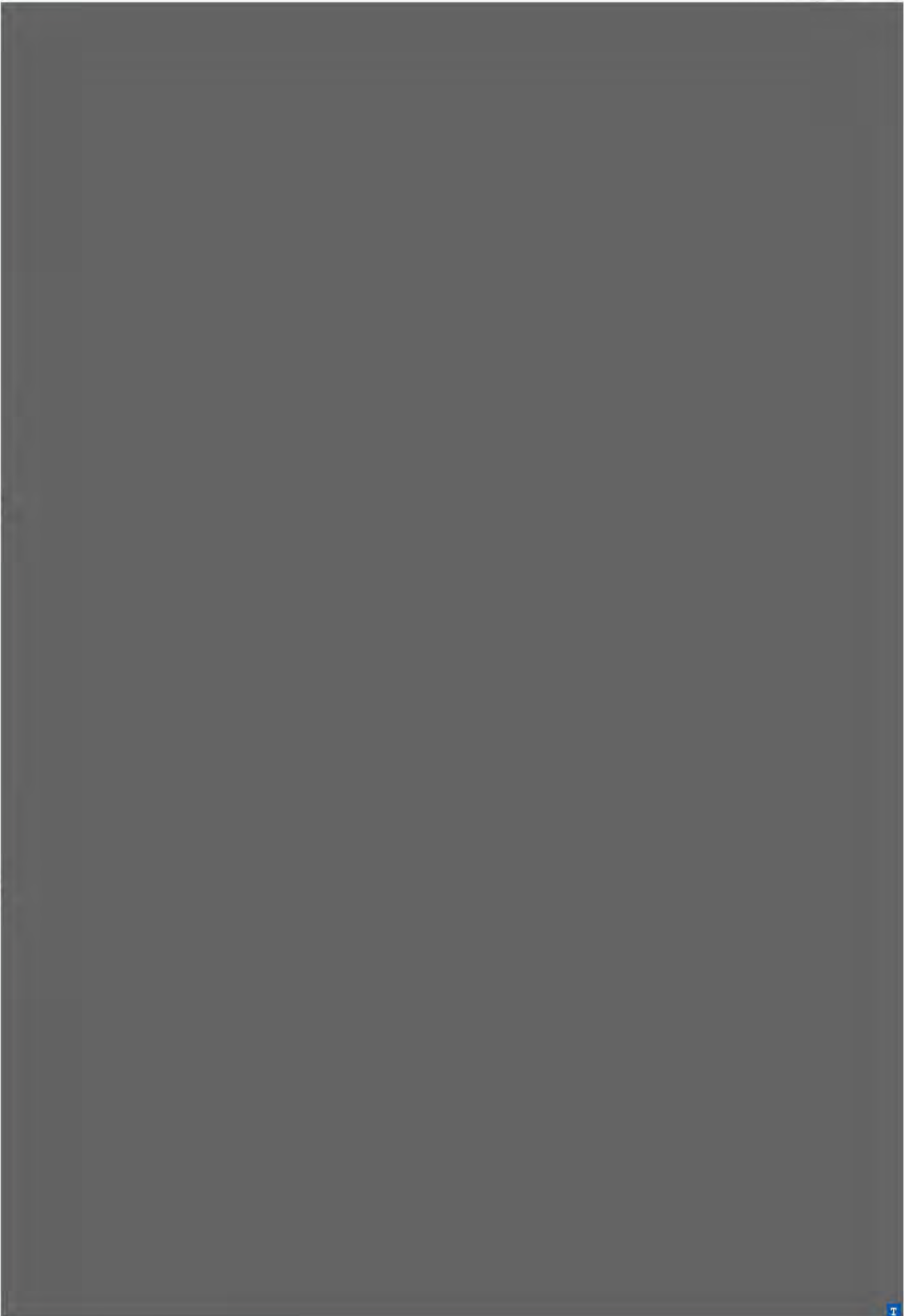


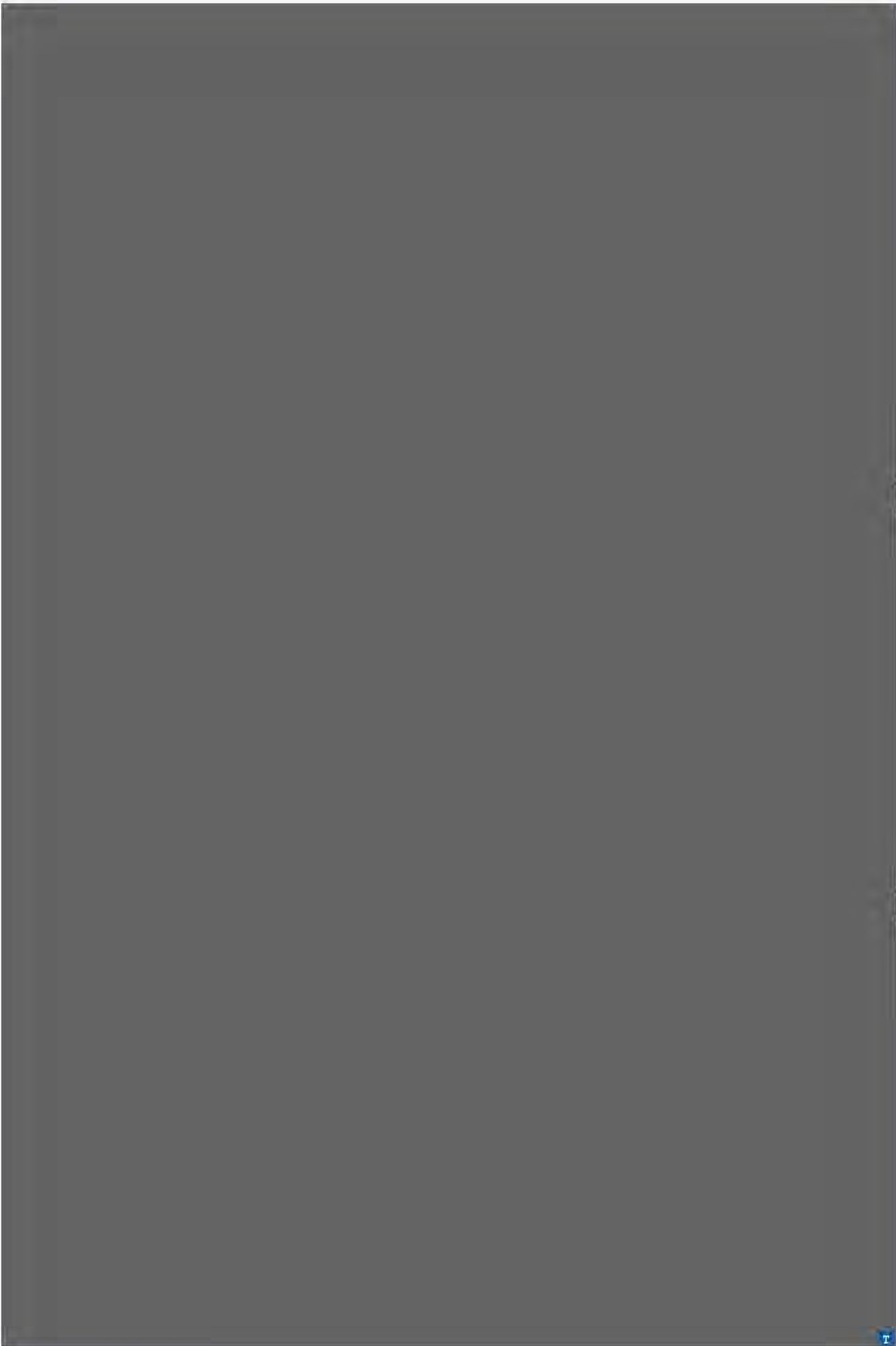


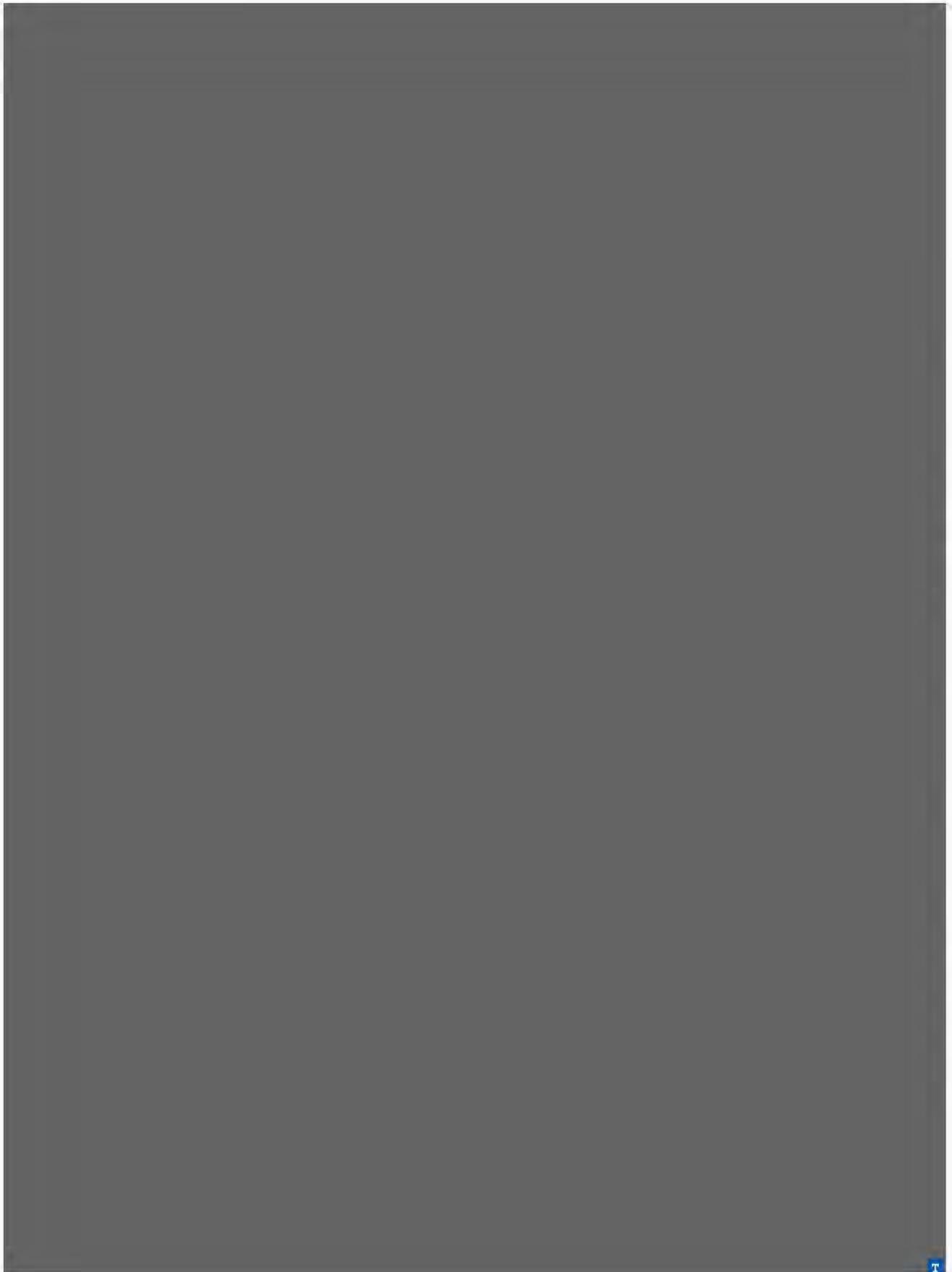


T









T



28 JAN. 2000

Postadres: Postbus 35, 4530 AA Terneuzen

Telefoon 0115 - 642 000, fax 0115 - 618 429

Bezoekadres: Oostelijk Bolwerk 4, Terneuzen

het college van burgemeester en wethouders van
de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

Uw brief van : 18 oktober 1999
Uw kenmerk : 8239/GGB/RO
Ons kenmerk : 995035
Contactpersoon : J
Telefoonnummer : 0115 J
Faxnummer : 0115 J
Verzonden : 18 januari 2000

Terneuzen, 11 januari 2000

Betreft: reactie op het bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort"

Geacht college,

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening, doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort".

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Kanaalzone Zeeuwsch-Vlaanderen (IGS) van 5 december 1994 is de gewenste ruimtelijke hoofdstructuur van het Kanaalzonegebied geschetst. De IGS, vervaardigd in opdracht van de gemeenten Axel, Sas van Gent en Terneuzen en de provincie Zeeland, vormde voor de provincie een van de belangrijke bouwstenen voor de totstandkoming van een nieuw geactualiseerd streekplan.

In de hoofdstructuur van de IGS wordt de kern Sas van Gent genoemd als een lokale verzorgingskern, waar de lokale woningbehoefte zal moeten worden opgevangen en waar het voorzieningenpakket moet worden veiliggesteld. In de kernenstructuur van de regio is Terneuzen daarentegen volgens de IGS door inwonertal en voorzieningenniveau duidelijk het regionale hoofdcentrum, met voor een aantal elementen (o.a. gezondheidszorg, onderwijs, culturele instellingen) een functie voor het totale Kanaalzone-gebied. Het beleid zal erop gericht moeten zijn de positie van de regionale kern Terneuzen uit te bouwen en te versterken. Dit houdt volgens de IGS in: opvang van de regionale woningbehoefte en uitbouw en kwaliteitsverbetering van het bestaande voorzieningenniveau.

Het streekplan heeft dit, overeenkomstig het gestelde in de IGS, voor Sas van Gent vertaald in een kern in de ontwikkelingszone (Kanaalzone). Terneuzen wordt binnen deze zone gezien als het stedelijk centrum, bedoeld om bovenlokale ontwikkelingen op het terrein van wonen, bedrijvigheid, infrastructuur en voorzieningen, te kunnen opvangen.

Het aan ons toegezonden bestemmingsplan "De Zeeuwse Poort", met daarin de mogelijkheid tot vestiging van een FOC, lijkt om bovengenoemde redenen op gespannen voet te staan met het streekplan. Te meer, daar ons uit hoofdstuk 2 (Beleidskader), paragraaf 2.2. (provinciaal beleid/streekplan) van dit bestemmingsplan blijkt, dat u aan Sas van Gent dezelfde status wilt toekennen binnen genoemde stedelijke ontwikkelingszone, als Terneuzen. Dit is naar onze



mening een verkeerde interpretatie van het streekplan, waar Terneuzen een duidelijke voortrekkersrol is toegedicht.

De motie van de gemeenteraad van Terneuzen van 24 juni jl. geeft ook aan dat de vestiging van een FOC primair binnen de kaders van het streekplan moet passen. Wij zijn dan ook van mening dat een gespecialiseerd en kwalitatief hoogwaardig koopcentrum, zoals een Factory Outlet Centre wordt bestempeld, in Sas van Gent niet thuishoort. Maar, indien vestiging ervan in Zeeuwsch-Vlaanderen toch aan de orde is, de stad Terneuzen hiervoor volgens het streekplan het meest in aanmerking komt.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Terneuzen,

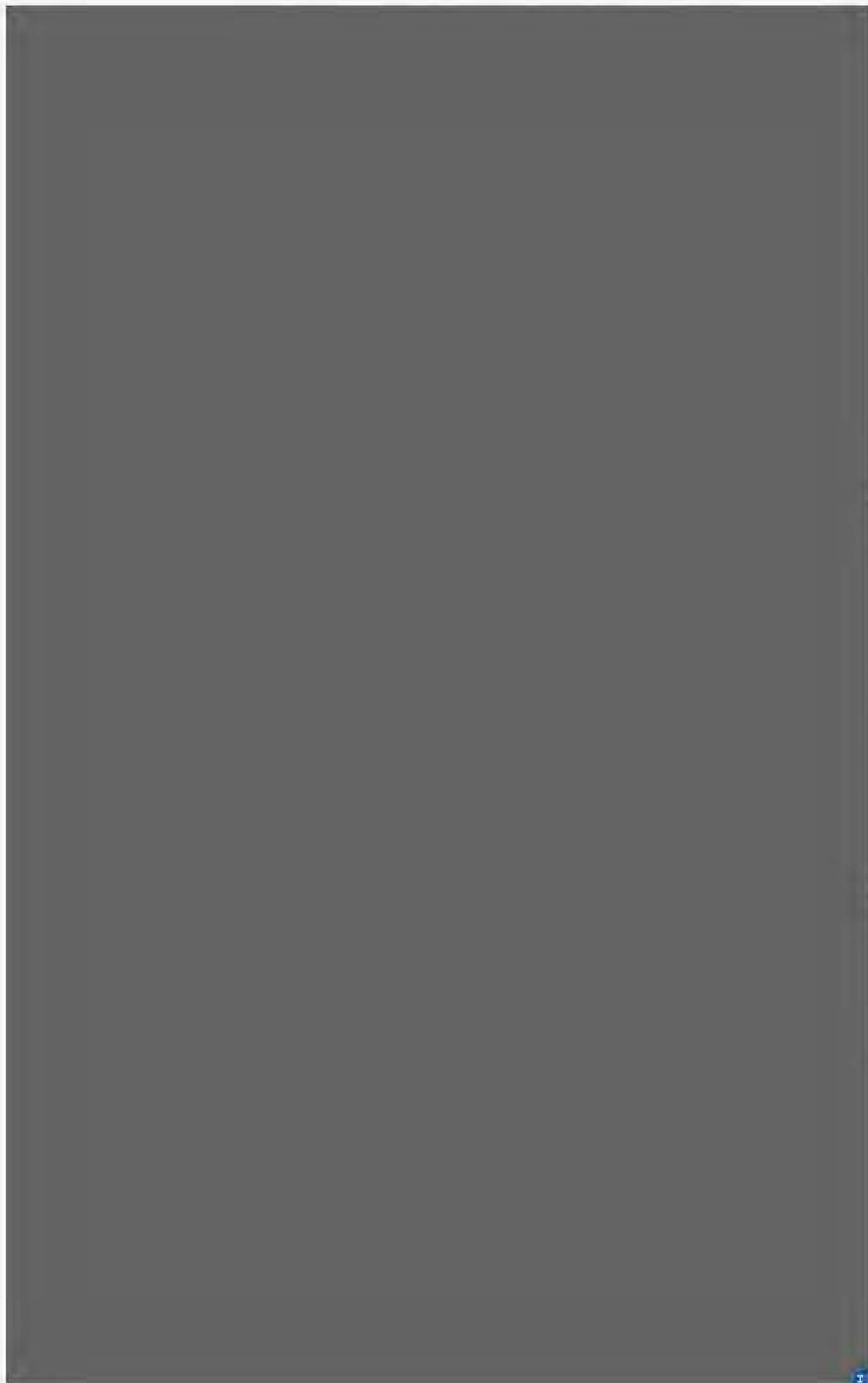
secretaris,

burgemeester,

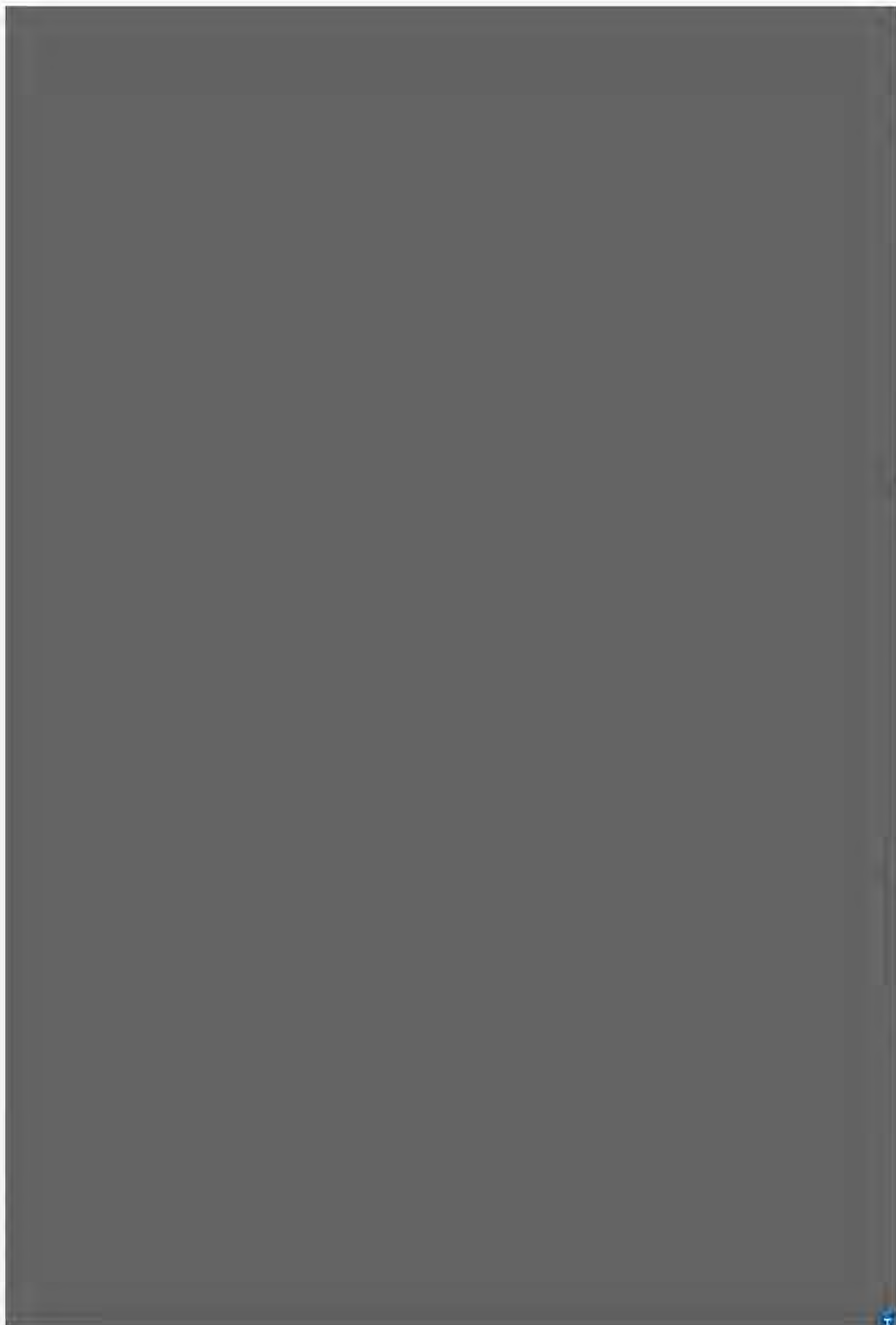
drs. R.C.E. Barbé

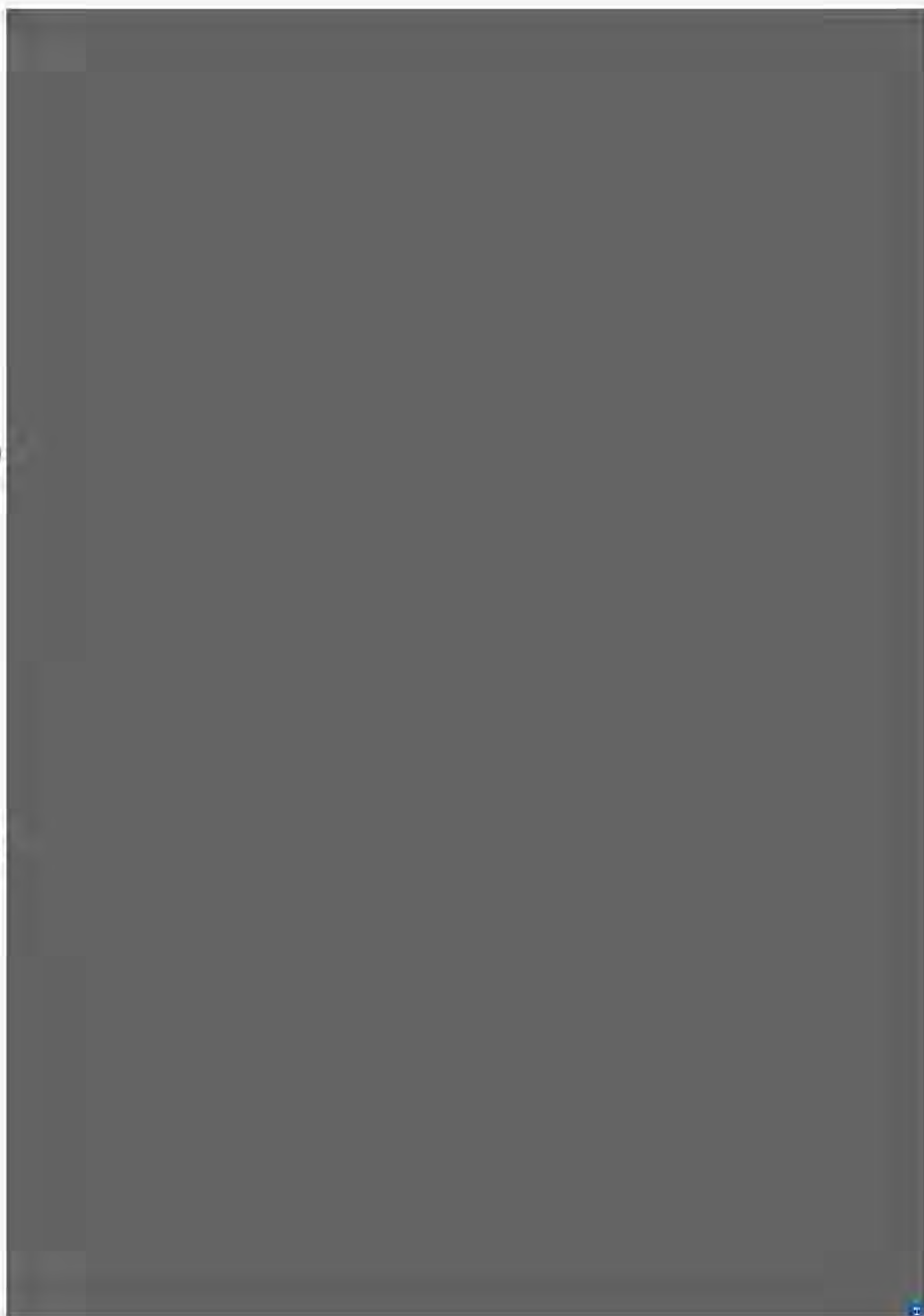
Voor eensluidend afschrift,

d.d. 26 januari 2000

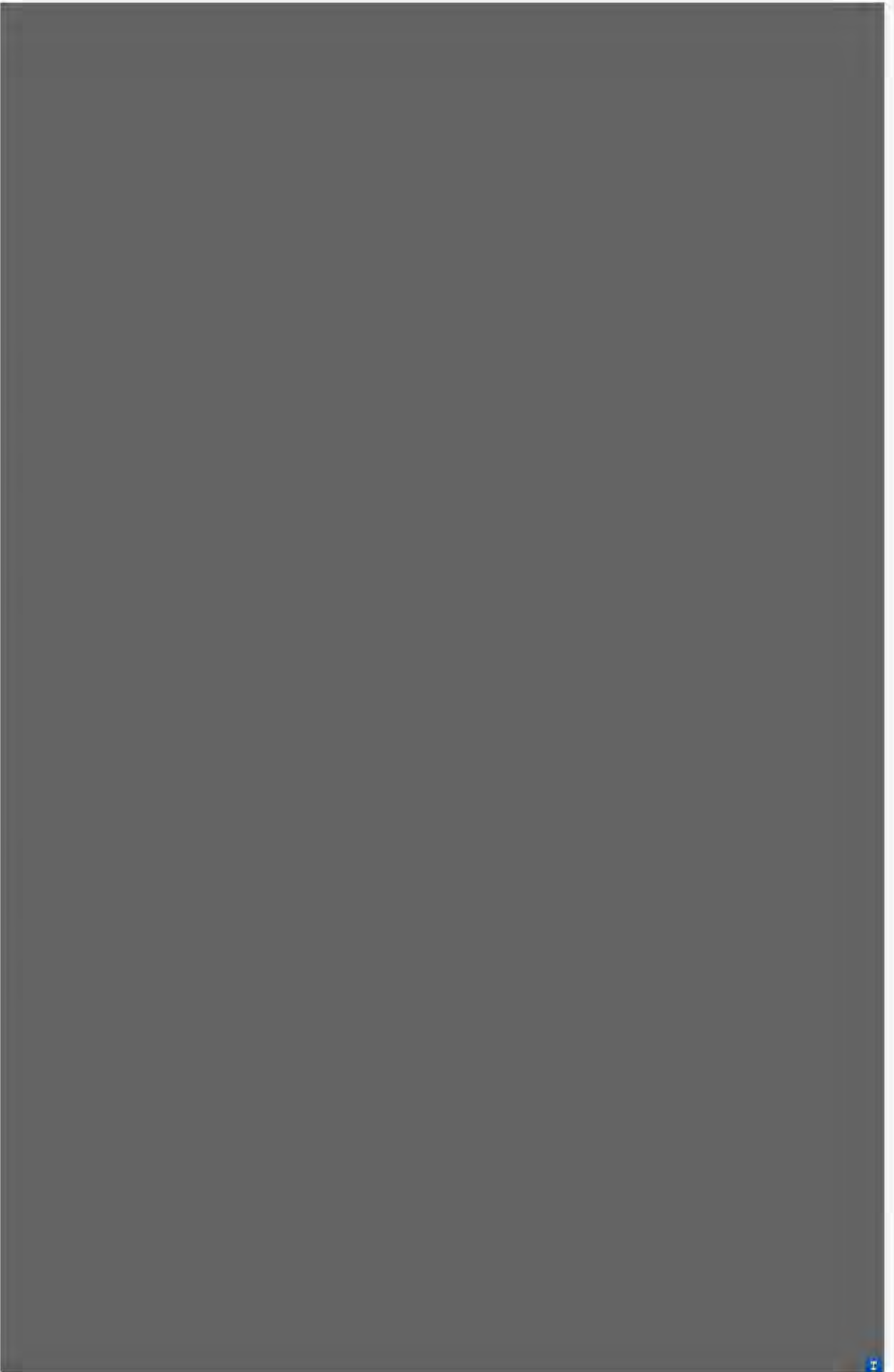






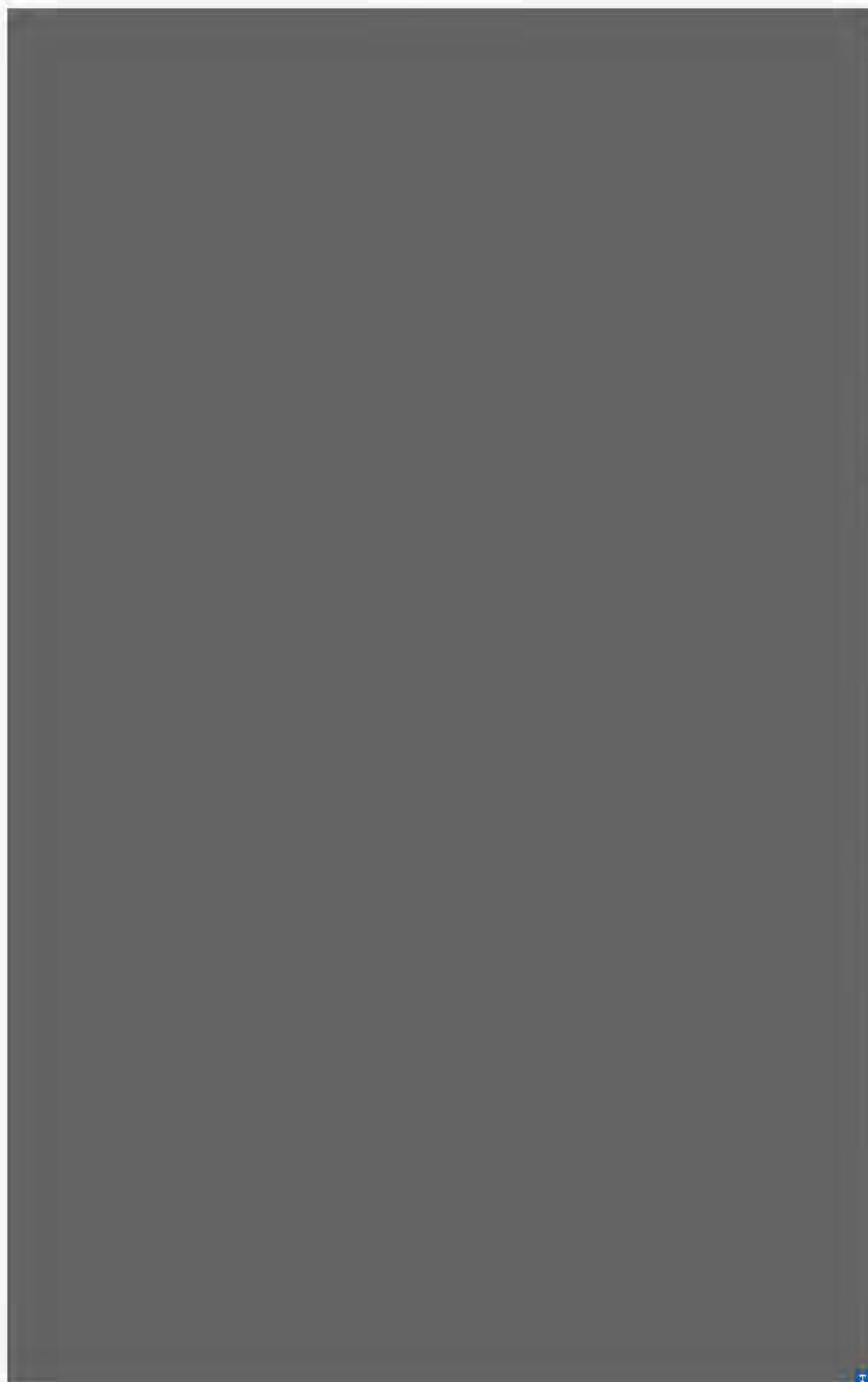


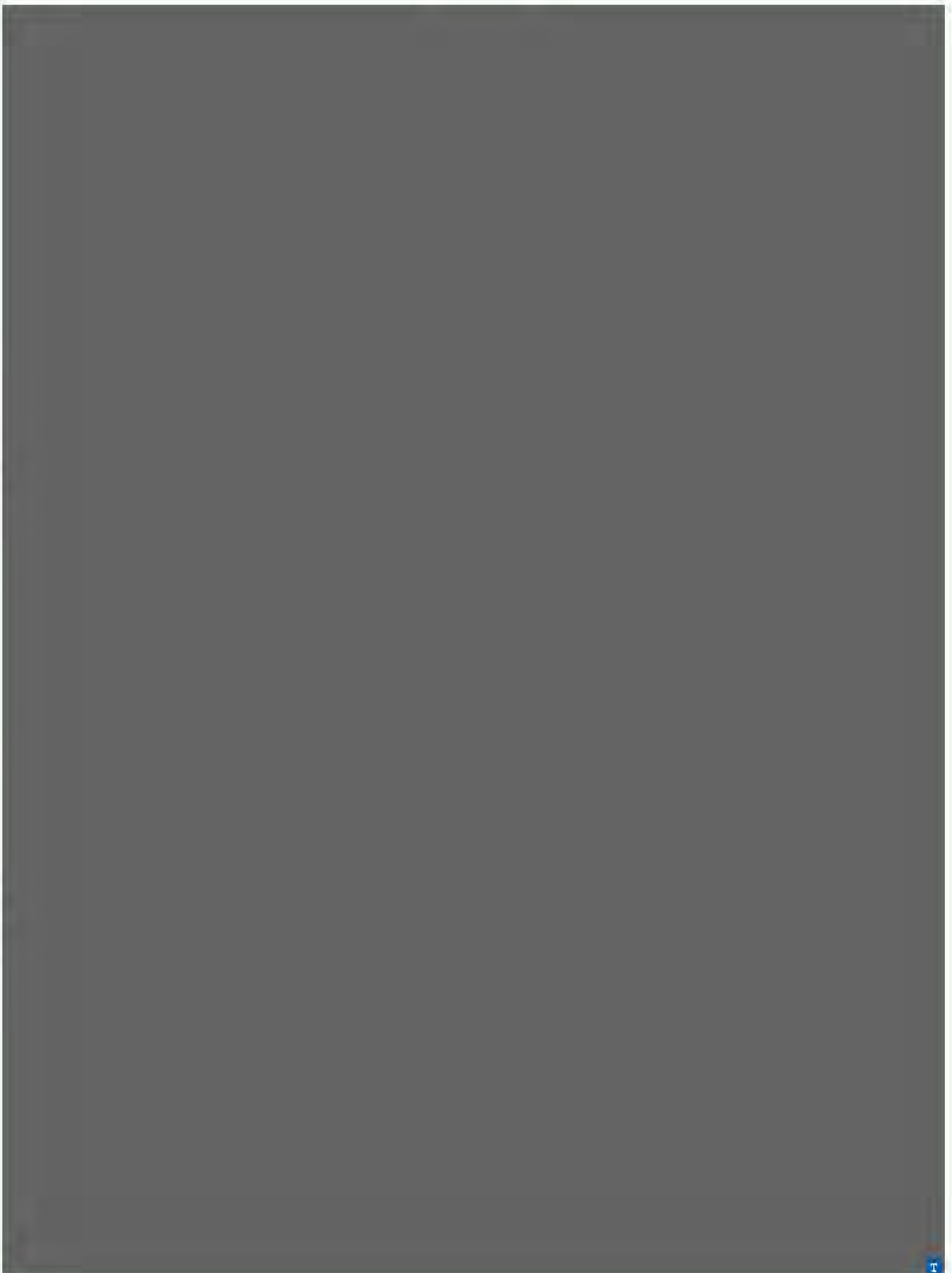


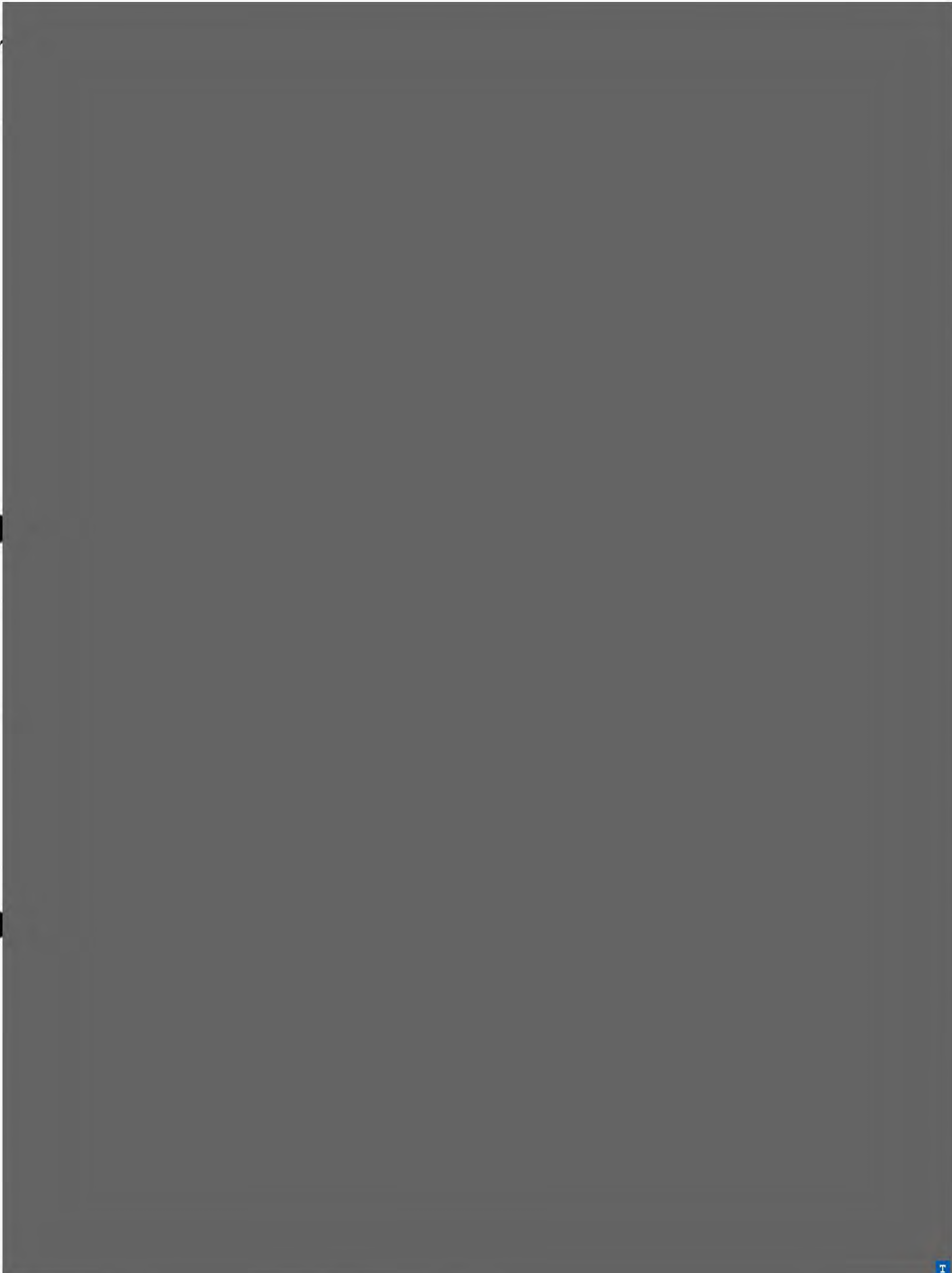




T







T

ВЯО

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

Postbus 68 5260 AB Vught
Taalstraat 36 Vught

telefoon 073 658 9040
fax 073 656 1665
e-mail: info@bro.nl

nummer 2140.100.9498
datum 10 februari 2000



Provincie Zeeland

Factory outlet center Sas van Gent

Betekenis en effecten
binnen Zeeuwsch-Vlaanderen

FACTORY OUTLET CENTER SAS VAN GENT

Betekenis en effecten binnen Zeeuwsch-Vlaanderen

Samenvatting

De opdracht

In opdracht van de Provincie Zeeland is door BRO een second-opinion onderzoek uitgevoerd naar de betekenis en effecten van de realisatie van een Factory Outlet Center (FOC) in Sas van Gent, op het CSM-terrein ten zuiden van het centrumgebied.

In een FOC worden vooral kleding, schoeisel en sportartikelen van bekende merken verkocht tegen sterk gereduceerde prijzen omdat het gaat om overtallige voorraden van niet actuele collecties.

Uitgebreide analyses als grondslag

Om te kunnen bepalen welke effecten er zullen optreden door de toevoeging van een relatief grote hoeveelheid winkelruimte is op de eerste plaats de aanbod- en vraagstructuur in de modische branche nauwkeurig geanalyseerd. Het ging hierbij om de situatie in geheel Zeeuwsch-Vlaanderen, met een relatief beperkt eigen draagvlak van ruim 100.000 inwoners en met plaatsen die voor het functioneren van de winkels mede afhankelijk zijn van kooptoeisme zoals bijvoorbeeld vooral Sluis en Hulst.

Het initiatief van Sas van Gent staat niet op zichzelf

Naast Sas van Gent zijn er in Zeeuwsch-Vlaanderen ook initiatieven voor een factory outlet center in Hulst en Terneuzen in een andere vorm voor wat betreft locatie en omvang. In Roubaix, op de grens van België met Frankrijk, is sinds augustus 1999 een FOC in functie en ook in Gent liggen er plannen.

De initiatieven in Hulst en Terneuzen hebben ertoe geleid dat de Provincie Zeeland BRO heeft gevraagd ook de effecten daarvan in beeld te brengen.

De modebranche sterk vertegenwoordigd

Uit de inventarisaties en analyses is naar voren gekomen dat Zeeuwsch-Vlaanderen beschikt over een ruim en gevarieerd modisch aanbod. Binnen het aanbod bevinden zich sterke aanbieders en wordt een breed aantal merken gevoerd, waaronder topmerken. Het gaat dan vooral (naar omvang en kwaliteit) om de winkelconcentraties in Terneuzen, Sluis, Hulst, Oostburg en Axel. Het royale aanbod is, mede afgestemd op het grensoverschrijdend en toeristisch-recreatief koopgedrag.

Kooptoerisme zeer belangrijk voor Zeeuwsch-Vlaanderen

Het op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte kooptoerisme tendeert naar ca. 3 miljoen bezoeken. Ongeveer 70% van deze bezoeken komt voor rekening van de Belgen. De toevloeiing door kooptoerisme wordt door BRO geraamd op 170 à 180 miljoen gulden in de detailhandel niet-dagelijkse artikelensector. Met name de modische branche in Zeeuwsch-Vlaanderen is voor het functioneren in belangrijke mate afhankelijk van het kooptoerisme (voor meer dan eenderde).

De maat van een FOC (omvang in verkoopvloeroppervlak)

In eerste instantie is het initiatief in Sas van Gent gericht op een omvang van ca. 9.000 m² vvo in de beginsituatie met als optie ca. 14.500 m² vvo in de eindsituatie. Hiervan zal globaal zo'n 70% worden ingenomen door de modische branches (exclusief sport). Afgezet tegen het aanwezige modische aanbod in geheel Zeeuwsch-Vlaanderen op dit moment (34.885 m² vvo) gaat het om een toevoeging van ca. 20% in de begin- en ca. 30% in de eindfase.

Kenmerken samengevat

Op basis van diverse uitgangspunten, bepalende factoren en waarden, die in de rapportage zijn beschreven en gemotiveerd, kunnen de belangrijkste kenmerken van een FOC in Sas van Gent in de begin- en eindsituatie als volgt worden samengevat.

Overzicht kenmerken

Aspecten	Beginsituatie	Eindsituatie
	totaal 9.000 m ²	totaal 14.500 m ²
Bezoekomvang x 1.000 bezoekers ca.	830	1.310
Totale omzet in milj. guldens ca.	49	79
Omzet in modische branche (milj. gld) ca.	33 – 35	54 – 56
Omzetherkomst	binnen 40 km (30 autominuten)	ca. 69%
	40 – 80 km (30 – 60 autominuten)	ca. 21%
	> 80 km (meer dan 60 autominuten)	ca. 10%

Omzetverschuivingen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen

Factory outlet centra in gevarieerde omvang vragen hun eigen omzetniveau om succesvol te kunnen functioneren. Noch in de tijd, noch uit de aanwending van bestedingen blijkt dat de consument door de komst van een FOC duidelijk meer geld zal gaan uitgeven aan mode. De omzet die een FOC vraagt, leidt tot verschuivingen in omzet waardoor bestaande winkels te maken krijgen met een reductie van omzet.

Rekening houdend met de reikwijdte van een FOC, de aanwezigheid van een FOC in Roubaix en de op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen zal de komst van een FOC in Sas van Gent bij het gevestigde modische winkelareaal van geheel Zeeuwsch-

Vlaanderen een omzetsdaling teweeg brengen van gemiddeld ca. 14 à 15% in de begin- en ca. 22 à 23% in de eindsituatie. Op lokaal en individueel niveau kunnen deze effecten beduidend afwijken van het gemiddelde, zowel in positieve als in negatieve zin. Dit houdt verband met het specifieke aanbod en dan met name of het assortiment geheel of gedeeltelijk afwijkt of strookt met hetgeen in een factory outlet center wordt aangeboden.

Hulst en Terneuzen

De realisatie van een factory outlet center in Hulst zal, in de aanvangsfase door de vergelijkbare grootte ongeveer dezelfde gemiddelde effecten tot gevolg hebben, maar wel met andere accenten op lokaal niveau. In de eindfase lopen, door de grotere omvang, de negatieve effecten op.

Een factory outlet center in Terneuzen zal volgens de bekende plannen kleiner uitvallen. Het concept wijkt daarmee af van wat met een volwaardig FOC wordt bedoeld en de verzorgingsfunctie zal daardoor kleiner zijn. De omzetsdaling voor geheel Zeeuwsch-Vlaanderen zal gemiddeld lager uitvallen en de effecten op lokaal en individueel niveau zullen dichterbij plaatsvinden.

Kansen en bedreigingen

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn de volgende kansen en bedreigingen benoemd:

Kansen

- De realisatie van een FOC biedt ruimte voor een nieuw detailhandelsfenomeen en komt tegemoet aan de dynamiek in de detailhandel.
- De combinatie met andere elementen als leisure, horeca en toerisme vergroot de attractiviteit van een FOC.
- De komst van een FOC leidt tot een eenmalige impuls van de realisatie (de bouw van het project).
- De vestiging van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen verschaft positieve impulsen om ontwikkelingen in de directe omgeving van de vestigingsplaats (bijvoorbeeld koppeling/relatie centrum) tot stand te brengen.
- Het FOC verschaft de gemeente van vestiging naamsbekendheid.
- Er zijn kansen de stad gezamenlijk sterker te promoten (imago) en een verdere impuls te geven aan de toeristische economie.
- Een FOC zal nieuwe bezoekerstromen aantrekken naar Zeeuwsch-Vlaanderen. Afhankelijk van omvang en ligging van het FOC zal maximaal 15 à 20 % van het totaal aantal bezoekers van een FOC bestaan uit nieuwe koperstromen voor Zeeuwsch-Vlaanderen. Bij een kleiner FOC zullen deze nieuwe bezoekerstromen geringer zijn.
- Door de bezoekaantrekkende werking van een FOC ontstaan mogelijkheden voor combinatiebezoeken met gevestigde detailhandel en horeca zowel in de kern

van vestiging als in Zeeuwsch-Vlaanderen. Afhankelijk van de omvang en de locatie van het FOC variëren deze extra bestedingen tussen de 1,4 en 7,2 miljoen gulden.

- Per saldo zal in Zeeuwsch-Vlaanderen de werkgelegenheid worden gestimuleerd. Afhankelijk van omvang en ligging van het FOC varieert de werkgelegenheidsgroei binnen Zeeuwsch-Vlaanderen tussen de 75 en maximaal 360 arbeidsplaatsen (fte's). De werkgelegenheidseffecten zullen worden geconcentreerd in de plaats van vestiging.

Bedreigingen

- Voor het functioneren van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen is sprake van een zeer beperkt economisch draagvlak binnen het primair marktgebied. Dit heeft alles te maken met het relatief beperkt aantal inwoners (107.000) van Zeeuwsch-Vlaanderen. Een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen is, evenals het regulier aanwezige aanbod, derhalve zeer sterk afhankelijk van de toeristisch-recreatieve koopstromen en uitermate gevoelig voor fluctuaties hierin.
- Gezien de gewenste omvang van een FOC, het eigen draagvlak van Zeeuwsch-Vlaanderen en de bestaande (gelet op het eigen inwonertal) omvangrijke aanbodstructuur wordt de vestiging van meerdere FOC's in Zeeuwsch-Vlaanderen uitgesloten.
- De effectenanalyses voor de initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen duiden in alle gevallen op zeer forse verschuivingen in bestaande koop- en omzetstromen in met name de modische branches. Afhankelijk van de omvang en de ligging van het FOC kunnen de omzetsdalingen voor de gevestigde detailhandel binnen Zeeuwsch-Vlaanderen oplopen tot circa 45 miljoen gulden in de aanvangsfase en tot circa 75 miljoen in de eindfase van een FOC.
- De gemiddelde negatieve omzeteffecten (omzetsdalingen) van de komst van een FOC op de modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen bedragen, afhankelijk van de omvang en ligging van een FOC, tussen de 10 en 16% in de aanvangsfase tot tussen de 12 en 26% in de eindfase.
- Afhankelijk van de branchering van een FOC kunnen ook voor de niet-modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen negatieve omzeteffecten optreden. Te denken valt hierbij op de eerste plaats aan de sportbranche, die relatief sterk vertegenwoordigd is. De effecten voor deze branche kunnen, procentueel gezien, op een vergelijkbaar niveau uitvallen als voor de modische branche.
- Op het niveau van de afzonderlijke gemeenten (met name Hulst en Sluis) kunnen de omzetsdalingen voor de modische branches uiteindelijk oplopen tot 30 à 40%. Op individueel niveau kunnen de effecten nog ingrijpender zijn.
- Het FOC in Roubaix is al gerealiseerd en genereert samen met het reeds bestaande à L'Usine eigen trekkracht. Dit heeft met name consequenties voor het Belgische marktgebied vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen.

- Realisatie van FOC-initiatieven in het tussenliggend gebied van Zeeuwsch-Vlaanderen en Roubaix (zoals bijvoorbeeld Gent) zal een claim leggen op hetzelfde verzorgingsgebied.
- Bij de beoordeling van de effecten is geen rekening gehouden met zondagopstellingstijden. Indien een FOC alle zondagen open is, is het niet uitgesloten dat hierdoor de effecten op bepaalde plaatsen in de regio negatiever uitvallen dan eerder is aangegeven.
- Door de vestiging van een FOC zal een concentratie van werkgelegenheid in de plaats van vestiging ontstaan. Elders in Zeeuwsch-Vlaanderen zal dit gepaard gaan met een reductie van werkgelegenheid.
- Bij een niet succesvol of moeilijk invulbaar FOC dreigt het gevaar van conceptvervaging. Dit gevaar wordt versterkt bij het doorgaan van meerdere initiatieven van FOC's in de regio. Een kleinere omvang van een FOC (minder dan 10.000 m² vwo) gaat eveneens ten koste van concept en onderscheidend vermogen.

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding en achtergrond	5
1.2 Vraagstelling en werkwijze	5
1.3 Leeswijzer	7
2. FOC-INITIATIEVEN IN ZEELAND EN REGIO	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Beleidsaspecten	9
2.3 Initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen	13
2.3.1 Sas van Gent	13
2.3.2 Hulst	15
2.3.3 Terneuzen	19
2.4 Initiatieven in de 'regio'	20
2.4.1 Goes	20
2.4.2 Gent (België)	21
2.4.3 Roubaix (Frankrijk)	22
2.5 Totaal-overzicht	25
3. ANALYSE MODISCHE BRANCHES EN HORECA	27
3.1 Inleiding	27
3.2 Trends en ontwikkelingen	27
3.2.1 Algemeen	27
3.2.2 Aanbodontwikkelingen modebranche	29
3.2.3 Aanbodontwikkelingen sportbranche	30
3.2.4 Ontwikkelingen koopgedrag	30
3.3 Aanbod in Sas van Gent	33
3.3.1 Omvang en spreiding	33
3.3.2 Kwaliteit van het aanbod	33
3.4 Aanbod in Terneuzen	35
3.4.1 Omvang en spreiding	35
3.4.2 Kwaliteit van het aanbod	35
3.5 Aanbod in Sluis	37
3.5.1 Omvang	37
3.5.2 Spreiding	38
3.5.3 Kwaliteit van het aanbod	38
3.6 Aanbod in Oostburg	39
3.6.1 Omvang en spreiding	39
3.6.2 Kwaliteit van het aanbod	41

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

3.7	Aanbod in Hulst	43
3.7.1	Omvang	43
3.7.2	Spreiding	43
3.7.3	Kwaliteit van het aanbod	43
3.8	Aanbod in Axel	47
3.8.1	Omvang en spreiding	47
3.8.2	Kwaliteit van het aanbod	47
3.9	Aanbod in Zelzate (België)	47
3.10	Het totale aanbod	48
3.11	Horeca Zeeuwsch-Vlaanderen	49
3.12	Resumé	51
4.	TOERISTISCH-RECREATIEVE BEZOEKSTROMEN IN ZEEUWSCH-VLAANDEREN	53
4.1	Inleiding	53
4.2	Toeristisch-recreatief beleid Zeeland	53
4.3	Toeristisch profiel en beleid Zeeuwsch-Vlaanderen	54
4.4	Toeristisch profiel en actiepunten gemeenten Terneuzen, Hulst en Sas van Gent	55
4.4.1	Terneuzen	55
4.4.2	Hulst	57
4.4.3	Sas van Gent	58
4.5	Dagtoerisme Belgen	59
4.6	Dagtoerisme Walloniërs en Engelse groepen	60
4.7	Dagtoerisme Nederlanders	61
4.8	Verblijfstoerisme	62
4.9	Huidige volume bezoekersstromen recreatief winkelen	64
5.	UITGANGSPUNTEN EFFECTENANALYSE	65
5.1	Inleiding	65
5.2	Bepalende factoren en waarden	65
5.3	Herkomst bezoek naar afstand	71
5.4	Combinatiebezoek en werkgelegenheid	74
6.	KADER FOC-ONTWIKKELING ZEEUWSCH-VLAANDEREN	79
6.1	Inleiding	79
6.2	Overwegingen	79
6.3	Reikwijdte verzorgingsgebied	82

Inhoudsopgave (vervolg)

pagina

6.4	Het functioneren van de niet-dagelijkse sector	85
6.5	Het functioneren van de modische branche	86
7.	SECOND-OPINION EFFECTENANALYSE SAS VAN GENT	88
7.1	Uitgangssituatie	88
7.2	De omzetherkomst van het FOC	88
7.3	Omzetverschuivingen	94
7.4	Combinatiebezoek	98
7.5	Werkgelegenheid	100
7.6	Resumé: effecten op macro-niveau	102
8.	EFFECTENANALYSE FOC HULST	103
8.1	Inleiding	103
8.2	Uitgangssituatie	103
8.3	De omzetherkomst van het FOC	105
8.4	Omzetverschuivingen	107
8.5	Combinatiebezoek	111
8.6	Werkgelegenheid	113
8.7	Resumé: effecten op macro-niveau	115
9.	EFFECTENANALYSE FOC TERNEUZEN	117
9.1	Inleiding	117
9.2	Uitgangssituatie	117
9.3	De omzetherkomst van het FOC	119
9.4	Omzetverschuivingen	121
9.5	Combinatiebezoek	124
9.6	Werkgelegenheid	126
9.7	Resumé: effecten op macro-niveau	128
10.	SLOTBESCHOUWING	129
10.1	Inleiding	129
10.2	Randvoorwaarden voor een FOC	129
10.3	Een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen: kansen en bedreigingen	130

BIJLAGEN

Inwonertallen naar afstand en naar herkomst (x 1000)
Benadering omzet en -herkomst modische branches Zeeuwsch-Vlaanderen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en achtergrond

Factory outlet centra (FOC's) staan, als nieuw fenomeen binnen de detailhandel, sterk in de belangstelling. Binnen de provincie Zeeland bestond er in eerste instantie belangstelling voor de realisatie van een merkendorp, zoals FOC's ook wel worden genoemd, in Goes en Sas van Gent. De initiatiefnemer voor een ontwikkeling in Goes heeft zich inmiddels teruggetrokken maar in Zeeuwsch-Vlaanderen zijn de initiatieven uitgebreid door concrete aanvragen voor een FOC in Hulst en Terneuzen.

Voor een goede beoordeling van het initiatief voor Sas van Gent wenst de provincie Zeeland een onafhankelijk second-opinion onderzoek naar de economische gevolgen van de vestiging van een factory outlet centrum in Sas van Gent. Door het concreter worden van de plannen voor een FOC in Hulst en Terneuzen wenst de provincie Zeeland ook inzicht in de economische effecten van de realisatie van een FOC in Hulst en Terneuzen. De uitkomsten van het second-opinion onderzoek naar de mogelijke effecten van het initiatief in Sas van Gent en de optredende effecten bij een FOC in Hulst en Terneuzen zijn gebundeld in deze rapportage.

1.2 Vraagstelling en werkwijze

Toegesneden op de situatie

De vraagstelling voor Sas van Gent luidt anders dan voor Hulst en Terneuzen. Dit heeft te maken met een reeds uitgevoerd onderzoek voor een factory outlet center in Sas van Gent¹ en het ontbreken daarvan voor wat betreft de te ontwikkelen centra in Hulst en Terneuzen.

Sas van Gent

Met betrekking tot Sas van Gent bevat deze rapportage de resultaten van een second-opinion onderzoek waarbij is uitgegaan van de uitgangspunten, aannames en de economische effectberekeningen zoals die zijn gepresenteerd in de eerder genoemde rapportage. Deze zijn getoetst op basis van kennis, ervaringen en referenties van BRO.

¹ Een factory outlet center in Sas van Gent, de economische effecten, Kolpron Consultants, 20 mei 1999.

In de rapportage wordt antwoord gegeven op de vooraf geformuleerde vraagstelling, namelijk:

- De economische effecten van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen en in Sas van Gent in het bijzonder. Hierbij is ook aandacht besteed aan de effecten buiten Zeeuwsch-Vlaanderen.
- Aangegeven is binnen welke bandbreedtes de effecten dienen te worden gezien, waarbij de validiteit en hardheid van de aannames en cijfers is vermeld.
- Bij de berekeningen gebruikte aannames is aangegeven welke onzekerheden en risico's in de effecten in de praktijk kunnen optreden.

Hulst en Terneuzen

Voor deze beide plaatsen geldt dat de rapportage is gericht op beantwoording van een centrale vraagstelling, namelijk:

- De economische effecten van de vestiging van een factory outlet center in respectievelijk Hulst en Terneuzen.

De uiteindelijke effecten voor de FOC-initiatieven in Hulst en Terneuzen zijn afgeleid van de aannames, de uitgangspunten en de methodiek zoals gehanteerd voor Sas van Gent.

Relevante elementen specifiek belicht

Belangrijke elementen in deze rapportage zijn de verdere detaillering van de non-food branche tot het niveau van de modebranche en een analyse van de toeristisch-recreatieve bezoeksstromen. Hiervoor geldt de volgende motivatie. De modebranche (kleding, schoeisel, mode-accessoires) is het meest bepalend voor de invulling van een FOC (ca. 70 à 80%). Door in te zoomen op de modebranche ontstaat een zuiverder beeld van de effecten.

De toeristisch-recreatieve bezoeksstromen zijn van eminent belang voor de voorzieningstructuur van Zeeuwsch-Vlaanderen in het algemeen en voor individuele plaatsen en aankoopcentra in het bijzonder. Een goed beeld daarvan wordt door BRO noodzakelijk geacht voor de effectberekeningen.

Individuele gesprekken

Voor de juiste informatie (bij de bron) en om kennis te nemen van achtergronden en motivatie ter onderbouwing van deze rapportage zijn diverse gesprekken gevoerd. Zo is gesproken met een delegatie van de gemeente Sas van Gent, een delegatie van de gemeente Terneuzen en initiatiefnemer Stable International en met een delegatie van de gemeente Hulst. Het plan voor Hulst is toegelicht door Trammell Crow en er is gesproken met de directie van Morres Wonen. Bovendien is in het kader van toeristisch-recreatieve aspecten een interview uitgevoerd met de manager recreatie en toerisme van de gemeente Oostburg en zijn het Zeeuwsch bureau voor Toerisme,

de provincie Zeeland en het Toeristisch Bureau Zeeuwsch-Vlaanderen telefonisch geconsulteerd.

Actualiteit

De ontwikkelingen voor wat betreft FOC's zijn dynamisch en steeds meer informatie uit publicaties en rapportages komt beschikbaar. In deze rapportage is getracht de informatie zo actueel mogelijk te houden.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de verschillende initiatieven voor factory outlet centra, niet alleen in Zeeuwsch-Vlaanderen maar ook in de regio, met de daarover bekende gegevens.

In hoofdstuk 3 zijn de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken van de modebranche beschreven in de meest relevante plaatsen: Sas van Gent, Terneuzen, Sluis, Oostburg, Hulst, Axel en (beperkt) Zelzate. Ook wordt kort ingegaan op de horeca.

In hoofdstuk 4 zijn de meest actuele gegevens over toerisme en recreatie geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt inzicht verschaft in de toeristisch-recreatieve zoekstromen, zowel van het dagtoerisme als van het verblijfstoerisme.

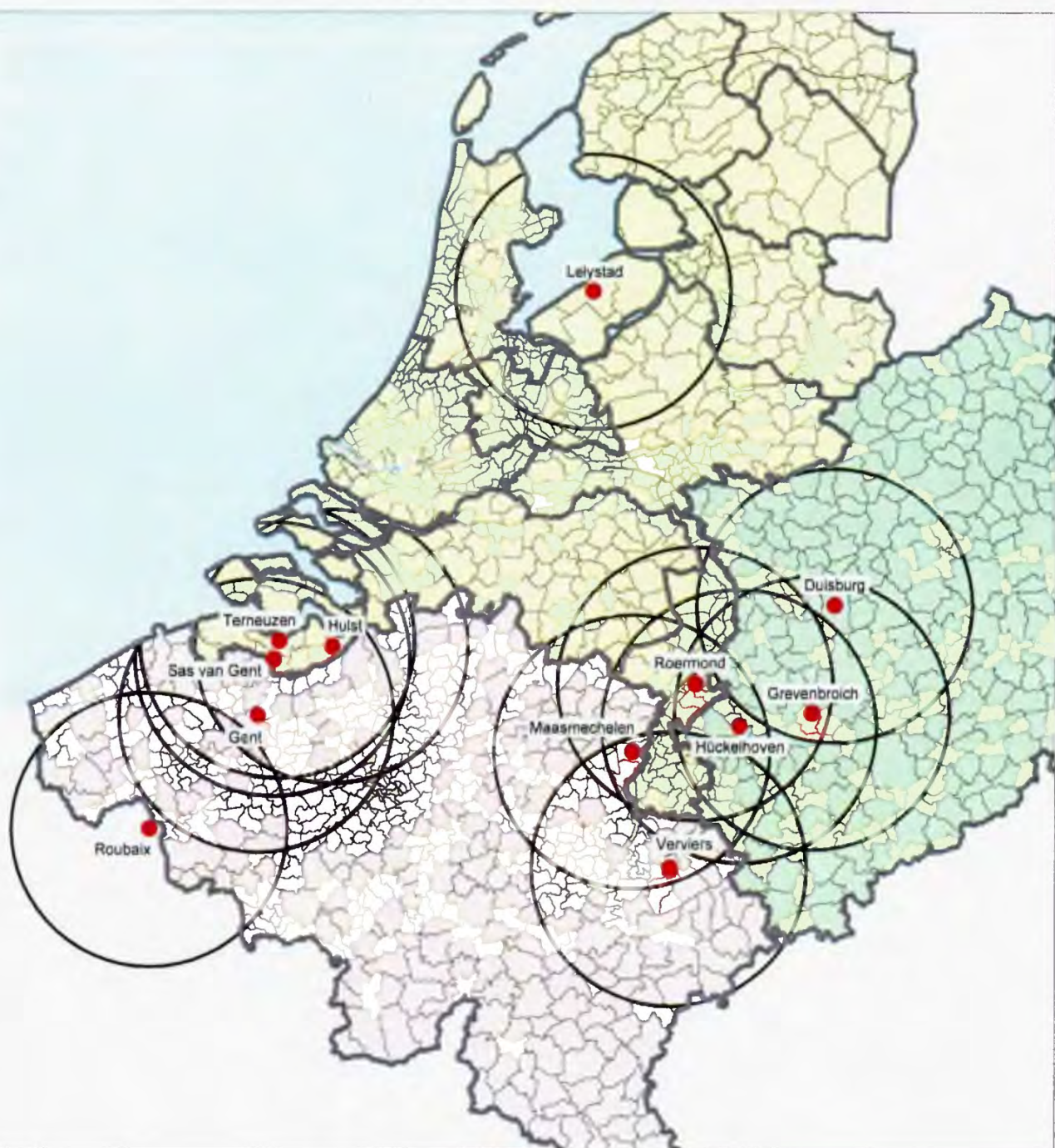
In hoofdstuk 5 zijn de uitgangspunten weergegeven als grondslag voor toetsing en uiteindelijke effectberekeningen. De bepalende factoren en waarden zijn beschreven en gemotiveerd.

In hoofdstuk 6 is een kader geschetst voor een FOC-ontwikkeling in Zeeuwsch-Vlaanderen als referentie voor optredende effecten.

Hoofdstuk 7 bevat de toetsing van de effectenanalyse voor Sas van Gent als second-opinion onderzoek.

In hoofdstuk 8 en 9 zijn, als afgeleide van de second-opinion voor Sas van Gent, de effecten weergegeven die kunnen optreden bij de realisatie van de initiatieven in respectievelijk Hulst en Terneuzen.

In het laatste hoofdstuk (10) is een slotbeschouwing gegeven.



Afstandscirkels 50 km rond geplande*

Factory Outlet Centres

* Roubaix reeds gerealiseerd



BRO

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

50km.prj

2. FOC-INITIATIEVEN IN ZEELAND EN REGIO

2.1 Inleiding

Sinds de aandacht van ontwikkelaars en initiatiefnemers voor factory outlet centers (FOC's) is gericht op Nederland en de rest van het Europese vasteland is er een ware wedloop ontstaan om op diverse locaties deze nieuwe vorm van verkoop te introduceren en te realiseren. De keuze valt hierbij bijvoorbeeld vaak op voormalige mijnbouwterreinen, stationslocaties, kazerneterreinen of bedrijfsterreinen die in aanmerking komen voor herontwikkeling. Tot op heden ontbreekt het in Nederland aan sturing en afstemming. In toenemende mate geldt bovendien dat wanneer er toch een FOC moet komen, men dit bij voorkeur het liefst tot stand ziet gebracht binnen de eigen gemeentegrenzen. Bekende initiatieven zijn die in Lelystad, in Roermond en in het omliggende gebied van Roermond (Maasmechelen en Verviers in België en Hückelhoven, Grevenbroich, Duisburg in Duitsland). In Zeeland zijn initiatieven ontwikkeld in Sas van Gent en (inmiddels gestaakt) in Goes. Inmiddels hebben ook Hulst en Terneuzen zich gemengd in de eerder genoemde wedloop. Ten zuiden van Zeeland over de grens is Gent kandidaat voor een FOC en er is inmiddels een FOC gerealiseerd in Roubaix (zie bijgaande kaart). In dit hoofdstuk zijn de voor Zeeland relevante initiatieven beschreven, nadat eerst kort en ter illustratie is ingegaan op het provinciale beleid zoals dat is geformuleerd in het streekplan.

2.2 Beleidsaspecten

Provincie

Het streekplan Zeeland, vastgesteld door Provinciale Staten van Zeeland 12 september 1997, bevat een paragraaf over Perifere Detailhandel. Het fenomeen FOC was bij de totstandkoming van het Streekplan nog niet aan de orde. Het streekplan bevat de volgende –voor deze studie relevante– passages:

- In het beleid voor detailhandelsvoorzieningen staat de positie van een sterk kernwinkelapparaat als onmisbaar element van een vitale binnenstad of van een leefbaar dorp voorop.
- Ter bescherming van het bestaande winkelapparaat wordt een terughoudend beleid voor de perifere detailhandel gevoerd. Dit betekent dat vestiging of uitbreiding van detailhandelsvoorzieningen buiten de kernen niet wordt toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor die branches die ook in het rijksbeleid zijn omschreven en erkend als branches waarvoor perifere vestiging kan worden overwogen wanneer andere mogelijkheden niet aanwezig zijn.
- Wanneer voor de genoemde branches geen ruimte te vinden is in het kernwinkelgebied dan dient eerst de mogelijkheid van inbreiding te worden nagegaan.

Indien ook daarvoor de mogelijkheden ontbreken dan komt voor deze branches vestiging in de kernrand in aanmerking.

- Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV-beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op de bestaande centra.

De streekplankaart geeft aan dat Terneuzen het stedelijk centrum is van Zeeuwsch-Vlaanderen met de aanduiding recreatieconcentratie, en met bedrijfsterreinen met een regionale opvangfunctie. Hulst wordt aangemerkt als dragende kern met een verzorgingsfunctie voor de eigen regio, als recreatieconcentratie en ook met bedrijfsterreinen met een regionale opvangfunctie. Sas van Gent ligt in de ontwikkelingszone Kanaalzone waaraan een centrale rol is toegekend. Het accent ligt op opvang bevolking, creëren van nieuwe werkgelegenheid en het in stand houden van het voorzieningenniveau.

Tot zover het Streekplan.

In een korte nota van Gedeputeerde Staten van Zeeland, besluit van 6 juli 1999, wordt vermeld dat "is aangekondigd dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules". EZ evalueert het PDV/GDV beleid in het project 'Marktwerking, Deregulering en Wetgevingskwaliteit' (rapportage aan de Kamer begin 2000).

Rijk

Binnen het rijksbeleid wordt een FOC vooralsnog beschouwd als normale detailhandel. Dat wil zeggen dat de bestaande regelgeving van toepassing is inclusief die voor PDV en GDV². Het realiseren van GDV-ontwikkelingen blijft voorbehouden aan de stedelijke knooppunten.

Duidelijkheid in beleid gewenst

Er heerst onduidelijkheid in het veld over de plaats en inpasbaarheid van het fenomeen FOC binnen het huidige ruimtelijke detailhandelsbeleid. Dit leidt tot veel discussie. Moet een FOC gezien worden als een normaal winkelcentrum of gaat het om een nieuwe uitzonderingscategorie? Is perifere vestiging wel of niet toegestaan? Wat is de relatie tot het mobiliteitsvraagstuk (bereikbaarheid openbaar vervoer) en de positie ten opzichte van de stedelijke knooppunten? Er is derhalve dringend behoefte aan duidelijkheid in beleid. Inzake de vestiging van een FOC in Lelystad heeft

² PDV: Perifere Detailhandels Vestigingen

GDV: Grootschalige geconcentreerde Detailhandels Vestigingen

minister Pronk van VROM³ gesteld dat een FOC niet anders kan worden beschouwd dan als een nieuwe verschijningsvorm van grootschalige detailhandel met een bovenregionaal verzorgend karakter. Door de minister is daar aan toegevoegd dat het geplande FOC aan de kustzone in Lelystad niet voldoet aan de locatievoorwaarden voor vestiging van grootschalige detailhandel, vanwege de perifere ligging en het ontbreken van een openbaar vervoersverbinding. Begin augustus 1999 heeft de gemeente Lelystad de bouwvergunning voor het FOC afgegeven.

Schorsing van de bouwvergunning is gevraagd door de minister, de Nationale Winkelraad van MKB-Nederland en KBB/Vendex. Dit verzoek is medio oktober 1999 door de Rechtbank te Zwolle gehonoreerd. Kort daaraan voorafgaand is door een Koninklijk Besluit de grondtransactie geschorst tot 1 maart 2000.

Begin februari 2000 heeft minister Pronk aangegeven dat geen apart beleid zal worden ontwikkeld voor de vestiging van FOC's. De toelating dient beoordeeld te worden op basis van het bestaande ruimtelijk beleid (inclusief PDV en GDV-beleid).

Zorgvuldige inkadering

Naar de mening van BRO vraagt een FOC om een zorgvuldige en verantwoorde inkadering binnen het nationale, provinciale en lokale (detailhandels)beleid. BRO pleit voor eenduidige landelijke beleidslijnen, voor de bewaking van het concept en het in het oog houden van de economische effecten op het bestaande modische aanbod. In het laatste hoofdstuk zal hierop nader worden ingegaan.

³ Bron: Factory outlet centers, Nationale winkelraad MKB-Nederland, Delft, augustus 1999 en tweede herziene druk van december 1999.



Overzicht situering FOC- initiatief Sas van Gent

2.3 Initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen

2.3.1 Sas van Gent

De gemeente Sas van Gent had per 1 januari 1999 ca. 8.700 inwoners. Sas van Gent ligt aan het Kanaal Terneuzen Gent, op de grens met België, in de zuidrand van Zeeuwsch-Vlaanderen. Gent (België) ligt –over de weg– op ca. 20 kilometer, Terneuzen op ca. 13 kilometer en Hulst op ca. 20 kilometer van Sas van Gent.

Het initiatief

Initiatiefnemer voor een FOC in Sas van Gent is Innovast Investments BV. Door de gemeenteraad van Sas van Gent is op 5 maart 1999 besloten het college van Burgemeester en Wethouders te machtigen tot het aangaan van een intentieovereenkomst. De raad bepaalde daarbij dat een haalbaarheidsonderzoek moest worden uitgevoerd. Sinds die tijd zijn er onderzoeken uitgevoerd, heeft er veel overleg plaatsgevonden met diverse instanties en op diverse niveaus en heeft er in breed verband informatie-uitwisseling plaatsgevonden.

De locatie

De geplande locatie voor een FOC in Sas van Gent is het CSM-terrein, langs de Suikerdijk en Westkade, ten zuiden van het centrumgebied van de kern Sas van Gent. De Westkade is de noord-zuidroute door Sas van Gent, parallel aan het kanaal (zie kaartje overzicht situering FOC-initiatief).

In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zeeuwse Poort' (RBOI) is vermeld dat de projectlocatie op ruim voldoende afstand ligt van grotere stadscentra in stedelijke agglomeraties. Het FOC is gepland in een winkeltechnisch 'witte vlek' op voldoende afstand van de agglomeraties Gent, Brugge, Antwerpen, Brussel, Breda en Rotterdam. In dit verband acht men het van belang dat (het nieuwe fenomeen) FOC geen PDV of GDV is en dat het vigerende rijksbeleid ten aanzien hiervan, waaronder koppeling aan stedelijke knooppunten, niet van toepassing is.

Het concept

In het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zeeuwse Poort' zijn eerdere uitgangspunten voor de omvang en invulling verder verfijnd. Mede de basis hiervoor was een geconstateerde minimale benodigde omvang voor een rendabele bedrijfsvoering (kritische massa) van ca. 10.000 tot 11.000 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo) en ca. 8.000 – 9.000 m² daarvan als verkoopvloeroppervlak (vvo).

Voor het beoogde FOC in Sas van Gent wordt (in het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zeeuwse Poort', programma en effecten) uitgegaan van:

- een gefaseerde ontwikkeling;
- aanvangsfase ca. 10.700 m² bvo en ca. 9.000 m² vvo;

- eindfase ca. 16.500 m² bvo en ca. 14.500 m² vvo;
- daarnaast is er ruimte nodig voor speelvoorzieningen en dienstverlening, zoals bijvoorbeeld horeca- en kantoorvoorzieningen en een VVV/ANWB-vestiging;
- het verkoopvloeroppervlak zal voor 60% à 65% worden ingevuld met kleding, 5 – 10% met schoenen, 10 – 15% met sportartikelen, ca. 10% met huishoudelijke artikelen en verder met bijvoorbeeld cosmetica;
- een belangrijk deel van de winkels in het FOC opereert in het hogere en hoogste marktsegment;
- detailhandel gericht op voeding en perifere detailhandel vallen buiten het concept;
- het omzetniveau wordt geraamd op 50 miljoen (aanvang) tot 75 miljoen (eindfase) bij een gemiddelde omzet van ca f 5.000,- per m² vvo;
- het factory outlet center wordt gerealiseerd in village-stijl, met een (onoverdekte) straat als centrale as, met aandacht voor beeldkwaliteit.

De verwachting (steeds volgens het voorontwerp bestemmingsplan) is dat het FOC in Sas van Gent vooralsnog ca. 1 miljoen bezoekers per jaar zal trekken en daarvan ca. 80% uit België. Binnen een reistijd van 30 minuten van de projectlocatie/Sas van Gent wonen ongeveer 2 miljoen mensen en binnen een reistijd van 60 minuten ruim 5 miljoen mensen. Men acht de bereikbaarheid en zichtbaarheid van de projectlocatie uitstekend. De locatie is groot genoeg voor het FOC en benodigde parkeeraccommodatie. Het gemeentelijk beleid is gericht op versterking van de ruimtelijke relatie (verbindingszone Westkade) tussen FOC en huidige kernwinkelgebied Sas van Gent in combinatie met ruimtelijk kwalitatieve opwaardering van het centrum zelf (bebouwing, inrichting openbare ruimte). Het FOC zal in directe zin 160 tot 210 nieuwe arbeidsplaatsen (fte) opleveren. Verkeer zal geen problemen opleveren, zeker niet in vergelijking met andere bekende winkelplaatsen in Zeeuwsch-Vlaanderen. Dit is naar voren gekomen uit een onderzoek van mei 1999. Dit onderzoek toont aan dat de verkeerscapaciteit van de toeleidende wegen ruimschoots voldoende is om het FOC-verkeer te kunnen opvangen. Door de wijzigingen in de verkeersstructuur, inclusief de Westerscheldetunnel en daardoor een versterking van de noord-zuidas, verwacht de gemeente dat Sas van Gent/Zelzate een verkeersknooppunt wordt.

Planning

Het gemeentebestuur van Sas van Gent is sterk voorstander van een FOC in Sas van Gent. Onderzoek en onderbouwing zijn afgerond. Het voorontwerp bestemmingsplan 'De Zeeuwse Poort' heeft inmiddels in de periode 8 november tot 20 december 1999 ter inzage gelegen. De gemeente hoopt in het voorjaar van 2000 het bestemmingsplan vast te stellen en tot een definitieve samenwerkingsovereenkomst te komen. Het realisatietraject zal naar schatting ongeveer 1 jaar in beslag nemen (geplande opening 2^e helft 2001).

2.3.2 Hulst

In de gemeente Hulst wonen (per 1 januari 1999) 19.568 personen. Hulst ligt in Oostelijk Zeeuwsch-Vlaanderen en heeft een belangrijke streekfunctie. Mede door de reeds jarenlange openstellingszondagen trekt Hulst veel bezoekers, niet in de laatste plaats vanuit België. Hulst ligt op ca. 30 kilometer van Antwerpen en op ca. 17 kilometer van Sint-Niklaas. Terneuzen en Sas van Gent liggen (over de weg) op respectievelijk 19 en 20 kilometer afstand.

Het initiatief

Initiatiefnemer voor een FOC in Hulst is Trammell Crow Nederland B.V. (TCN). Het gemeentebestuur van Hulst is positief over een FOC om daarmee het toeristisch-recreatieve product 'Hulst' completer te maken. In juli 1999 is door Trammell Crow een rapportage uitgebracht over een outlet village Hulst als onderdeel van een visie op de kwalitatieve versterking van Hulst als recreatieve koopstad.

De locatie

Als meest geschikte locatie voor een outlet village wordt de locatie ten noorden van de Absdaalseweg aangemerkt, nabij de publiekstrekker Morres Wonen, zichtbaar vanaf de doorgaande route N60, waarbij een zo goed mogelijke functionele koppeling met de vesting/de binnenstad zal worden nagestreefd.

Het concept

Uitgegaan wordt van een aanvangsfase van 12.000 m² bvo en een doorgroei naar ca. 20.000 m² bvo. De exacte maat van het specifieke winkelareaal is nog niet bekend.

Het Outlet Village Hulst krijgt volgens de plannen van TCN een straatstructuur met wisselende bebouwing en in het midden een relatief groot open gebied waarover een treintje zal rijden. Er zijn zo'n 60 winkels gepland (A-merken). Bij 20.000 m² zal de invulling er globaal als volgt uitzien:

- mode ca. 10.000 m²
- sport ca. 5.000 m²
- mode-accessoires/schoeisel ca. 2.000 m²
- horeca ca. 1.000 m²
- diversen ca. 2.000 m²

Binnen de laatste categorie wordt gedacht aan speciaal aanbod (zoals serviezen) en leisure (onder andere Kids World).

Het omzetniveau wordt geraamd op ca. 58 miljoen tot 96 miljoen in de eindfase gebaseerd op een omzetniveau van ca. f 5.000,- per m² vvo. Uit Amerikaanse gegevens is bekend dat de bezoekers ongeveer 3 uur doorbrengen in het FOC.

Het bezoekersaantal zal naar verwachting van TCN uitkomen op 800.000 in de aanvangs- tot ruim 1 miljoen in de eindfase. Men verwacht een bestedingsbedrag van gemiddeld ca. f 100,- totaal (winkelen + horeca).

Verondersteld wordt door TCN dat van het totale bezoek aan het FOC ca. 40% bestaat uit personen die nu al op Hulst zijn georiënteerd (en dus het FOC in de combinatie gaan meenemen) en dat 60% bestaat uit nieuwe klanten/bezoekers.

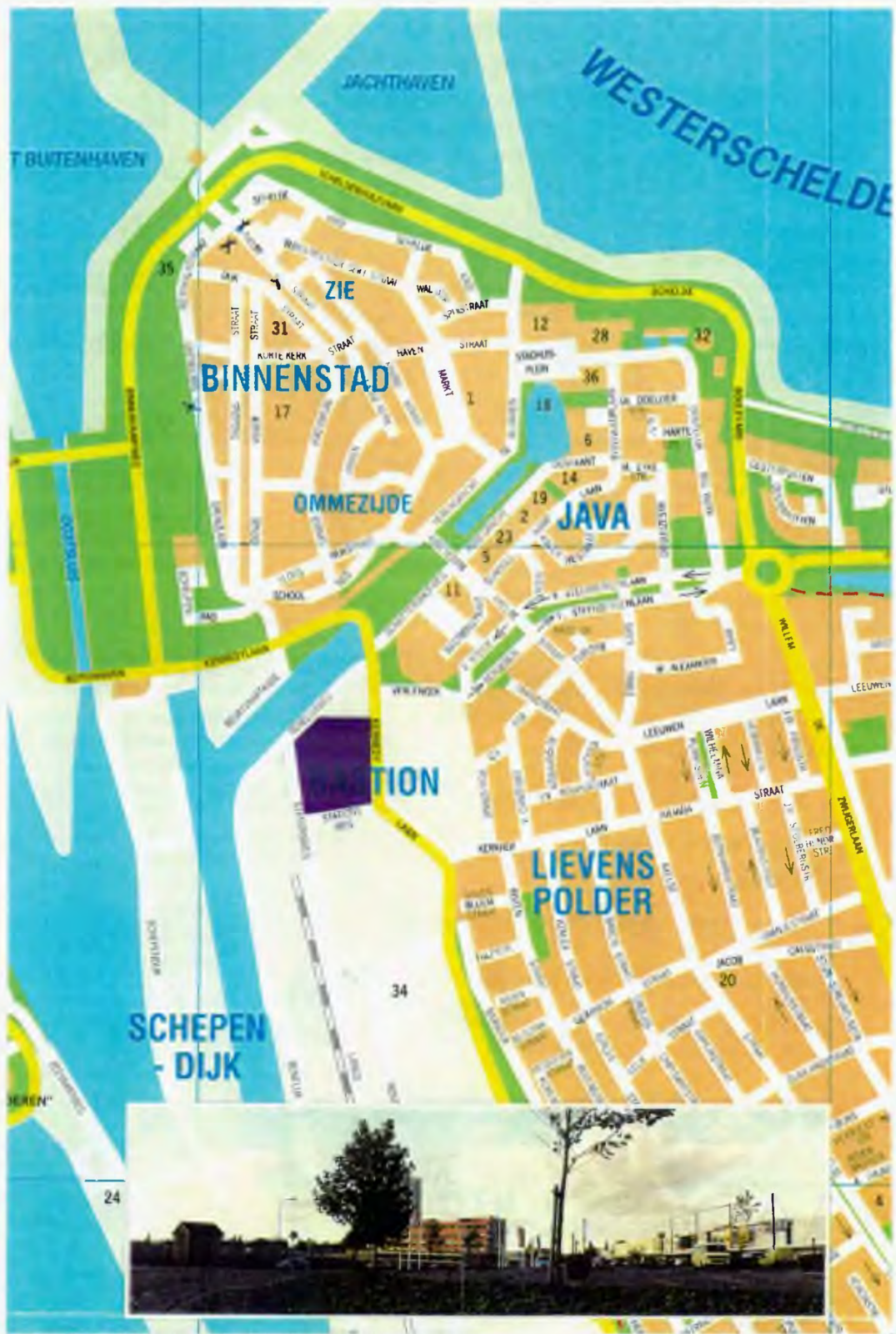
Het aantal nieuwe arbeidsplaatsen (direct en indirect) wordt geraamd op 275 (bij fase 1) tot 440 (eindfase). Het gaat hierbij zowel om fulltime als om parttime arbeidsplaatsen. Het aantal arbeidsplaatsen is gebaseerd op de Amerikaanse praktijk (arbeidsplaatsen per m²).

Voor de benodigde parkeercapaciteit wordt uitgegaan van 1 pp per 25 m² (bij 20.000 m² ca. 800 pp).

Planning

De gemeente Hulst laat een kaderplan Ruimtelijk Economische Visie opstellen⁴ met aandacht voor en afstemming van alle in Hulst aan de orde zijnde plannen en initiatieven, ongeacht of er wel of geen FOC komt. Een belangrijk element hierbij is de fysiek-ruimtelijke herontwikkeling, positionering en vergroting van Morres Wonen. TCN heeft eind januari 2000 de notitie 'Outlet Village Hulst, motivatie en status van de plannen' uitgebracht. In de notitie wordt er vanuit gegaan dat begin maart 2000 een voorlopig ontwerp beschikbaar zal zijn en dat vervolgens begin april bouwplannen ingediend worden.

⁴ Opdracht door het gemeentebestuur verleend aan BRO, begin november 1999.



Overzicht situering FOC- initiatief Terneuzen

2.3.3 Terneuzen

Terneuzen is met 34.687 inwoners de grootste gemeente in Zeeuwsch-Vlaanderen, gesitueerd aan de Westerschelde, 13 kilometer van Sas van Gent en ca. 19 kilometer van Hulst.

Initiatiefnemers

Twee partijen, namelijk Stable International B.V. en Koolen City Developers b.v., hebben het gemeentebestuur van Terneuzen te kennen gegeven geïnteresseerd te zijn in de ontwikkeling en realisatie van een FOC in Terneuzen. De gemeente Terneuzen heeft nog geen voorkeur uitgesproken.

De locatie

De gemeente Terneuzen heeft de locatie ten zuiden van het kantoor van het Waterschap (gesitueerd tussen de Kennedylaan, Stationsweg en Beneluxweg) aangewezen als plaats voor een mogelijk factory outlet centrum (ca. 7 hectaren). De gemeente acht zo'n ontwikkeling passend binnen de integrale (her)ontwikkeling van het plangebied rondom de kop van de Kennedylaan: uitbreiding PDV-gebied (omgeving A&P, omsloten door de Schuttershofweg, Tramstraat en Axelsestraat) in samenhang met terrein De Hoop (onder andere Gamma, LeenBakker). Samen met een FOC kan op die manier een redelijk aaneengesloten winkelontwikkeling worden gerealiseerd kort tegen het centrum van Terneuzen. Op de beoogde locatie rust al een detailhandelsbestemming.

Concept

Beide initiatiefnemers zijn in de gelegenheid gesteld een concept uit te werken. Stable International wenst een FOC van ca. 7.000 à 8.000 m² bvo. Het parkeren dient bij voorkeur te worden gerealiseerd onder het FOC. Uitgewerkte visies zijn nog niet beschikbaar.

Overige informatie

De gemeente Terneuzen staat positief ten opzichte van de realisatie van een FOC en meent daar op basis van de centrumfunctie binnen Zeeuwsch-Vlaanderen en het streekplan ook op de meeste aanspraak op te kunnen maken. Een FOC wordt gezien als één onderdeel binnen een veelheid aan initiatieven en plannen om de positie van Terneuzen zowel functioneel als op het gebied van toerisme en recreatie te versterken, met als belangrijke doelgroep de Vlamingen. Als positief element wordt de in 2002 gereed komende Westerscheldetunnel genoemd, voor een betere koppeling met en bereikbaarheid van Walcheren en Beveland.

2.4 Initiatieven in de 'regio'

2.4.1 Goes

De initiatiefnemer voor een FOC in Goes, namelijk BAA McArthurGlen, heeft zich teruggetrokken. Voor de volledigheid is hierna toch aandacht besteed aan locatie, concept en invulling.

Locatie bedrijventerrein de Poel

BAA McArthurGlen had plannen voor een factory outlet center op bedrijventerrein De Poel II, een perifere locatie aan de A58, op circa 4 kilometer van het stadscentrum van Goes. Deze locatie heeft tussen de 24.000 en 40.000 verkeersbewegingen per dag.

In twee fasen naar 20.000 tot 25.000 m² vvo

Men wilde in twee fasen 20.000 tot 25.000 m² vvo ontwikkelen. Het center zou worden opgeleverd in 'village'-stijl. Over de concrete invulling van het concept werd weinig naar buiten gebracht. Wel heeft BAA McArthurGlen verklaard dat het ging om een investering van ten minste 100 miljoen gulden. De projectontwikkelaar verwachtte tussen de 1 en 1,5 miljoen bezoekers te trekken.

Effectrapportages

In opdracht van de initiatiefnemer is door D&P een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de plannen. De resultaten van dit onderzoek zijn nooit naar buiten gebracht. Ook door het bureau Droogh, Trommelen, Broekhuis is gekeken naar de mogelijkheid en de wenselijkheid van een FOC in Goes. Zij constateerden dat het grootste deel van de benodigde omzet van het FOC afkomstig zou zijn uit het verzorgingsgebied van de Goese binnenstad. Per saldo zou, volgens genoemd bureau, het FOC op de beoogde locatie structuurverstorend zijn voor het aanbod in de binnenstad.

Motieven terugtrekking

Door Gedeputeerde Staten werd aangegeven dat de locatie die men op het oog had niet paste binnen het Streekplan. Een perifeer – buiten bestaande winkelgebieden gelegen – winkelcentrum wordt niet toegestaan door het Streekplan. Een noodzakelijke herziening van het Streekplan werd door de Provincie niet overwogen. Projectontwikkelaar BAA McArthurGlen trok zich (augustus 1999) terug uit teleurstelling over het gebrek aan medewerking en enthousiasme.

2.4.2 Gent (België)

Gent ligt op relatief korte afstand van Zeeuwsch-Vlaanderen. Over de weg gemeten ligt Sas van Gent op ongeveer 20 kilometer, Terneuzen op 33 kilometer en Hulst op ca. 39 kilometer.

FOC

In Gent ligt er een initiatief voor een FOC in de wijk Muide-Dampoort als onderdeel van een stadsvernieuwingsproject.

De wijk Muide-Dampoort ligt even ten oosten van de stadskern. De omvang bedraagt ongeveer 8.500 m² vwo.

Post Plaza Gent

Een in het kader van dit onderzoek niet onbelangrijke ontwikkeling is de transformatie van het Postgebouw tot De Post Plaza door Trammell Crow Nederland. De Post Plaza bevindt zich midden in het centrum van Gent aan de Korenmarkt, aan het knooppunt van passantenstromen.

De Post Plaza richt zich in eerste instantie op de 225.000 inwoners van de stad Gent, die vaak de culturele hoofdstad van Vlaanderen wordt genoemd (met onder andere 300 restaurants, 26 hotels, 1.200 cafés, 20 bioscoopzalen), maar ook op de in totaal 500.000 inwoners van het totale arrondissement waaronder Gent valt.

Accent op merken

De opzet van de Post Plaza Gent is een open winkelstructuur met steeds een nieuwe merkenwereld⁵. Ook maakt een grandcafé deel uit van het concept. De totale oppervlakte over 3 niveaus bedraagt ruim 3.300 m² bedrijfsvloeroppervlak (bvo). De branchering omvat dames- en herenmode en -accessoires, lederwaren, cosmetica, woninginrichting en geschenken, met onder andere de volgende merken:

- damesmode : Marella, Vanity, Max Mara
- herenmode : Hugo Boss, Calvin Klein, Bjorn Borg
- trend en traditional : Mexx, Esprit, Inwear, Matinique, Dockers, Cottonfield, Gant, Marlboro, Vanilia, Benetton, Mango, Kipling, Jackpot, Part Two
- jeans : DKNY, D&G, Tommy Hilfiger, Armani

Met de realisatie van De Post Plaza krijgt Gent een opmerkelijk en bijzonder fraai winkelement in de stad, met een hoogwaardige mode-invulling.

⁵ De Post Plaza Gent, The Life Style Department Store, TCN november 1999.

2.4.3 Roubaix (Frankrijk)

Roubaix ligt globaal op ca. 100 kilometer van Zeeuwsch-Vlaanderen. Roubaix beschikt over twee - in oppervlakte vergelijkbare - winkelconcentraties op het gebied van merken- en fabrieksverkoop tegen gereduceerde prijzen. Het centrum van McArthurGlen (Boutiques de Fabricants) ligt in hartje stad en is geopend in augustus 1999. Het andere aanbod bevindt zich in à L'Usine (Magasins d'Usine et de destockage), gesitueerd aan de zuidoostzijde van de stad, richting Lannoy. à L'Usine functioneert al sinds 1984.

FOC McArthurGlen Roubaix

Het initiatief

In het kader van de herontwikkelings- en revitaliseringsplannen voor de binnenstad van Roubaix kreeg de initiatiefnemer medewerking voor de realisatie van 'merken-boetieks' met een totale omvang van ca. 17.800 m² bvo.

De locatie

Het merkendorp van McArthurGlen bevindt zich in het centrum ten zuiden van een belangrijke verkeers- en openbaar vervoersader door de stad (Boulevard du General Leclerc/Boulevard Gambetta). Aan de noordzijde van deze as ligt Place de la Liberté, waarop de centrumwinkelstraten uitkomen. Het FOC bevindt zich op de plaats waar een oud winkelcentrum is gesloopt. De daaronder liggende parkeergarage is gerenoveerd en ook weer in gebruik. De locatie kan worden beschouwd als centrumgebied met een directe aansluiting op het belangrijkste stedelijk openbaar vervoersknooppunt (bussen, taxi's en metro o.a. naar centrum Lille).

Kenmerken

Het FOC McArthurGlen bestaat uit zo'n 90 winkelunits waarvan er -per november 1999- 43 zijn gevuld. De winkels zijn op zondag niet open behalve op de daarvoor aangewezen koopzondagen. Er geldt betaald parkeren (6FF ofwel ca. f 2,- per uur) maar bij een besteding van minimaal 50 FF is het parkeren de eerste 3 uur vrij. Het bezoekersaantal is geraamd op ca. 3 miljoen per jaar waarvan ca. eenderde afkomstig uit België. Roubaix met bijna 100.000 inwoners maakt deel uit van een stedelijke agglomeratie (met Lille en Tourcoing).

Korte impressie

Het FOC heeft een straatstructuur in het verlengde van de Rue de Lannoy. Aan de zuidzijde is het centrum afsluitbaar. Fysiek contrasteert de winkelstraat sterk met de omgeving; laagbouw tussen hoge bebouwing en woonflats. Er zijn pandverschillen door hoogte en variëteit in de gevels. Ook de beluifeling is wisselend. Het project en de winkels hebben een hoogwaardige uitstraling. Globaal genomen is er, ondanks de kortingen, sprake van een relatief hoog prijsniveau. De grote leegstand (onge-

veer de helft van alle units) wordt enigszins gecamoufleerd door ingevulde etalages (van wel aanwezige winkels). Ook zijn er niet-winkelinvullingen zoals kapsalon, galerie, winkels met decoratiemateriaal en lijsten en een winkel met telecommunicatieapparatuur. Er is één horecavestiging. De topmerken (zoals Armani, Versace, Polo R. Lauren, C. Klein, e.d.) zijn niet vertegenwoordigd. In de sportzaken (onder andere Adidas, Reebok en Fila) en bij Lafuma (kampeerartikelen) bestaat het aanbod vooral uit kleding en schoeisel. Tijdens de observatie was er weinig publiek. De 'mail de Lannoy' (het FOC) wordt ook gebruikt als doorloopstraat naar het centrumgebied. De leegstand duidt op een moeizame start.

Naast het FOC bevinden zich een kledingwarenhuis (Babou) met discountprijzen en een Quick-restaurant. In beide zaken was het bijzonder druk.

Informatie bij het management van het centrum leerde dat binnen een jaar een totale invulling wordt verwacht. Het bezoek is nog sterk geconcentreerd op zaterdag, met een belangrijk aandeel uit België.

In de binnenstad van Roubaix, ten noorden van Place de la Liberté staat een revitaliseringsproject op stapel met 60 winkels en restaurants waaronder een grote supermarkt. In het project is ook een bioscoopcomplex opgenomen. Er wordt een openbare parkeervoorziening gerealiseerd met ongeveer 1.500 parkeerplaatsen. De opening is voorzien in de herfst van 2001.

De straten in de omgeving van Place de la Liberté zijn heringericht (stadsvloer, beplanting) maar de winkelpanden blijven daar over het algemeen nog sterk bij achter. De huidige winkelfunctie van de binnenstad van Roubaix is uiterst beperkt.

à L'Usine Roubaix

Het initiatief

In 1984 hebben de gebroeders Dalle het initiatief genomen in een oude veloursfabriek ruim 70 winkels onder te brengen voor de verkoop van overtollige voorraden. Hiermee was de eerste fabrieksverkoop (factory outlet) in Europa een feit. Hoewel vele malen gekopieerd werd het succes nergens zo groot als hier⁶.

Kenmerken

De totale oppervlakte bedraagt 20.000 m². In 1998 heeft een renovatie plaatsgevonden waarbij 6.000 m² muur in de oorspronkelijke staat is teruggebracht. Het complex (van 1903) is een monument op het gebied van industriële architectuur, geïnspireerd door Engelse kastelen. Binnen het complex en in de omgeving kan worden geparkeerd. Er komen ongeveer 35.000 bezoekers per week (ca. 2 miljoen per jaar).

* La voix du Nord, 1999
Vill'en Poche, juli 1999



Impressie McArthurGlen en à l'Usine in Roubaix

à L'Usine is elke dag open van 10.00 tot 19.00 uur en op de aangewezen koopzondagen.

Korte impressie

De presentatie binnen de fabrieksmuren is pover. De aanbodmix, ook aan merken, is bijzonder groot, onder andere met restanten van postorderverkoop, en van een beduidend lager prijsniveau in vergelijking met de 'Mail de Lannoy' in het centrum. Aangetroffen werden onder andere een Intersport-unit en een reeks bekende merken. Het accent ligt op kleding en schoeisel. Er zijn 5 horeca-elementen. Tijdens de observatie was het er bijzonder druk en bijna geen parkeerplaats te vinden.

2.5 Totaal-overzicht

De beschreven initiatieven en het gerealiseerde FOC in Roubaix zijn als locatie eerder weergegeven op kaart met de daarbij behorende radialen van 50 kilometer (zie pagina 6).

De belangrijkste kenmerken zijn hierna kort samengevat.

Tabel 2.1 Initiatieven FOC's samengevat

Plaats:	Locatie:	Geplande omvang	Planning:
Sas van Gent	CSM-terrein aansluitend aan kern	1 ^e fase 9.000 m ² vvo	fase voorontwerp-
		2 ^e fase + 5.500 m ² vvo	bestemmingsplan
		totaal 14.500 m ² vvo	realisatie binnen 1 jaar
Hulst	Absdaalseweg	aanvang 12.000 m ² bvo	afwegingsfase, integraal
		eindfase 20.000 m ² bvo	ontwikkelingsplan eind 1999
Terneuzen	Kennedylaan	ca. 7.000 – 8.000 m ² bvo	-
Gent (B)	Binnenstad	8.500 m ² vvo	-
Roubaix (F)	binnenstad	17.800 m ² bvo	gerealiseerd, voltooiing van
		commerciële ruimten	aanpalende voorzieningen in
		McArthurGlen	samenhang met binnenstads-ontwikkelingen

Conclusie

Uit de beschrijving van de initiatieven wordt duidelijk dat de onderlinge afstand tussen de beoogde locaties in Zeeuwsch-Vlaanderen uiterst gering is.

Bovendien is er concurrentie van buitenlandse ontwikkelingen zoals van het initiatief in Gent, op relatief korte afstand van Zeeuwsch-Vlaanderen, en van het in functie zijnde FOC in Roubaix. De verzorgingsgebieden van de verschillende FOC's overlappen elkaar in zeer belangrijke mate. Tot nu toe is daarmee in ontwikkelingsperspectieven en berekeningen geen rekening gehouden.

3. ANALYSE MODISCHE BRANCHES EN HORECA

3.1 Inleiding

Mode staat centraal

Een factory outlet center is voor het grootste gedeelte gericht op de verkoop van merkkleding en –schoeisel met diverse accessoires. In de hierna volgende analyse is daarop ook het accent gelegd. Binnen het 'overige' aanbod van een factory outlet is in ieder geval ook 'sport' vertegenwoordigd. Voor deze branche (met sportkleding en sportschoenen) worden de belangrijkste trends en kenmerken weergegeven, mede omdat het sportaanbod (zeker de kleding) vaak ook vertegenwoordigd is in en verweven met modezaken. Het overige aanbod in een factory outlet kan verder sterk wisselen van samenstelling. De analyse richt zich daarom primair op de modische branches.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het aanwezige detailhandelsaanbod in de hoofdbranches kleding/mode-accessoires en schoeisel/lederwaren in de meest relevante plaatsen in Zeeuwsch-Vlaanderen (Sas van Gent, Terneuzen, Sluis, Oostburg, Hulst, Axel). Ook het aanbod aan sport en spel wordt vermeld. In verband met de relatief korte afstand tot Sas van Gent wordt ook kort aandacht besteed aan Zelzate (België). De kwantitatieve gegevens zijn gebaseerd op de rapportage van Kolpron Consultants van mei 1999⁷. De kwalitatieve impressie is gebaseerd op waarnemingen ter plaatse in oktober/november 1999.

Op het eind van het hoofdstuk wordt kort ingegaan op het horeca-aanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen.

3.2 Trends en ontwikkelingen

3.2.1 Algemeen

Functionele vernieuwing

In het Trendrapport Detailhandel 1998 (HBD) zijn enige belangrijke ontwikkelingen in de aanbodstructuur aangegeven. Genoemd zijn – onder invloed van de woningbouwimpulsen door Vinexlocaties – de ontwikkeling van een nieuwe generatie modern opgezette winkelcentra met nieuwe verschijningsvormen.

⁷ Een factory outlet center in Sas van Gent, Kolpron Consultants, mei 1999, inclusief bijlagenboek. De aanbodgegevens zijn gebaseerd op de DIS-gegevens D&P van december 1998, al dan niet door Kolpron Consultants bewerkt in 1999.



Overzicht reistijden en afstanden (over de weg)*

Naar:	Sas van Gent		Vanuit			
	minuten	kilometers	minuten	kilometers	minuten	kilometers
Sas van Gent	-	-	21	20,6	12	13,4
Hulst	21	20,6	-	-	18	19,1
Terneuzen	12	13,4	18	19,1	-	-
Sluis	37	39,3	48	53,0	35	39,1
Oostburg	31	31,8	41	45,5	28	31,6
Zelzate	2	2,5	19	18,1	13	14,9
Vlissingen	56	40,9	52	55,4	1,00	66,3
Bergen op Zoom	1,04	67,8	49	48,7	57	59,6
Rotterdam	1,42	130,0	1,27	110,9	1,35	121,8
Antwerpen België	34	50,1	26	33,0	41	54,1
Gent België	20	32,4	33	51,7	28	43,2
Roubaix Frankrijk	54	92,0	1,07	112,0	1,03	104,0

* Bron: Route66

Functionele vernieuwing met verschillende winkeltypen, publieksfuncties, flexibiliteit, duurzaamheid en milieu.

Combinatie van behoud en dynamiek

Door de Nederlandse overheid is met betrekking tot de detailhandel steeds een zorgvuldig beleid gevoerd. Veel meer dan bijvoorbeeld in België en Frankrijk heeft men gewaakt voor willekeurige en ongestructureerde ontwikkelingen in de periferie. Er is en wordt veel geïnvesteerd in binnensteden en dorpskernen om de centrale en zorgvuldig opgebouwde voorzieningenstructuur te behouden. Om toch ruimte te bieden aan dynamiek (schaalvergroting, nieuwe formules, moeilijke inpasbaarheid in bestaande centra) is het PDV/GDV-beleid ontwikkeld. Op deze manier is er sprake van een dubbele hoofddoelstelling, namelijk het handhaven van de winkelfunctie van de binnensteden en andere winkelconcentraties en het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel. PDV- en GDV-ontwikkelingen zijn daarbij wel duidelijk ingekaderd: geen detailhandel buiten bestaande concentraties (perifeer) met uitzondering van specifieke vormen en GDV in dertien stedelijke knooppunten.

Verdringingsconcurrentie tussen koopcentra

De groei van het totale winkelopervlak inclusief de plannen voor perifere winkelruimte, zullen tot gevolg hebben dat de verdringingsconcurrentie tussen koopcentra hevige vormen gaat aannemen. De toenemende variatie in winkelaanbod wordt mede gevoed door de internationalisering van de detailhandel. Men zoekt ruimte voor nieuwe winkelformules en doordat deze er in bestaande centra vaak niet is, ontstaat behoefte aan winkelconcentraties buiten de traditionele centra. Zonder afstemming op bovenlokaal of regionaal niveau over de functie van winkelgebieden kan er een situatie ontstaan waarbij verschillende winkelconcentraties met dezelfde wapens strijden om de gunst van dezelfde consument.

3.2.2 Aanbodontwikkelingen modebranche

Mode-aanbod in hoofdzaak gevestigd in de binnensteden/dorpscentra

Het mode-aanbod in Nederland is verdeeld over een grote variatie aan verkooppunten waaronder tal van grootwinkelbedrijven, kleinere filiaalbedrijven en commerciële samenwerkingsverbanden. Van de winkels in de modebranche is 75% gevestigd in een binnenstad of in hoofd- en kernverzorgende winkelcentra.

Ontwikkelingen aanbod dames- en herenkleding

Aan de aanbodzijde van de markt voor dames- en herenkleding zijn de volgende actuele ontwikkelingen⁸ merkbaar:

- de detailhandel wordt steeds vaker voorzien van nieuwe collecties (door andere productielanden – zoals Oost-Europa-kortere distributie – en levertijden);

⁸ Bron: o.a. Brancheschets dames- en herenkleding, EIM/HBD, april 1999

- bij sommige grootwinkelbedrijven zijn er maandelijks al nieuwe collecties, vooral in damesmode met een relatief grote modegevoeligheid;
- een toenemend aantal fabrikantenmerken in het grootwinkelbedrijf, al dan niet via shop-in-the-shop presentatie;
- grootwinkelbedrijven voeren steeds meer een assortiment voor een breed publiek, van betaalbare eigen merken tot luxer aanbod met A-merken zoals Jackpot, Cottonfield, Inwear, Part Two, Esprit, s.Oliver, Mexx en dergelijke. De concurrentie met modewinkels in het midden- en kleinbedrijf (met A-merken) wordt hierdoor sterker;
- kleinschalige (jeans-shops) krijgen steeds meer concurrentie van grootschalige internationale winkelketens zoals The Sting en The Gap;
- merken zullen een belangrijke rol gaan spelen in modewinkels.

3.2.3 Aanbodontwikkelingen sportbranche

Breed pakket aan aanbieders

Sportartikelen, die over het algemeen sterk merkgeprofileerd zijn, zijn voor een relatief beperkt deel (5-10%) vertegenwoordigd in factory outlets. Sportartikelen, en dan vooral kleding en schoeisel, kan men op vele plaatsen kopen: in de brede sportspeciaalzaak, warenhuizen, kleding- en schoenenzaken, discounters, postorderbedrijven en op de markt.

Opkomst megastores, imagestores en factory outlets⁹

De laatste twee jaar is de verscheidenheid aan aanbieders in de sportbranche verder aangevuld met de megastore, de imagestore en de factory outlet. Megastores zijn grootschalige winkels, met een zeer breed en volledig assortiment, die een relatief groot gebied bedienen. In imagestores zoeken fabrikanten direct contact met de (trendsettende) klant om hun merk beter in (de bovenkant) van de markt te zetten. Het assortiment van outlets bestaat vooral uit voorraden, producten met fouten en retourzendingen die tegen sterk gereduceerde prijzen worden aangeboden (30 tot 50%).

Internet

Grote aanbieders als Nike, Adidas, Reebok en Puma maken wereldwijd gebruik van Internet om hun producten te promoten.

3.2.4 Ontwikkelingen koopgedrag

Koopgedrag in de modebranche

De ontwikkelingen in het koopgedrag in de modebranche zijn als volgt compact weer te geven:¹⁰

⁹ Bron: Brancheschets sportbranche, EIM, april 1999

- Een **kritische** consument op basis van ervaring en toenemende informatie. Bij aankopen in de modebranche heeft de consument steeds meer kennis van collecties, merken, winkels, prijzen.
- De consument wenst **gemak, genot en gewin**. Een grote groep consumenten gaat speciaal op pad om kleding te kopen, legt een behoorlijke afstand af naar een uitgekozen winkelcentrum, wil daar verwend worden en service ontvangen en betere producten tegen betaalbare prijzen.
- De consument als **individu** heeft specifieke wensen en wisselt ook voortdurend van gedrag. Indeling in segmenten naar koopgedrag is vrijwel niet meer mogelijk. Het gaat meer om cultuurtrends. Individualisme in het koopgedrag is vooral in de modebranche van betekenis. Door mode kan de consument zijn persoonlijkheid/imago accentueren. Mode is niet alleen functioneel, maar ook emotie en beleving. Merken bieden de consument zekerheid over gewenste kwaliteit, maatvoering en stijl en onderstrepen de individuele uitstraling. Vrouwen selecteren op klantvriendelijkheid én kwaliteit en binden zich niet aan één merk.
- Mannen hechten bij kledingaanschaf aan kwaliteit waarbij merken houvast bieden¹¹.
- Onderscheid in koopgedrag naar leeftijd met een afwijkende kledingcultuur bij jongeren.
- De **mobiele** consument bezoekt diverse aankoopplaatsen afhankelijk van de koopwensen op een bepaald moment.
- Op het gebied van schoenen is er een toenemende tendens tot het bezit van meer paren schoeisel, meer variatie, minder alledaags. Ook schoenen worden steeds meer een middel tot expressie. Men loopt vaker bij een schoenenwinkel binnen, wordt kritischer ten aanzien van de uitstraling van schoenenzaken, en men let meer op comfort, uiterlijk en uitstraling. Wel blijft er nadrukkelijk een scheiding bestaan tussen prijs- en kwaliteitskopers.

Top 10 vrouwenmodemerken

De top-10 vrouwenmodemerken in de zomer van 1998 waren¹²:

- | | |
|----------------|---------------------------------------|
| 1. Gerry Weber | 6. Betty Barclay |
| 2. Part Two | 7. Mexx |
| 3. Esprit | 8. Frankenwälder |
| 4. Inwear | 9. Delmod |
| 5. Jackpot | 10. Huismerken (Bijenkorf, V&D, etc.) |

Veel consumenten brengen huismerken (nog) niet onder de noemer merken en zij komen in de top-10 daardoor pas op de tiende plaats. Naar verkoopcijfers zouden zij een vele hogere plaats innemen (volgens brancheschets dames- en herenmode van april 1999).

¹⁰ Bronnen: De modebranche in het jaar 2002, EIM/HBD, september 1998. Brancheschets, dames- en herenkleding, EIM/HBD, april 1999.

¹¹ Belangrijke merken in herenmode: Hugo Boss, McGregor, Van Gils, Tenson, Brax, Arrow.

¹² Bron: Textilia, mei 1998



Gentstraat & Stationsstraat
4551 CC Sas van Gent

maas modes

DAMES- EN HERENMODE ONDER 1 DAK
Telefoon damesafdeling: (0115) 45 38 95
Telefoon herenafdeling: (0115) 45 14 47

Bandolera	Melka
Betty Barclay	Peter van Holland
Gardeur	Frans Molenaar
Lecomte	Ledüb
San Martino	Horka
Bianca	Traffic Casuals
Gil Bret	Love
	State of Art



Impressie Sas van Gent

Perspectief modebranche

Voor de modebranche wordt (per 1999) het volgende perspectief geschetst:

- Meer concurrentie voor de modebranche door buitenlandse winkelketens, grootschalige winkels, non-store verkopen en factory outlets.
- Concurrentie tussen grootwinkelbedrijf en midden- en kleinbedrijf zal toenemen, door sterker accent op A-merken bij grootwinkelbedrijf in samenhang met up-grading van deze grootschalige formules.
- De grens tussen sportkleding en vrijetijdskleding wordt steeds vager.
- Merken worden steeds belangrijker, met een groei van shop-in-the-shop formules; leveranciers willen dat hun merk duidelijk aandacht krijgt in de winkel.
- Door de opkomst van het individualisme zullen merken in de toekomst niet meer duidelijk zichtbaar zijn op de kleding (teveel hokjesgeest, Textielvisie 18-7-1998).

Mode krijgt sport-tintje

De consument draagt steeds vaker sportkleding in vrije tijd, naar school en naar het werk. Men kiest niet meer één merk maar combineert ook met merkloze kleding. Modische (vrijetijds-)kleding en sportkleding gaan elkaar steeds meer overlappen en de modefabrikanten spelen daarop in. De mode krijgt een sport-tintje (sublabels). Voorbeelden zijn onder andere Hennes & Mauritz, Tommy Hilfiger, Gerry Weber, Cerruti, Prada, Miu Miu, Book's, Freetex, Gaastra en Boss¹³.

3.3 Aanbod in Sas van Gent

3.3.1 Omvang en spreiding

Kleine aanbodstructuur met relatief veel mode

Sas van Gent beschikt over ca. 6.400 m² verkoopvloeroppervlak (vvo) dat tamelijk geconcentreerd is in de dorpskern. Hiervan bestaat ca. 2.600 m² vvo uit dagelijkse artikelen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) en ca. 3.800 m² vvo uit niet-dagelijkse artikelen (de overige branches). Gelet op de gemiddelde aanbodstructuur in kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal is de modebranche relatief sterk vertegenwoordigd met ca. 1.400 m² vvo (1.150 m² aan kleding en 233 m² aan schoei-sel), verdeeld over 12 vestigingen met een gemiddelde grootte van 115 m² per winkel. Bovendien is er een relatief grote Intersportzaak van ca. 500 m² vvo.

3.3.2 Kwaliteit van het aanbod

De opvallendste zaak in Sas van Gent is Maas modes met dames- en herenmode en casuals, met gerenommeerde merken en ook gespecialiseerd in grote herenmaten.

¹³ Bron: Textielvisie januari 1998.



Impressie Terneuzen

Door de situering presenteert de zaak zich naar twee kanten (Gentsestraat en Stationsstraat). Het overige kledingaanbod is kleinschaliger met onder andere damesmode, herenmode, gezinsmode en lingerie. Er zijn twee schoenenzaken waarvan een met een sterker geprofileerd assortiment en met een fraaie winkelpresentatie (Uzzia).

Veel merken voor zo'n kleine plaats

Hoewel het maar om enkele winkels gaat worden toch relatief veel merken verkocht in de kleine plaats Sas van Gent, namelijk onder andere:

Kleding		Schoeisel	Lingerie
Baileys	Lee Cooper	Clarks	Chantelle
Bandolera	Lecomte	Rhode	Passionata
Betty Barclay	Love		Schiesser
Bianca	Melka		Si Si
Blacky Dress	Mix & Match		
Frans Molenaar	Peter van Holland		
Gardeur	Roberto Sarto		
Horca	State of Art		
Ledub	Traffic Casuals		
Gil Bret			

3.4 Aanbod in Terneuzen

3.4.1 Omvang en spreiding

Het detailhandelsaanbod in Terneuzen is in orde van grootte vergelijkbaar met dat van Hulst, waarbij ook een belangrijk deel is gevestigd buiten het kernwinkelgebied. In totaal is ca. 60.000 m² vvo aanwezig, in de binnenstad ca. 23.500 m². Het modeaanbod is 9.300 m² vvo groot, waarvan het merendeel te vinden is in het kernwinkelgebied (7.160 m² vvo). Het kledingaanbod is met 5.800 m² vvo vertegenwoordigd in 33 winkels en het aanbod schoeisel/lederwaren met ca. 1.360 m² vvo in 11 winkels. De zaken in de modebranche zijn gemiddeld 163 m² groot. De belangrijkste winkel-as is de Noordstraat, dwars door de binnenstad. Een recente uitbreiding (3 jaar) is de Steenen Beer aan de Havenstraat die loodrecht aansluit op de Noordstraat. In dit relatief nieuwe project is een Hema gevestigd en sinds kort een Kien-vestiging geopend. Het sportaanbod bedraagt ca. 1.400 m² vvo verdeeld over 9 vestigingen in de gemeente, met bekende formules als Intersport, Aktiesport en Sport 2000.

3.4.2 Kwaliteit van het aanbod

Gevarieerd naar marktsegment

Het modeaanbod in Terneuzen is de laatste jaren door vestigingen in en bij de Steenen Beer duidelijk opgewaardeerd. In totaliteit is er in de binnenstad sprake van



Impressie Sluis

een gevarieerde mix naar marktsegment in de modebranche. Er zijn diverse landelijk opererende zaken aanwezig zoals onder andere Landgraaf, Dolcis, M&S, Didi, Foxy, Zeeman, Schoenenreus, Steps, Massaschoen, Hunckemöller en C&A. Dit aanbod is ruimer dan bijvoorbeeld in Hulst. Daarnaast heeft Terneuzen verschillende zaken die bijvoorbeeld ook in Hulst en Axel vertegenwoordigd zijn zoals Schirris-schoenen en Botéga, Groosman, Alberdo, Bambus (met mode).

Fraaie en sterke zaken zijn te vinden aan Havenstraat en Markt met hoogwaardig aanbod en fraaie presentaties (Styl Jacques, Wout-Casuals, Schirris-schoenen, Young Style en Men Style). Aan de Noordstraat heeft Maison Legrand degelijke merken en aan de zuidzijde van de Noordstraat is er een opvallende modecluster met Van de Meer-damesmode, Martijn's modecafé, Blik damesmode, Bambus en Livera (deze laatste met ook een kindergedeelte Casita).

Merken goed vertegenwoordigd

Zonder uitputtend te zijn volgt hierna een overzicht van in Terneuzen-centrum aangetroffen merken:

Achile	Dismero	Levi's	s.Oliver
Armani	DKNY	Marc O'Polo	Penny Black
Arrow	Dockers	Marella	QS
Björn Borg	Esprit	Marlboro	River Woods
Van Bommel	Exté	Matinique	Street One
Books	Gabriele Strehle	Mc Gregor	Strenesse
Brax	Gentiluomo	Mer du Nord	Stone Island
Cartoon	Gerry Weber	Merino	Timberland
Corneliani Coll.	G-Star	Mexx	Trussardi
Devernois	Hugo Boss	Mulberry	Vero Moda
Diesel	Kipling	Offset	Xandres

Zeer recent is aan de Havenstraat de lingerie outletstore Bodycorner geopend. Een stijlvol ingerichte zaak met dure merken tegen betaalbare prijzen (ondergoed, bad- en beenmode). Het prijsniveau kan laag worden gehouden door het opkopen van grote partijen bij fabrikanten, vaak uit oude collecties¹⁴.

3.5 Aanbod in Sluis

3.5.1 Omvang

Gelet op het inwonertal (per 1-1-1999 6.477 inwoners in de gemeente) beschikt Sluis over een uitermate ruim winkelareaal van 15.439 m² vvo verdeeld over 108 winkels (gemiddeld 143 m² vvo per winkel). De modebranche is binnen het aanbod sterk vertegenwoordigd met ruim 40% van het aantal winkels en ca. 46% van het totale

¹⁴ Artikel Provinciale Zeeuwse Courant, 28 oktober 1999

winkelareaal. Het aanbod aan kleding/mode-accessoires omvat ruim 6.100 m² vvo verdeeld over 44 winkels en er zijn 7 schoeisel/lederwarenzaken met iets meer dan 1.000 m² vvo. Een en ander duidt op een bijzondere situatie die te maken heeft met de van oudsher aanwezige aantrekkingskracht van het vestingstadje. Er komen veel (koop-)toeristen vooral vanuit België, maar ook uit Nederland en Engeland, onder invloed van de koopzondagen, valutaschommelingen en ambiance. Het winkelaanbod in Sluis is gemengd met een ruim aanbod aan horeca en ook de geldwinkels (de banken) zijn prominent vertegenwoordigd.

3.5.2 Spreiding

Het winkelcircuit binnen Sluis verloopt globaal via de Kaai, Oude Kerkstraat, tot de molen, en via Kapellestraat en Vrijstraat terug naar het Walplein. De meeste winkels en andere functies zijn hier te vinden. Net buiten de 'vesting', in de omgeving van de VVV, ligt een winkelcluster waarvan onder andere een grote goed geassortimenteerde sportzaak (GL-Sportworld van ca. 1.000 m²) en een outdoorcentrum (De Bergvos met ca. 600 m²) deel uitmaken.

3.5.3 Kwaliteit van het aanbod

Opvallend, gelet op het niveau van Sluis naar inwonertal, is het –binnen de modebranche- zaken aan te treffen als Kien, Schoenenreus en Massaschoen. Evengoed bevinden zich binnen het aanbod ook haute couture-elementen.

Het totale mode-aanbod is sterk gemengd maar er is relatief weinig 'gemiddeld' aanbod aanwezig: veel exclusief/hoogwaardig en midden plus enerzijds en het landelijk bekende bedrijf, vooral vertegenwoordigd in het prijsvriendelijke en discount-marktsegment, anderzijds (onder andere Zeeman, Kien, Landgraaf, Massaschoen, Schoenenreus).

Niet alleen de eerder geconstateerde hoeveelheid mode, maar ook de kwaliteit ervan is opvallend.

Sterke aanbieders, ook met gerenommeerde merken, zijn onder andere Couture Printemps (Escada, Armani, Féraud) en Printemps Weekend (onder andere Polo Ralph Lauren), Stekelinck met een breed merkenaanbod, Princesse, Inka's met twee exclusieve modezaken (dames en heren), Reis (onder andere Hugo Boss), Batselaere en onder andere 4 Groosman-winkels (chic, special, casuals, schoenen). Ook Scaldis voert een hoogwaardig schoenenaanbod. Daarnaast zijn er diverse goed geprofileerde kleinere modezaken.

Topmerken in Sluis

Op basis van de buitenpresentatie (etalages) zijn er in Sluis 86 kledingmerken waargenomen, en op het gebied van schoeisel/lederwaren, lingerie en sport elk zo'n 10 tot 15 bekende merken. Hieronder bevinden zich onder andere Armani, Escada, Polo

Ralph Lauren, Hugo Boss, Calvin Klein, Pierre Cardin, Gerry Weber, Frankenwälder, Yves Saint Laurent, Devernois, Betty Barclay, Delmod, etc. De in 1998 vastgestelde top-10 van de vrouwenmodemerken¹⁵ is vrijwel volledig vertegenwoordigd.

Uit de aangetroffen merken is er hierna een aantal weergegeven:

Kleding		Schoeisel/lederwaren	Lingerie	Sport
Amaretta	Hepner	Ara	After Eden	Adidas
Armani	Iceberg	Van Bommel	Albanderado	Billabong
Arrow	Inwear	Cat	L'Aventure	Mexx
Betty Barclay	Joop Jeans	Camel	Barbara	Nike
Biscote	Klein C.	Clarks	Felina	O'Neill
Blacky Dress	Ledub	Ecco	Fila	Oxbow
Boss H.	Lee	Fornarina	Grossard	Reebok
Brandt	Levi's	Gabor	Hom	Tenson
Brax	Matinique	Kipling	Lovable	Waveboard
Caban	Maura	Van Lier	Schiesser	
Cardin P.	Max Mara	Mephisto	Sloggi	
Delmod	Mexx	Panama Jack	Triumph	
Devernois	McGregor	Salamander		
Diesel	Odermark			
Dockers	s.Oliver			
Escada	Oxbow			
Esprit	Oxford			
Féraud	Polo R. Lauren			
Frankenwälder	René Lezard			
Gant	Roberto Sarto			
Gerry Weber	Saint Laurent Y.			
Gil Bret	Steinbock			
G-Star	Street One			

3.6 Aanbod in Oostburg

3.6.1 Omvang en spreiding

Binnen het totale winkelareaal van Oostburg, met 21.590 m² vvo in 93 winkels, is de modebranche vertegenwoordigd met ca. 4.000 m² vvo. Er zijn 18 kledingzaken en 5 schoenenwinkels en bijna allemaal te vinden in het centrum. Scapino ligt wat afzijdig. In het centrum, dat is heringericht, bevinden de winkels zich overwegend aan Raadhuisplein, Erasmusstraat, Burchtstraat, Markt en het Eenhoornplantsoen. De modezaken liggen verspreid aan deze assen. Het sportaanbod is ruim 1.000 m² vvo met onder andere Francke sport/mode en Albert's sportshop.

¹⁵ Bron: Textila, mei 1998.



Impressie Oostburg

3.6.2 Kwaliteit van het aanbod

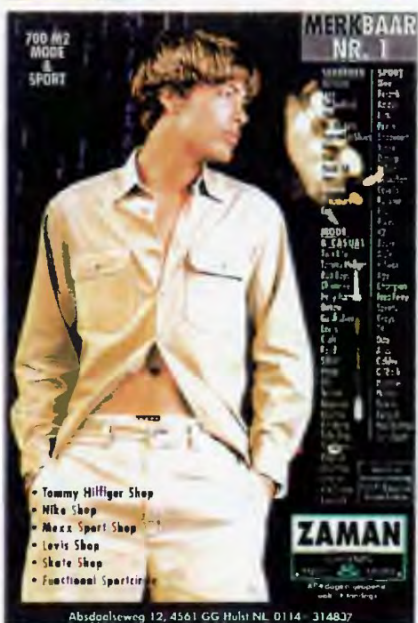
Het mode-aanbod bestaat uit een mix van hoogwaardige zaken, middenplus, gemiddeld en discount (Scapino en Zeeman) en speciaal aanbod in de vorm van bruidsmode. Sterke modezaken zijn bijvoorbeeld de Van de Plas-zaken met dames- en herenmode, Carianne met een breed merkenaanbod, Elegance couture en de schoenenzaken Splenter en Van Kampen.

Het merkenaanbod is in Oostburg geringer dan bijvoorbeeld in Sluis, Hulst en Terneuzen, maar mede door nog enige speciaalzaken (zoals onder andere Schowdown, mannenmode Van de Bossche, Albert's sportshop en Lifestyle) van een behoorlijk gehalte. Ook de iets buiten het kernwinkelgebied gelegen sportzaak (Francke) heeft een breed assortiment.

Hierna is een overzicht weergegeven van enige in Oostburg aangetroffen bekende merken.

Kleding		Schoeisel/lederwaren	Lingerie	Sport
Alan Red	Heidemann	Van Bommel	L'Aventure	Big Star
Ara Moden	Levi's	Boss H.	Bon Giorno	Blackstone
AW (Another Woman)	Lee	Camel	Marie Jo	Kappa
Basler	Maura (C. Sträter)	Cat	Pastunette	Nike
Betty Barclay	Molenaar F.	Clarks	Sloggi	Simmel
Biss C.	Mondi	Dr. Martens	Warner's	Twin-life
Collumn	Oilily	Eastpak		
Copines (C. Sträter)	Part Two	Esprit		
Diesel	Replay	Gabor		
Dockers	Tenson	Guess		
Esprit	Turnover	Van Lier		
Gardeur		Mephisto		
Gerry Weber		Panama Jack		
Gil Bret		Samsonite		
G-Star		Timberland		

Tot de gemeente Oostburg behoort ook Breskens. Het winkelaanbod in Breskens is relatief beperkt, tamelijk verspreid en met een matige uitstraling. Een en ander is ook van toepassing op de modebranche. Enige zaken van Breskens zijn ook te vinden in andere aanbodstructuren op Zeeuwsch-Vlaanderen zoals Landgraaf, Deto-jeans en Albert's sportshop.



Impressie Hulst

3.7 Aanbod in Hulst

3.7.1 Omvang

Hulst beschikt, volgens de Kolpron Consultants-rapportage, over ca. 58.000 m² verkoopvloeroppervlak (vvo)¹⁶ waarvan ongeveer de helft bestaat uit de branche 'wonen' waarin Morres Wonen een belangrijke rol speelt. Het totale winkelareaal is verdeeld over 163 vestigingen. Het aanbod is ongeveer 5 keer zo groot als op basis van het inwonertal in de kern (10.200) zou mogen worden verwacht. De modebranche (kleding/modeaccessoires en schoeisel/lederwaren) exploiteert 6.659 m² vvo in 40 vestigingen. Dit betekent een gemiddelde winkelgrootte van 166 m². Daarnaast zijn er 3 winkels in sportartikelen met samen 784 m² vvo.

3.7.2 Spreiding

Mode vooral in de binnenstad

Het detailhandelsaanbod in de binnenstad bedraagt ruim 11.500 m² vvo en dit is ongeveer het dubbele wat gemiddeld in kernen met dit inwonertal wordt aangetroffen. Het modisch aanbod bedraagt bijna 4.200 m² vvo in 35 vestigingen, die gemiddeld 119 m² groot zijn. Ook Intersport is gevestigd in de binnenstad.

In de rest van Hulst (buiten de binnenstad) bevindt zich ruim 39.000 m² vvo. Daarbinnen is de modebranche relatief beperkt vertegenwoordigd met bijna 1.500 m² verdeeld over 5 winkels (gemiddeld 300 m²). Morres Wonen trekt landelijk en vanuit België. Ook uit de omvang van het overige aanbod blijkt een verzorgingsfunctie die verder reikt dan de eigen gemeentegrens.

3.7.3 Kwaliteit van het aanbod

Relatief veel bovengemiddeld aanbod

Tijdens de inventarisatie van oktober 1999 is gebleken dat Hulst, mede gelet op het eigen inwonertal, beschikt over een hoogwaardig mode-aanbod.

De binnenstad herbergt een gevarieerd aanbod waarin het grootwinkel- en filiaalbedrijf een relatief bescheiden plaats inneemt. Daardoor heeft het aanbod sterk een eigen kleur, met enige zaken die ook elders in de regio (Terneuzen, Axel) vertegenwoordigd zijn, zoals Bambus, Alberdo, Botéga, Schirris schoenen. Het aanbod tendeeft naar middenplus en hoogwaardig, waardoor het gemiddelde marktsegment relatief minder vertegenwoordigd is en het prijsvriendelijke en discountmarktsegment slechts in enkele zaken/formules (o.a. Landgraaf, Massaschoen, Schoenenreus). Hoogwaardige modezaken in de binnenstad zijn o.a. Jetty's, Steba, Modehuis Reiss,

¹⁶ Actualisatie van het aanbod in de gemeente Hulst per eind 1999 resulteerde in een vergelijkbare omvang van ca. 58.000 m² vvo.

Wooden Company, Nadette, lingerie Kayser en niet in de laatste plaats Meersschaert met exclusieve mannenmode. In schoenen/lederwaren zijn opvallende zaken Kramers schoenen, Schirris en HP-lederwaren.

Ander sterke merkgerichte zaken zijn verder onder andere: Bobine, Bambus, Botéga, Alberdo, Kids Fashion, Benetton, Kozznik en Danny's (schoenen). Opvallend zijn twee zaken die zich presenteren als Outlet factory (Digo), respectievelijk als 'merk-kledij aan sterk verlaagde prijzen' (Christine) aan de kop van de Vismarkt.

Buiten de binnenstad bestaat het aanbod voor het grootste deel uit Zaman Mode & Sport (700 m²) met een breed scala aan merken en verder uit prijsvriendelijk en discountaanbod bij Scapino, Kien, Stuntmarkt en een Superdiscount textiel.

Breed aanbod aan merken

De binnenstadswinkels en de vestiging van Zaman voeren een groot aantal merken. Op het gebied van kleding, schoeisel/lederwaren en sport zijn respectievelijk 77, 35 en 34 merken waargenomen. Winkels met veel verschillende merken zijn o.a. Jetty's dames/kinderkleding en Wooden Company aan de Steenstraat, Kramers schoenen aan de Vismarkt en Meersschaert exclusieve mannenmode aan de Gentsestraat. Buiten de binnenstad heeft Zaman o.a. een Tommy Hilfiger-, een Nike-, een Mexx- en een Levisshop. Een greep uit de gevoerde merken levert het volgende op:

Kleding		Schoeisel	Sport
Armani	Lejaby	Van Bommel	Adidas
B. Barclay	Levi's	Camel	Agu
Benetton	Mantana	Clarks	Asics
Cakewalk	Marc O'Polo	DKNY	Eastpak
C. Klein	Marie Jo	Ecco	Fila
Carli Gry	Matinique	Hugo Boss	K-Swiss
Cotton field	Mexx	Kipling	Lotto
Diesel	s.Oliver	Van Lier	Nike
Dibari	Part Two	Lumberjack	Prince
Devernois	René Lezard	Marc O'Polo	Reebok
Esprit	Street One	Mephisto	
Exté	Strenesse	Mexx	
Gaultier	Tenson	Rockport	
G-Star	Tommy Hilfiger	Salamander	
Guess	Triumph	Samsonite	
Hugo Boss	Versace	Timberland	
Inwear	Wrangler	Yellow Cab	
Jackpot			

De constatering over de modebranche (kleding en schoeisel) komen in grote mate overeen met hetgeen hierover door RBOI in 1998 met betrekking tot de binnenstad is vastgesteld¹⁷, namelijk:

- het grote aandeel winkels in dameskleding; dit gaat zowel op voor bovenkleding als voor onderkleding;
- het grote aantal winkels dat opereert in het hogere segment (met name in de dameskleding);
- het beperkte aantal vertegenwoordigers van het landelijke grootwinkel- en filiaalbedrijf;
- de aanwezigheid van enkele relatief grootschalige discountzaken in het algemene kleding c.q. schoenenassortiment (Zeeman, Landgraaf, Massaschoen);
- het relatief beperkte aanbod in het middensegment (door RBOI wordt hiermee bedoeld het algemene gangbare aanbod dat gemiddeld in Nederland zo'n 60% van het totaal aantal aanwezige winkels inneemt);
- het beperkte aanbod van winkels in vrijetijdskleding.

¹⁷ Gemeente Hulst, marktstudie centrum, RBOI, maart 1998



Impressie Axel

3.8 Aanbod in Axel

3.8.1 Omvang en spreiding

De totale detailhandelsomvang van Axel bedraagt bijna 30.000 m² vvo waarvan meer dan de helft (bijna 17.000 m²) wordt ingenomen door de branche 'wonen', met als belangrijkste aanbieder Pot Meubelen. De modische branche is 3.000 m² vvo groot, waarvan ca. 2.500 m² aan kleding (16 winkels) en ca. 500 m² schoeisel (3 winkels). De modezaken – met een gemiddelde grootte van ca. 147 m² - bevinden zich overwegend aan de Noordstraat. Sport 2000 is de belangrijkste aanbieder van sportartikelen en is iets afzijdig van de Noordstraat gesitueerd. Het totale sportaanbod is ruim 700 m² vvo groot.

3.8.2 Kwaliteit van het aanbod

Binnen de modebranche, en gelet op het kader van dit onderzoek, is Deto-jeans in Axel een opvallende aanbieder met merken als Levi's, Exit, Vero Moda, G-Star, Diesel, s.Oliver, Pall Mall e.d. Aan de overkant heeft Deto een eigen outletstore. Andere bovengemiddelde winkels zijn o.a. Groosman (met Levi's, Vero Moda, G-Star, Scotch & Soda) en Ot en Sien kinderkleding (o.a. Cakewalk, O'Neill). Axel heeft evenals Hulst een Schirris schoenenzaak met merkschoenen en nog 2 schoenen / lederwarenzaken met bekende merken als Kipling, Mephisto, Samsonite, Caprice enzovoort.

3.9 Aanbod in Zelzate (België)

Over het Belgische aanbod zijn geen kwantitatieve gegevens voorhanden. Het centrale winkelapparaat van Zelzate is gevestigd aan de Grote Markt, waarop ook kan worden geparkeerd. Het aanbod in de wanden van de Grote Markt is zeer wisselend naar branchering (alles door elkaar) en ook de presentatievorm vertoont grote verschillen. Hier en daar staat een pand leeg. Aan en direct tegen de Grote Markt bevindt zich een 10-tal kledingzaken en 5 schoenenwinkels. Van de kledingzaken kunnen er vier als hoogwaardig worden gekwalificeerd (Dolly, De Bouver, Treffer en Topaaz) en nog drie als middenplus, waarvan twee met lingerie (Tiffany, Bacarini). Van de schoenenzaken kan er een als bijzonder fraai worden aangemerkt. (Gallice) met Italiaanse schoenen. Zowel in kleding als in schoenen worden bekende merken gevoerd, maar het aantal is niet vergelijkbaar met het merkeaanbod in bijvoorbeeld Sluis, Hulst en Terneuzen.



Zelzate

3.10 Het totale aanbod

Om een indruk te krijgen over het modische en het sportaanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen is de oorspronkelijke tabel uit de rapportage van Kolpron Consultants (tabel 5.1) aangevuld.

Tabel 3.1: Totaal winkelaanbod, de modische branche en sport Zeeuwsch-Vlaanderen

Kern/gebied	Totaal		Waarvan modisch				Totaal		Waarvan sport	
	aant. vest.	m ² vvo	kleding/acc. vest.	m ² vvo	schoeis./leder vest.	m ² vvo				
Sas van Gent	49	6.431	8	1.150	4	233	12	1.383	1	508
Terneuzen	246	60.029	44	6.976	15	2.333	59	9.309	9	1.429
Overig Kanaalzone	50	8.197	7	1.533	2	560	9	2.093	1	102
Totaal Kanaalzone	345	74.657	59	9.659	21	3.126	80	12.785	11	2.039
Sluis	108	15.439	44	6.144	7	1.006	51	7.150	3	872
Oostburg	93	21.590	18	2.788	5	1.238	23	4.026	6	1.073
Breskens	57	8.330	8	723	1	30	9	753	4	2.125
Overig West – Z-Vlaanderen	84	13.500	6	360	1	50	7	410	6	578
Totaal West	342	58.859	76	10.015	14	2.324	90	12.339	19	4.648
Hulst	163	57.975	30	4.871	10	1.788	40	6.659	3	784
Axel	97	29.171	16	2.457	3	475	19	2.932	4	724
Overig Oost – Z-Vlaanderen	74	9.500	4	100	2	70	6	170	2	227
Totaal Oost	334	96.646	50	7.428	15	2.333	65	9.761	9	1.735
Totaal Zeeuwsch-Vlaanderen	1.021	230.162	185	27.102	50	7.783	235	34.885	39	8.422

Modische aanbod drie keer zo groot als norm

Bij vergelijking van het aanbod aan kleding en schoeisel met normatieve cijfers¹⁸ komt naar voren dat er relatief veel aanbod in de modebranche aanwezig is. Verhoudingsgewijs vooral in Sluis (+ ca. 7.000 m² vvo), Hulst (+ca. 5000 m² vvo), Terneuzen (+ ca. 4.000 m² vvo) en Oostburg (+ ca. 3.500 m² vvo). Globaal samengevat is er zowel in de kleding- als in de schoenenbranche van Zeeuwsch-Vlaanderen ongeveer drie keer zoveel aanbod aanwezig dan op basis van de norm van de individuele plaatsen naar inwonertal. Het aanbod aan sport is ongeveer 50% ruimer dan op basis van normatieve cijfers verwacht zou mogen worden.

Hoge modedichtheid

Het totale aanbod in de mode van 34.885 m² vvo kan bij ca. 107.000 inwoners in Zeeuwsch-Vlaanderen worden vertaald in een 'modedichtheid' van 0,33 m² vvo per inwoner. Voor geheel Limburg is kortgeleden een modedichtheid vastgesteld¹⁹ van 0,22 m² vvo per inwoner, met waarden van 0,28 tot 0,43 m² vvo in plaatsen met een belangrijke regionale functie van de modebranche (zoals Roermond, Venlo, Heerlen, Sittard en Maastricht). De relatief hoge gemiddelde mode-dichtheid in Zeeuwsch-Vlaanderen wordt vooral veroorzaakt door het westelijke gedeelte met het aanbod in (vooral) Sluis en in het centrum van Oostburg. Het westelijke gebied heeft 0,51 m² vvo in de modische branches per inwoner en de kern Sluis 2,98 m² vvo per kernbewoner. In het middengebied (Sas van Gent, Terneuzen) bedraagt het aanbod gemiddeld 0,29 m² vvo. In oost heeft Hulst, gerelateerd aan de bevolking in de eigen kern, ca. 0,65 m² vvo per hoofd.

Het grensoverschrijdend en toeristisch-recreatief koopgedrag komt uit het royale aanbod duidelijk naar voren. Het aanbod is daarop mede afgestemd en in belangrijke mate ook daarvan afhankelijk voor het functioneren.

3.11 Horeca Zeeuwsch-Vlaanderen

Ruim en gevarieerd

Het totale horeca-aanbod van Zeeuwsch-Vlaanderen is, uitgedrukt in aantal bedrijven per 10.000 inwoners, bijna dubbel zo groot als gemiddeld in Nederland (50 ten opzichte van 29)²⁰. Het Zeeuwsch-Vlaamse aanbod is gemiddeld nog wat talrijker dan voor de provincie Zeeland als totaal (50 t.o.v. 45). Het toeristisch-recreatieve karakter van Zeeland en Zeeuwsch-Vlaanderen wordt daarmee onderstreept.

¹⁸ Bij de normatieve cijfers gaat het om het norm-aantal m² vvo per 1.000 inwoners specifiek toegepast bij een bepaalde kerngrootte naar inwonertal. De normcijfers, toegepast door Kolpron, zijn gebaseerd op het Retailhandboek van D&P.

¹⁹ Roermond, Factory outlet center: effectenanalyse, BRO september 1999.

²⁰ HINC, Horeca in Cijfers, 1999.

Tabel 3.2 Vergelijking horeca-aanbod

	Aantal bedrijven per 10.000 inwoners				
	Totaal*	Drank-verstrekkers	Spijs-verstrekkers	Maaltijd-verstrekkers	Logies-verstrekkers
Zeeuwsch-Vlaanderen	49,7	21,0	6,8	13,9	6,1
Provincie Zeeland	45,3	19,9	7,2	7,2	6,1
Nederland	29,0	12,2	6,5	6,5	1,9

* Inclusief contractcaterers

Veel zaken in de gemeenten Oostburg en Terneuzen

Op gemeentelijk niveau (waarop de cijfers beschikbaar zijn) is de meeste horeca gesitueerd in Oostburg (144) en Terneuzen (125). Wordt ook rekening gehouden met het eigen inwonertal als draagvlak dan spant de gemeente Sluis/Aardenburg duidelijk de kroon, met een hoge 'horeca-dichtheid' van ca. 115 vestigingen per 10.000 inwoners.

Tabel 3.3 Horeca-aanbod per gemeente

Gemeente:	Aantal bedrijven waarvan:					
	Totaal*	Drank-verstrekkers	Spijs-verstrekkers	Maaltijd-verstrekkers	Logies-verstrekkers	Anders
Sluis-Aardenburg	74	22	8	36	8	-
Oostburg	144	53	20	36	34	1
Sas van Gent	32	15	1	12	3	1
Terneuzen	125	52	21	25	12	15
Axel	45	24	7	12	2	-
Hulst	85	40	14	25	4	2
Hontenisse	26	19	2	3	2	-
Totaal	531	225	73	149	65	19

* Inclusief contractcaterers

Het accent op de kustrecreatie komt in Oostburg onder andere naar voren uit het totale aanbod en het aantal logiesverstrekkers. Sluis heeft veel horeca in het centrum, sterk gemixt met de aanwezige winkels, met relatief veel restaurants. In Sas van Gent is het totaal aanbod relatief beperkt maar zijn vooral de (mossel) restaurants in Philippine gerenommeerd. Terneuzen heeft een royaal en ook gevarieerd aanbod, met vooral veel cafés. In Hulst bevindt zich een groot deel van de horeca (ca. 50) in de binnenstad met ook buiten de winkeltijden een autonoom trekkende functie. Axel heeft een redelijk aantal horeca-zaken, maar wel met een sterk accent op cafés. Dit laatste geldt ook voor Hontenisse.

3.12 Resumé

Op basis van de kwantitatieve basisgegevens en de observatie en analyse van het aanbod in de centra zijn de volgende belangrijke conclusies te trekken:

- Zeeuwsch-Vlaanderen heeft een hoge modedichtheid ofwel een relatief groot gemiddeld aanbod per hoofd van de bevolking aan kleding, schoeisel en mode-accessoires.
- Ook het aanbod aan sport is royaal.
- Het horeca-aanbod is bijna dubbel zo groot als gemiddeld.
- Er is sprake van een zeer gevarieerd modisch aanbod, ook naar marktsegmentatie.
- Zeeuwsch-Vlaanderen beschikt over een uitgebreid merkenaanbod in de FOC-relevante branches, inclusief top-/A-merken.
- Gelet op het eigen inwonertal is vooral het merkenaanbod in Sluis opvallend.
- Ook in Hulst en Terneuzen is veel merken-kwaliteit aanwezig.
- Sas van Gent heeft binnen de relatief kleine aanbodstructuur nog veel merken in enkele winkels.
- Het volume, de variatie en het merkenaanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen zijn duidelijk mede afgestemd op een functie die verder reikt dan het eigen draagvlak. Het gaat hierbij om de toeristisch-recreatieve (ook grensoverschrijdende) toevloeiing. Het aanwezige aanbod is –voor het economisch functioneren- daarvan in belangrijke mate afhankelijk.

4. TOERISTISCH-RECREATIEVE BEZOEKSTROMEN IN ZEEUWSCH-VLAANDEREN

4.1 Inleiding

In de diverse plannen voor FOC's in Zeeuwsch-Vlaanderen wordt regelmatig een relatie gelegd met de toeristisch-recreatieve bezoeksstromen binnen en de potenties van Zeeuwsch-Vlaanderen. Inzicht in deze stromen en potenties is derhalve noodzakelijk.

In dit hoofdstuk worden allereerst de toeristisch-recreatieve profielen van Zeeuwsch-Vlaanderen als totaal en van Hulst, Terneuzen en Sas van Gent afzonderlijk geanalyseerd. De relevante beleidskaders, ambities en plannen van de provincie Zeeland en de gemeenten Hulst, Terneuzen en Sas van Gent komen aan bod. Verder worden de bestaande toeristisch-recreatieve bezoeksstromen uitgebreid onder de loep genomen.

Onderscheid bestaat tussen dag- en verblijftoerisme, opgesplitst naar Nederlanders, Belgen en Engelsen. De informatie is verzameld uit interviews met en rapporten van de provincie, het Zeeuwsch Bureau voor Toerisme, VVV Zeeuwsch-Vlaanderen en de genoemde gemeenten. Als onderlegger zijn ook relevante onderzoeken van het NBT, NRIT en CBS gebruikt.

In deze analyse wordt de NBT-definitie van recreatief winkelen gehanteerd als zijnde 'recreatieve dagtocht met als hoofdmotief winkelen, waarvoor men minimaal 2 uur van huis is'. Dit betekent dat doelgericht winkelen (ook in dagelijkse artikelen) hierin niet is meegenomen.

4.2 Toeristisch-recreatief beleid Zeeland

Beleid provincie Zeeland

Het provinciaal beleid benadrukt de belangrijke bijdrage van recreatie en toerisme aan de sociaal-economische ontwikkeling van Zeeland²¹. Instandhouding en bevordering van de toeristische werkgelegenheid heeft prioriteit. Daarnaast zijn de bijdrage van recreatie en toerisme aan leefbaarheid en behoud van de omgevingskwaliteit belangrijke randvoorwaarden.

²¹ Provincie Zeeland: 'Provinciaal sociaal-economisch beleidsplan 1998-2002', 1998.

De centrale doelstellingen en keuzen zijn voor de provincie:

- Bijstelling van het smalle toeristische imago van Zeeland als kustbestemming.
- Kwaliteitsverbetering, productinnovatie en versterking van de sector.
- Versterking van de afzonderlijke regio's door onder meer gebiedsgericht beleid, verbetering van de VVV-(promotie)structuur en productontwikkeling.
- Verdergaande professionalisering van de sector, onder andere door het stimuleren van de toepassing van nieuwe informatietechnologie.
- Nieuwe impulsen kusttoerisme in het kader van het landelijke plan 'Zee van cultuur'.
- Het krachtig stimuleren van plattelandstoerisme om het aanbod te verbreden en in te spelen op de noodzakelijke sociaal-economische versterking van het platteland.
- In de verblijfsrecreatieve ontwikkeling kan het ruimtebeslag van de bestaande bedrijven niet meer dan 20% toenemen en de bestaande concentraties blijven gehandhaafd.
- Grotere zorg voor de duurzame ontwikkeling van de werkgelegenheid in de waterrecreatie in een thematische uitwerking.
- Realisatie van een integraal recreatief routenetwerk.
- Het stimuleren van de terreinen gezondheidstoerisme, natuurgerichte recreatie, cultuurprojecten in (historisch) toerisme, sportieve recreatie en bedrijfsgeoriënteerd toerisme.

Toerisme belangrijke werkverschaffer in Zeeland

De provincie breekt in het algemeen een lans voor professionalisering, kwaliteitsverbetering, productvernieuwing, schaalvergroting en seizoensverlenging. Bovendien moet er meer aandacht komen voor klantgerichtheid en serviceverlening. In de gehele provincie werken ca. 9.200 personen in de verblijfs- en/of horecasector, goed voor bijna 6% van de totale werkgelegenheid in Zeeland. Daarnaast werken in cultuur, sport, vervoer, reisbemiddeling en detail- en groothandel ongeveer 12.000 personen.

De provincie laat in haar beleid het fenomeen 'recreatief winkelen' buiten beschouwing. Zij is van mening dat dit thema een beleidstaak is van de gemeenten.

4.3 Toeristisch profiel en beleid Zeeuwsch-Vlaanderen

Ruimte en variatie

Zeeuwsch-Vlaanderen kenmerkt zich door een wijde horizon en overvloedige ruimte. Het zeewater is er vanaf elke plek in 15 autominuten te bereiken. Zeeuwsch-Vlaanderen ademt, zoals de naam doet vermoeden, een gemengd Vlaamsch-Nederlandse sfeer met kleinschaligheid, variatie en een natuurlijk landschap als belangrijkste karakteristieken. Behalve de badplaatsen Breskens, Cadzand, Groede,

Nieuwvliet en Retranchement heeft Zeeuwsch-Vlaanderen vestingstadjes als Aardenburg, Sluis, IJzendijke en Hulst. Terneuzen heeft een duidelijke centrumfunctie. Daarnaast hebben plaatsen zoals Sluis en Hulst een rol als het gaat om het aantrekken van Belgen die er aankopen doen.

Toeristische regio's

Het Zeeuwsch Bureau voor Toerisme onderscheidt twee deelregio's, namelijk West Zeeuwsch-Vlaanderen en Oost Zeeuwsch-Vlaanderen. In de westelijke regio, die globaal wordt begrensd door recreatiegebied de Braakman, werkt naar schatting liefst 44% van de beroepsbevolking in de sector toerisme en recreatie. De oostelijke regio biedt werk aan ca. 19% van de beroepsbevolking in Zeeuwsch-Vlaanderen²².

Gebiedsgericht beleid in West Zeeuwsch-Vlaanderen

Onder de vlag 'kwaliteit door samenwerking' krijgt in West Zeeuwsch-Vlaanderen het beleid van de gemeenten en VVV's in een gebiedsgerichte uitwerking gestalte. Per nieuwe voorziening en activiteit wordt steeds gekeken of deze wel binnen de eigen toeristische identiteit past. Het beleid stelt het behoud en versterking van de afzonderlijke identiteiten van de kernen centraal. Zo werpt Oostburg zich op als kindvriendelijke verblijfsgemeente, Cadzand-bad als kustplaats en Groede als cultuurhistorische bestemming. In Oost Zeeuwsch-Vlaanderen zijn met een dergelijk toeristisch gebiedsgericht beleid vooralsnog weinig resultaten bereikt.

4.4 Toeristisch profiel en actiepunten gemeenten Terneuzen, Hulst en Sas van Gent

De gemeenten worden hierna in afzonderlijke subparagrafen toegelicht.

4.4.1 Terneuzen

Terneuzen staat vooral bekend om zijn moderne maritieme industrie. In de Zeeuwsch-Vlaamse Kanaalzone werken ca. 8.250 personen, onder andere bij multinationals als Dow Chemical en Philips.

²² Gemeente Oostburg: 'Recreatievisie West Zeeuwsch-Vlaanderen', 1999 en aanvullend interview met de manager toerisme en recreatie van deze gemeente, voorheen directeur van het Zeeuwsch Bureau voor Toerisme.

Tabel 4.1 Quick-scan toeristisch-recreatief profiel Terneuzen (34.700 inwoners)

Sterkten	Zwakten
• Relatie water en Terneuzen zeer manifest • Compact centrum met duidelijke zones detailhandel en horeca • Variatie in attracties voor een brede doelgroep zoals zeesluis, rondvaartboot, bezoekerscentrum Westerscheldetunnel • Diverse 'trendy' sportieve voorzieningen als fitness, klimmuur, inline skating, squash en sub-tropisch zwembad • Openstelling Westerscheldetunnel 2002 als initiator	• Geografische ligging aan noordzijde Zeeuwsch-Vlaanderen psychologische belemmering voor Belgische dagjesmensen, ondanks nabijheid van Gent en Antwerpen • Beperkte verblijfstoeristische voorzieningen • Ontbreken toegankelijke museale voorziening (Schoolmuseum beperkt opengesteld) • Met uitzondering van Scheldorado geen toeristische ankervoorziening • Geen toeristisch-recreatief beleidsplan

Het beleid van de gemeente Terneuzen neemt de eigen inwoners in alle initiatieven primair als uitgangspunt. Eventuele nieuwe voorzieningen moeten daarnaast ook aantrekkelijk zijn voor dagjesmensen en verblijfstoeristen in de regio. Sleutelwoorden zijn kleinschaligheid, betrokkenheid van de lokale bevolking en nadruk op kwaliteit. Een toeristisch-recreatief beleids- of actieplan ontbreekt in Terneuzen.

Onderstaand overzicht geeft een indruk van de belangrijkste attracties, wat bezoekersaantallen betreft, in Terneuzen.

Attractiepunt	Aantal bezoekers (schatting)
Subtropisch zwembad Scheldorado	ca. 150.000
Bezoekerscentrum Westerscheldetunnel	ca. 30.000

Voor de ontwikkeling van het toerisme heeft Terneuzen de komende jaren de volgende plannen voor ogen:

- Herinrichting kanaaloever in toeristische, nautische sfeer (jachthaven, horeca).
- Er bestaat een idee voor de bouw van een luxe hotel om de weglekkende vraag van bijvoorbeeld het management van Dow en Philips naar Antwerpen en Gent op te vangen.
- Nieuwbouw van het Zuidlandtheater aan de Schelde (investering van 22 mln gulden), waarvan de eerste paal in maart 2000 wordt geslagen. Daarnaast bestaat er een idee voor een amfitheater aan de dijk.
- Het verder uitbouwen toeristische boemeltreinverbinding tussen bezoekerscentrum Scheldetunnel, de zeesluis en het centrum van Terneuzen in het hoogseizoen.
- Het plan wordt geopperd om een museumboot te ontwikkelen en te laten aanmeren in het centrum.
- De NS-spoorlijn zou mogelijk op termijn nieuw leven ingeroepen kunnen worden voor een toeristische verbinding met Gent (35 km). Op dit moment ontbreekt op dit traject 7 km spoor.

4.4.2 Hulst

Hulst heeft een streekverzorgende functie voor de inwoners van oostelijk Zeeuwsch-Vlaanderen en de Belgen uit het grensgebied. Daarnaast speelt Hulst een aanzienlijke rol als dagtoeristische bestemming voor boodschappen doen, recreatief winkelen en op het gebied van banktoerisme (zoals ook in Sluis). Het toeristische bezoek is vooral afkomstig uit Oost-Vlaanderen, ofwel het gebied tussen Gent, Brussel en Antwerpen. Behalve Morres Wonen als trekker is de historische vestingstad van Hulst een belangrijke toeristische troefkaart, die overigens de laatste jaren nog nauwelijks is uitgespeeld.

Een bezoekersanalyse²³ toont aan dat van de Belgische bezoekers aan het centrum van Hulst ca. 10% eveneens een bezoek brengt aan Morres Wonen. Voor de Zeeuwsch-Vlamingen ligt dit percentage op ongeveer 9%.

Tabel 4.2 Quick-scan toeristisch-recreatief profiel Hulst (19.600 inwoners)

Sterkten	Zwakten
• Compacte, sfeervol historische kern • Gunstige geografische ligging nabij grens • Zondagopenstelling winkels • Toeristisch-recreatief ontwikkelingsplan • Morres Wonen fungeert al als trekker van grote bezoekstromen naar Hulst • Sterk beeldmerk Reynaert de Vos geschikt voor brede toeristische toepassing	• Beperkte verblijfstoeristische voorzieningen • Filevorming N60 op topdagen en matige verkeersafwikkeling in centrum • Morres Wonen genereert beperkt combinatiebezoek met de historische kern

De gemeente Hulst bedeeft in haar toeristisch-recreatief beleid voor de komende jaren de geschiedenis een prominente plaats toe²⁴. Hierbinnen gelden 'strijd' en 'handel' als de centrale thema's voor productontwikkeling en promotie. De gemeente profileert zichzelf als 'meest Vlaamse stad van Nederland'. Op kleinschalige attracties als een bierbrouwerij en een (beperkt toegankelijk) streekmuseum na, heeft Hulst niet echt een toeristisch voorzieningenpakket dat grote bezoekersstromen genereert.

De belangrijkste toeristisch-recreatieve plannen en/of activiteiten voor de korte termijn op een rij:

- De organisatie van diverse nieuwe zomermarkten (antiek, curiosa, kunst).
- Inbedding basiliek in toeristisch aanbod, bijvoorbeeld als decor voor veilingen, markten en voor de beklimming van de toren.
- Opwaardering winkelaanbod in de Bierkaaistraat.
- Restauratie van de Keldermanspoort.

²³ Wijffels, A. en Huisman T., studenten Hogeschool Zeeland: 'Bezoekersanalyse centrum Hulst', 1995.

²⁴ Bureau Spitsbergen: 'Toeristisch ontwikkelingsplan Hulst', 1998.

- Ontwikkelen decorfunctie haven, bijvoorbeeld door het laten afmeren van een oud schip en het aanbieden van actieve recreatievormen.
- Reconstructie van de bouwwerken.
- Vestiging cultuurhistorisch informatiecentrum in de Keldermanspoort.
- Ontwikkelen van een stadslogement als aantrekkelijke historische verblijfsaccommodatie.
- Thematische uitwerking van diverse producten in het thema Reynaert de Vos, waaronder handelsmarkt, klank- en lichtspel, expositie etc.
- De realisatie van een dynamisch parkeerwijzingssysteem.
- Er zijn plannen voor enkele toeristische transferia langs de invalswegen vanuit België. Mogelijk zijn deze plannen van het VVV Zeeuwsch-Vlaanderen met die van Hulst te combineren.
- Het zwembad is verkocht aan een ondernemer die er een Reynaert-themapark van wil maken, vergelijkbaar met de schaal van Ponypark Slagharen.
- Morres Wonen heeft plannen de attractiviteit te versterken door uitbreiding, fysiek-ruimtelijke veranderingen en speciale elementen (fun).

4.4.3 Sas van Gent

Sas van Gent ligt aan het kanaal van Gent Terneuzen en aan de Belgische grens. Doordat er al in de vorige eeuw belangrijke industriële bedrijven waren gevestigd, was Sas van Gent de eerste geïndustrialiseerde gemeente in Zeeland. In vroegere tijden fungeerde Sas van Gent als vestingstad, waarvan nog restanten zijn terug te vinden zoals een bolwerk en een watergetijmolen. De kern Philippine, vroeger een vissersplaats, geniet grote bekendheid vanwege zijn mosselrestaurants.

Tabel 4.3 Quick-scan toeristisch-recreatief profiel Sas van Gent (8.700 inwoners)

Sterkten	Zwakten
• Gunstige geografische ligging aan de Belgische grens • Mosselrestaurants (in totaal 1.200 stoelen) trekken Belgische passantenstromen • Gezien de gemeentegrootte veel overdekte vermaaksvormen, zoals bowlen, laserschieten en sauna	• Industrieel imago gemeente • Geen toeristische ankervoorziening • Nu voornamelijk 'passantengemeente'

Sas van Gent vormt geografisch gezien de toegangspoort tot Zeeuwsch-Vlaanderen, vooral voor de Belgen uit Gent en de regio ten westen van Gent. Belgische dagtoeristen doen, behalve voor een maaltijd in een van de restaurants in Philippine, Sas van Gent nauwelijks aan. Sas van Gent is vooral te typeren als een 'passantengemeente' voor grote stromen Belgische bezoekers.

Een expliciet toeristisch-recreatief beleid ontbreekt in Sas van Gent. Zo'n plan is bij een beperkt aantal inwoners, zoals in Sas van Gent, ook niet gebruikelijk.

Plannen en/of initiatieven op het vlak van toerisme en recreatie:

- Staatsbosbeheer heeft recent een bezoekerscentrum geopend in natuurgebied Canisvliet. Het centrum herbergt naast een permanente tentoonstelling ook een horecavoorziening.
- Binnen enkele jaren is een uitbreiding gepland van het bosgebied in recreatieschap Braakman, bestemd voor recreatiedoeleinden.
- Als onderdeel van het lopende ROM-project wordt op de middellange termijn natuurgebied ontwikkeld ten noorden van Westdorpe.
- Een ondernemer heeft plannen voor een klimmuur in de suikerloods op het terrein van de voormalige Suikerunie.
- Een particulier heeft interesse in een herbestemming van de oude hervormde kerk in de sfeer van cultuur/horeca.
- Er bestaat interesse van een rederij voor een toeristische bootverbinding met Gent, met dagelijkse afvaarten. Dit hangt af van de komst van het factory outlet center.
- De VVV denkt aan een betere afstemming van attractiepunten (bijvoorbeeld in beschikbaarheid en openstelling) als het factory outlet center naar Sas van Gent komt.

Onderstaand overzicht geeft een indruk van de attracties in Sas van Gent, die de grootste bezoekstromen genereren:

Attractiepunt	Aantal bezoekers (schatting)
Mosselrestaurants Philippine	ca. 600.000
Indoor recreatiecentrum De Vlaanderen (o.a. bowling en evenementen)	ca. 35.000

4.5 Dagtoerisme Belgen

Het Nederlands Bureau voor Toerisme heeft samen met bureau Interview recentelijk onderzoek uitgevoerd naar de omvang van dagtochten²⁵ vanuit onder meer de regio's West- en Oost-Vlaanderen en Antwerpen naar Nederland²⁶. De eerstgenoemde regio's vormen voor Zeeuwsch-Vlaanderen een belangrijk achterland voor wat betreft het Belgische toeristische dagbezoek. Gezien de afstand kan verder worden verondersteld dat ongeveer de helft van de regio Antwerpen eveneens tot het herkomstgebied kan worden gerekend.

²⁵ Dagtochten zijn 'alle activiteiten voor plezier en vermaak, waarvoor men minimaal 2 uur van huis is, exclusief zakenbezoek en bezoek aan familie/vrienden/kennissen'. Recreatief winkelen valt binnen deze definitie, doelgericht winkelen niet. Kenmerkend voor recreatief winkelen is combinatiebezoek met bijvoorbeeld horeca en attractiepunten.

²⁶ NBT/Interview: 'Het volume en het economisch belang van dagtochten vanuit Noordrhein-Westfalen, Niedersachsen (regio Bremen/Osnabrück) en Vlaanderen naar Nederland', 1999.

Tabel 4.4 Raming huidig toeristisch dagbezoek van Belgen aan Zeeuwsch-Vlaanderen

	West- en Oost- Vlaanderen	Antwerpen	Totaal
Inwoners (ouder dan 14 jaar)	3,5 mln	1,6 mln	5,1 mln
Participatie dagtochten naar Nederland	27%	47%	
Aantal dagtochten naar Nederland per jaar	3,1	4,5	7,6
Volume dagtochten naar Nederland per jaar	2,9 mln	3,4 mln	6,3 mln
Aandeel Zeeuwsch-Vlaanderen ²⁷ (in % van totaal)	40%	30%	
Raming huidige volume dagtochten Zeeuwsch-Vlaanderen	1.160.000	1.020.000	2.180.000
Percentage bezoekmotief recreatief winkelen	60%	53%	
Raming volume dagtochten recreatief winkelen	700.000	540.000	1.240.000

Ruim 1,2 mln winkeluitstapjes van Belgen in Zeeuwsch-Vlaanderen

De tabel maakt duidelijk dat de inwoners van Vlaanderen goed zijn voor jaarlijks in totaal 2,9 mln dagtochten aan Nederland, de inwoners van de regio Antwerpen voor 3,4 mln dagtochten. Daarvan worden naar schatting 2,2 mln dagtochten in Zeeuwsch-Vlaanderen doorgebracht. Volgens het NBT-onderzoek heeft 60% van de inwoners van Oost- en West-Vlaanderen en ca. 53% van de inwoners van de regio Antwerpen de motivatie om recreatief te winkelen. In aantallen gaat het om een totaal van ruim 1,2 mln Belgische dagtochten met als hoofdmotief recreatief winkelen.

4.6 Dagtoerisme Walloniërs en Engelse groepen

Toevloeiing Wallonië 2%

De toevloeiing van dagtochten van Walloniërs speelt in Zeeuwsch-Vlaanderen een bescheiden rol en wordt geraamd op ca. 2%²⁸ van het totaalvolume aan dagtochten, ofwel ca. 25.000 personen.

Ca. 20.000 Engelsen in bustochten

Via de snelverbinding Dover-Oostende komt jaarlijks een aantal Engelsen in georganiseerde bustochten voor een daguitstapje naar Zeeuwsch-Vlaanderen. Met name Hulst en Sluis vormen voor deze georganiseerde groepsuitstapjes een bestemming. Over aantallen bezoekers is niets bekend, maar volgens informatie gaat het om een relatief beperkt aantal (binnen het totaaltoerisme) van globaal ca. 20.000.

²⁷ Zeeuwsch-Vlaanderen trekt naar schatting 40% van de dagtochten van inwoners van West- en Oost-Vlaanderen en 30% van de inwoners van Antwerpen, raming.

²⁸ Inschatting op basis van 'Bezoekersanalyse centrum Hulst', 1995.

4.7 Dagtoerisme Nederlanders

2,2 mln winkeluitstapjes in Zeeland

Voor het aantal dagtochten van Nederlanders in Zeeland, vormt het CBS-Dagrecreatieonderzoek (zowel editie 1990/'91 als 1995/'96) een belangrijke onderlegger²⁹. Voor de gehele provincie Zeeland geldt dat er jaarlijks 21,8 mln dagtochten worden gemaakt, waarvan 18,3 mln door de eigen inwoners en 3,5 mln door Nederlanders van buiten de provincie. Zo'n 10,1% van alle dagtochten heeft als hoofdactiviteit recreatief winkelen. Omgerekend in volume gaat het in Zeeland om 2,2 mln winkeluitstapjes per jaar (1995/'96).

Onderstaande tabel geeft een beeld van de ontwikkeling van het aantal dagtochten tussen 1990/'91 en 1995/'96 in de gehele provincie.

Tabel 4.5 Ontwikkeling in dagtochten in Zeeland (in mln) tussen 1990/'91 en 1995/'96

	1990/'91	1995-'96
Totaal dagtochten (in mln)	21,3	21,8
waarvan Zeeuwen binnen Zeeland	17,6	18,3
Waarvan overige Nederlanders in Zeeland	3,7	3,5
Ingaande dagtochtensaldi (in mln)	1,8	0,8
Dagtochten recreatief winkelen (in mln)	2,7	2,2
Bestedingen dagtochten recreatief winkelen (in mln gld)	25,8	23,6
Gemiddelde besteding per winkeldagtocht (in gld)	9,60	10,70

Ondanks een toename van het totaalvolume aan dagtochten in Zeeland én een landelijk groeiende populariteit van recreatief winkelen is in de periode tussen 1990/'91 en 1995/'96 het aantal dagtochten met als hoofdmotief recreatief winkelen in Zeeland gedaald van 2,7 mln naar 2,2 mln. De gemiddelde besteding van een winkeluitstapje is in 5 jaar tijd maar beperkt gestegen van f 9,60 naar f 10,70. Het positieve dagtochtenoverschot (meer inkomende dan uitgaande dagtochten) is in dezelfde periode sterk geslonken van 1,8 mln naar 800.000 uitstapjes.

Ruim 150.000 winkeluitstapjes van (overige) Nederlanders in Zeeuwsch-Vlaanderen

Op gemeentelijk niveau ontbreken volumegegevens. Ter bepaling van het aantal dagtochten in Zeeuwsch-Vlaanderen en de verhouding daarin kan worden aangesloten bij de gegevens voor Zeeland als totaal (tabel 4.5). Van de 21,8 miljoen dagtochten kwamen er 3,5 miljoen voor rekening van overige Nederlanders (16%). Bij een gelijke verhouding in Zeeuwsch-Vlaanderen en uitgaande van ca. 800.000 winkeluitstapjes van de eigen bevolking (107.000 inwoners x gemiddeld 7,5 uitstapjes per jaar ofwel 84% van alle winkeluitstapjes) betekent dit ongeveer 150.000 à 155.000 extra recreatieve winkeluitstapjes van overige Nederlanders in Zeeuwsch-Vlaanderen.

²⁹ CBS 'Dagrecreatie 1995/'96' vormt de meest recente informatiebron over dagtochten in Nederland.

Doelgericht winkelen woonbranche

Zeeuwsch-Vlaanderen beschikt over ruim 80.000 m² verkoopvloer binnen het thema wonen, met Morres Wonen als belangrijkste trekker, Pot in Axel, enz. Het bezoek aan dit aanbod voldoet niet geheel aan de definitie van recreatief winkelen omdat het overwegend gaat om doelgericht winkelen. Gelet op het bezoekvolume van Morres waarbij deels ook combinatie met bezoek aan andere aanbieders plaatsvindt kan dit doelgerichte bezoek worden geraamd op ca. 1 à 1,2 miljoen bezoekers, ongeveer gelijk verdeeld over Belgische en Nederlandse bezoekers.

4.8 Verblijfstoerisme

1 mln verblijfstoeristen in Zeeland

Uit een recent CBS-rapport³⁰ blijkt dat de provincie Zeeland in 1997 249 verblijfsaccommodaties rijk was, goed voor in totaal 75.000 slaapplekken. In 1997 verbleven ca. 993.000 gasten in logiesaccommodaties in Zeeland, goed voor ongeveer 5% van het totaal aantal verblijfs gasten in Nederland. In totaal gaat het om ca. 399.000 buitenlandse verblijfstoeristen in Zeeland, waarvan 313.000 Duitsers en 52.000 Belgen. Daarnaast verbleven 594.000 Nederlandse toeristen in deze provincie.

Ontwikkeling zomervakanties in de tijd

Recente CVO-gegevens (Continu Vakantie Onderzoek) laten voor het zomerseizoen van 1999 (en daarvoor) het volgende beeld zien.

Tabel 4.6 Ontwikkeling in zomervakanties en bestedingen in Zeeland tussen 1995-1999

	1995	1996	1997	1998	1999
Aantal zomervakanties (in 1.000 personen)	791	842	766	825	859
Bestedingen (in mln gld)	348	272	313	329	328
Bestedingen per zomervakantie (in gld)	440	323	409	399	382
Aantal overnachtingen per zomervakantie	9,7	8,3	8,2	8,8	7,5

Het aantal zomervakanties laat een wisselend beeld zien met een groei in de jaren 1997 tot en met 1999. De totale bestedingen zijn in 1999 vrijwel gelijk gebleven aan 1998 maar liggen lager in vergelijking met 1995. De gemiddelde uitgaven per hoofd nemen de laatste jaren af. Er zijn aanwijzingen dat de betekenis van de zomervakanties in Zeeland afneemt c.q. zich stabiliseert.

Verblijfstoerisme in Zeeuwsch-Vlaanderen

De regio Zeeuwsch-Vlaanderen en omgeving laat het volgende beeld zien³¹.

³⁰ CBS 'Toerisme in Nederland: het gebruik van logiesaccommodaties 1997'.

³¹ De VVV-gids 'Provincie Zeeland' 1999 is gebruikt als basis voor de inventarisatie van het aanbod.

Tabel 4.7 Raming aantal verblijfstoeristen in Zeeuwsch-Vlaanderen³²

	Aantal	Capaciteits- raming	Raming bezetting ³³	Raming aantal overnachtingen	Lengte verblijf	Raming aantal gasten
Hotels/pensions	68	1.000 bedden	40%	146.000	2	73.000
Bungalows/ appartementen	847	6.000 bedden	45%	986.000	5	197.000
Groepsaccommodaties	7	300 bedden	20%	22.000	3	7.000
(Mini)campings	64	22.000 slaap- plaatsen ³⁴	15%	1.205.000	7	172.000
Totaal				ca. 2,3 mln		449.000

De verblijfsaccommodaties in geheel Zeeuwsch-Vlaanderen zijn goed voor ca. 2,3 mln toeristische overnachtingen die worden doorgebracht door ongeveer 450.000 gebruikers.

Op basis van onderstaande profielmatrix kan een relatie tussen de soorten verblijfstoeristen en de mate van recreatief winkelen worden gelegd.

Tabel 4.8 Raming aantal verblijftoeristen dat recreatief winkelt in Zeeuwsch-Vlaanderen

	Typering	Recreatief winkelen?	Volume	Raming participatie	Totaal
Hotelgasten	met name ouderen en tweeverdieners, nadruk op stedelijke recreatie	++	73.000	80%	58.000
Bungalow- gasten	met name gezinnen, landelijke en stedelijke recreatie	++	197.000	80%	158.000
Gasten groeps- Accommodaties	nadruk op activiteiten, en landelijke recreatie	+/-	7.000	50%	3.500
Toeristische kampeersers	met name gezinnen, zowel landelijke als stedelijke recreatie	+	172.000	70%	120.000
Totaal					340.000

In volume blijken vooral de bungalowgasten en kampeersers van belang als winkeltoeristen: zij zijn samen goed voor 82% van het totaal van 340.000 verblijftoeristen dat in Zeeuwsch-Vlaanderen recreatief winkelt.

³² VVV Zeeuwsch-Vlaanderen, 'Zeeuwsch-Vlaanderen accommodatiegids 2000'.

³³ CBS 'Toerisme in Nederland: het gebruik van logiesaccommodaties 1997' en inschatting BRO.

³⁴ Alleen de toeristische standplaatsen zijn geteld (5.500). Uitgangspunt: 4 slaapplaatsen per kampeerplaats.

4.9 Huidige volume bezoekersstromen recreatief winkelen

In de onderstaande tabel zijn de cijfers uit de voorgaande paragrafen samengebracht.

Tabel 4.9 Raming huidige bezoeksstromen recreatief winkelen in Zeeuwsch-Vlaanderen

Toeristische bezoekersgroep	Raming aantal huidige bezoeken
Dagtochten buitenlanders,	1.285.000
waarvan:	
• Vlamingen (West- en Oost-Vlaanderen, Antwerpen)	1.240.000
• Walloniërs	25.000
• Engelsen (vooral bustochten)	20.000
Dagtochten Nederlanders (exclusief Zeeuwsch-Vlaanderen ³⁵)	150.000
Doelgericht bezoek woninginrichtingsbranche	1.100.000
waarvan	
• ca. 50% Belgen	550.000
• ca. 50% Nederlanders	550.000
Verblijfstoeristen	340.000
Totaal	2.875.000

In geheel Zeeuwsch-Vlaanderen gaat het jaarlijks om globaal 2,8 à 2,9 mln recreatieve winkeluitstapjes afkomstig van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen, inclusief het bezoek aan de meubelbranche.

Samengevat

- Het op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte kooptoerisme tendeert naar ca. 3 miljoen bezoeken.
- Het overgrote deel (ca. 88%) bestaat uit dagtoerisme en het resterende deel uit (12%) recreatief winkelen vanuit verblijfstoerisme.
- Verdeeld naar herkomst gaat het om de volgende globale verdeling van het op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte kooptoerisme:
 - Nederland (exclusief Zeeuwsch-Vlaanderen) ca. 25%
 - België ca. 70%
 - overig buitenland ca. 5%
- Uit de ontwikkelingen in de tijd blijkt dat het dagtochtensaldo afneemt en de bestedingen tijdens zomervakanties zich stabiliseren.

³⁵ De onder 4.7 genoemde recreatieve winkeltrips van de bevolking van Zeeuwsch-Vlaanderen (800.000) zijn weliswaar van belang, maar vinden plaats binnen het 'eigen' gebied (en binnen de eigen koopkrachtbinding).

5. UITGANGSPUNTEN EFFECTENANALYSE

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten gepresenteerd en gemotiveerd als grondslag voor de (toetsing van de) effectenanalyse. Steeds zullen uitgangspunten, aannamen en informatie uit het beschikbare materiaal worden omschreven waarna toetsing plaatsvindt op basis van kennis, ervaring en referentiemateriaal van BRO. Per onderdeel/facet zal worden aangegeven welke bepalende factoren en waarden als definitieve uitgangspunten worden gehanteerd. Waar het kan worden deze gepresenteerd in bandbreedtes waardoor onderscheid mogelijk wordt in scenario's (bij gunstige of minder gunstige ontwikkelingen).

5.2 Bepalende factoren en waarden

De invulling van een FOC

Het accent in een FOC ligt op de verkoop van kleding, schoeisel en sportartikelen in gerenommeerde merken en in het hoogwaardige marktsegment. Rekening houdend met het modisch (kleding/schoeisel) gedeelte op het gebied van sportartikelen ligt het modisch aanbod (kleding, schoeisel en mode-accessoires) op ca. 70 à 80% van het verkoopvloeroppervlak. Het overige winkelgedeelte bestaat uit aanvullende assortimenten. Daarnaast wordt ruimte gereserveerd voor ondersteunende horeca en dienstverlening, meestal in de vorm van een fastfoodpunt en bijvoorbeeld een kinderattractie.

Door het sterke accent op de modische branche in een FOC is het naar de mening van BRO zuiverder in de effectberekeningen ook de nadruk te leggen op die modische branche in plaats van voor de gehele non-foodsector als totaal. Effecten zullen ook vooral optreden in de modische sector. Daarbij kan bovendien in aanmerking worden genomen dat in Zeeuwsch-Vlaanderen relatief veel mode-aanbod voorkomt (zie paragraaf 3.10), bijvoorbeeld vooral in Sluis, waar ca. 46% van het totale aanbod wordt ingenomen door de modische sector (exclusief sport).

In de toetsing en effectberekeningen zal door BRO het accent worden gelegd op de modische branche (kleding, schoeisel en -accessoires).

In de rapportage voor Sas van Gent is onderscheid gemaakt in een hoogwaardig FOC en een middenvariant FOC. Met 'hoogwaardig' werd een invulling bedoeld die in kwalitatief opzicht complementair is aan het bestaande (overwegend lagere en

middensegment) aanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen. Bij een middenvariant FOC zou het aanbod zich niet wezenlijk onderscheiden van het bestaande aanbod.

Door BRO wordt geen onderscheid gemaakt naar invullingsvariant om de volgende redenen:

- Het kenmerk van een FOC is verkoop van merkproducten van fabrikanten tegen hoge kortingen (30 – 70%) met een sterk accent op de modische sector (70 à 80% van het areaal verkoopvloer).
- Uit de analyse van de aanbodstructuur in mode in Zeeuwsch-Vlaanderen is duidelijk naar voren gekomen dat het hoogwaardige (merken) aanbod relatief sterk vertegenwoordigd is in de centra van Zeeuwsch-Vlaanderen.
- Bij een middenvariant zou er in feite geen onderscheid meer zijn (meer van hetzelfde) tussen zo'n FOC en het reguliere winkelaanbod in de breedte. Zo'n middenvariant staat haaks op door de initiatiefnemers op de Nederlandse markt na te streven hoogwaardige invulling en profilering van een FOC en het daarbij behorende markt bereik.
- Er is geen duidelijkheid over de deelname van fabrikanten in de verschillende initiatieven.

BRO maakt geen onderscheid in invullingsvarianten van FOC's naar kwaliteitsniveau. Kenmerkend voor een FOC is namelijk een hoogwaardige onderscheidende invulling. Wel worden uitgangspunten en berekeningen gepresenteerd in bandbreedtes in verband met de onduidelijkheid over de uiteindelijke invulling en het succes van een FOC in Nederland.

Bestedingen in modische branches

Voor de gemiddelde winkelbestedingen wordt uitgegaan van de publicatie van het EIM³⁶. Tabel 5.1 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de bestedingen in de voor factory outlet centra relevante branches in de tijd.

Tabel 5.1 Ontwikkeling gemiddelde bestedingen in winkels in guldens per hoofd

Categorie	Jaar 1993	Jaar 1994	Jaar 1995	Jaar 1996	Jaar 1997	Prognose 1998	Prognose 1999
Damesbovenkleding	332	324	314	317	329	363	379
Herenbovenkleding	245	238	231	225	238	253	259
Overige bovenkleding	284	293	277	290	296	318	326
Onder- en nachtkleding	132	137	135	141	149	150	149
Mode-artikelen	49	47	47	42	44	47	48
Tassen, koffers, e.d.	37	40	37	40	41	44	45
Schoeisel	218	218	218	225	231	240	244
Totaal	1.297	1.297	1.259	1.280	1.328	1.415	1.450
Als aandeel van de niet-dag. artikelenbestedingen per hoofd ³⁷ ca.	31%	31%	29%	29%	29%	29%	29%

* Bestedingen & Marktaandelen, versie A, 1998, EIM.

Binnen de sector niet-dagelijkse artikelen blijft het aandeel van de winkelbestedingen in de modische branches de laatste jaren vrij constant. Wanneer rekening wordt gehouden met de inflatie (16% in de periode 1991 – 1998, ofwel 2,3% per jaar) in de niet-dagelijkse artikelensector dan is er ook in volume sprake van een vrij constant bestedingsbedrag in winkels voor wat betreft modische artikelen.

BRO vindt in de ontwikkeling van de bestedingen in de modische branche door de jaren heen geen basis om te veronderstellen dat door een FOC als nieuwe detailhandelsvorm en het daarbij behorende zeer aantrekkelijke prijsniveau additionele bestedingen zullen worden uitgelokt.

Door Droogh, Trommelen en Broekhuis³⁸ is over dit aspect het volgende opgemerkt: Consumenten kunnen in een FOC worden verleid (voor iets meer geld) een merkproduct te kopen. Aan de andere kant wordt consumenten een goedkoper alternatief geboden voor relatief dure reguliere (merk)producten. Er is geen aanleiding aan te nemen dat de totale detailhandelsbestedingen per hoofd van de bevolking door de komst van een FOC zullen toenemen.

Het is niet aannemelijk dat –gelet op de ontwikkelingen in de winkelbestedingen zoals gepresenteerd in de tabel hiervoor– nu plotseling meer zal worden besteed in de modische sector ten koste van bestedingen in de horeca, vakanties en besparingen. Dezelfde geluiden zijn eerder gehoord in de speelgoedbranche toen Toys R' Us op de Nederlandse markt kwam. Deze formule is geen succes gebleken. Macroeconomisch gezien zijn de winkelbestedingen als aandeel binnen de totale particuliere consumptie in de periode 1990 – 1998 afgenomen van 46,7% tot 41,6% (in duurzame artikelen van 21,4% tot 18,3%)³⁹. Door de gunstige economische situatie in de laatste jaren is er aan bepaalde producten wel meer geld uitgegeven. Zoals het Jaarboek Detailhandel vermeldt, heeft dit te maken met de grotere belangstelling van de consument voor sfeer en ontspanning in huis, doe-het-zelven én persoonlijke verzorging en uitstraling.

BRO gaat voor de bestedingen in de modische sector in Nederland uit van het niveau per hoofd zoals dat uit de EIM-cijfers naar voren komt, zonder additionele bestedingen. Voor de FOC-relevante modische assortimenten wordt gerekend met een gemiddelde winkelbesteding van ca. f 1.400,- à f 1.450,- per hoofd.

³⁷ Niet-dagelijkse artikelen zijn alle winkelbestedingen exclusief bestedingen in supermarkten, speciaalzaken met voedings- en genotmiddelen en op het gebied van persoonlijke verzorging (drogistierij/parfumerie).

³⁸ Factory outlet centre Goes, Mogelijkheid en wenselijkheid, DTB, april 1999.

³⁹ Jaarboek detailhandel 1999-2000, HBD/EIM.

Het gemiddelde omzetniveau

In Sas van Gent is uitgegaan van een gemiddelde vloerproductiviteit (omzet) van ca. f 5.000,- per m² vvo. Deze waarde is gebaseerd op een gewogen gemiddelde omzet van de branche-invulling (op normcijfers) gecorrigeerd tot een niveau van 80% in verband met het lagere gemiddelde huurniveau in Zeeuwsch-Vlaanderen in vergelijking met elders in Nederland. Ook voor het Outlet Village Hulst is gerekend met een omzetniveau van ca. f 5.000,- per m². Voor Goes is (door Droogh, Trommelen en Broekhuis, april 1999) gerekend met een niveau van f 4.500,- per m² vvo.

In diverse onderzoeken voor een factory outlet in Nederland wordt een waarde van ca. f 5.000,- per m² vvo gehanteerd waarbij dit wordt gemotiveerd door de relatieve grootschaligheid⁴⁰.

Als referentiegegevens zijn voor Nederland op basis van de branche-onderzoeken en -oriëntaties van het EIM/HBD de volgende gemiddelde omzetgegevens te gebruiken (per m² vvo in guldens incl. BTW en afgerond op f 10,-).

Tabel 5.2 Overzicht gemiddelde omzetten per m² vvo

Assortiment	Publicatie	Omzet	Bron
Damesmode	april 1999	7.600	CBS, productiestatistiek, 1996
Herenmode	april 1999	6.310	CBS, productiestatistiek, 1996
Gemengd	april 1999	6.470	CBS, productiestatistiek, 1996
Schoenen (gehele branche)	april 1999	5.390	CBS, productiestatistiek, 1996
Schoenen (kleine bedrijven)	april 1999	5.880	CBS, productiestatistiek, 1996
Lingerie (met concept)	augustus 1998	9.200	EIM, 1997
Lingerie (zonder concept)	augustus 1998	6.700	EIM, 1997
Beenmode speciaalzaak	augustus 1998	8.800	EIM, 1997
Gemiddeld ca. ⁴⁰		6.440	1996/1997
Sport- en kampeerartikelen	april 1999	4.580	CBS, productiestatistiek, 1996

Door de verdere ontwikkelingen sinds 1996/1997 (dames- en herenbovenkleding mkb én grootwinkelbedrijf in 1998 7% meer omzet dan in 1997, in de schoenenbranche in 1998 +6,6% omzetgroei, hogere prijzen en gunstige marges) kan het gemiddelde omzetniveau voor 1998 voor de FOC-relevante branches worden geraamd op ca. f 6.750,- à f 6.890,- per m² vvo.

Wanneer rekening wordt gehouden met het sterke accent op kleding in een factory outlet center (het schoenenaanbod neemt ca. 5 à 10% in) en met andere specifieke kenmerken (o.a. prijsstelling, huisvesting) dan kan het omzetniveau voor de modische branches in een factory outlet center in Nederland worden geraamd op ca. f 5.500,- à f 6.000,- per m² vvo. Voor de resterende branches (o.a. sport, interieurartikelen, huishoudelijke artikelen) wordt gerekend met een gemiddelde omzet per

⁴⁰ Lelystad Kolpron f 4.300,- (1997), I&O Research f 5.000,- (1999).

⁴¹ Op basis van weging naar bestedingsaandelen, exclusief sport- en kampeerartikelen, voor 1998.

m² van circa f 4.500,-. De gemiddelde omzet per m² voor alle FOC-relevante assortimenten bedraagt daarmee circa f 5.500 tot f 5.600,-.

In deze rapportage zal worden uitgegaan van een gemiddeld omzetniveau per m² vvo in een FOC van f 5.000,- à f 6.000,-. Specifiek voor de modebranche wordt uitgegaan van een gemiddelde van f 5.500,- à f 6.000,- per m² vvo.

Gemiddelde uitgaven in een FOC

De gemiddelde uitgaven in een FOC zijn veelal gebaseerd op ervaringsgegevens van buitenlandse outlet centra. Voor Sas van Gent is uitgegaan van een gemiddeld bedrag van f 40,- à f 50,- gebaseerd op Engelse situaties (HBD/I&O f 50,- per bezoeker) en het relatief hogere prijsniveau in Engeland in vergelijking met Nederland. Uit Duitse onderzoeken komt een gemiddeld koopbedrag van 60 à 70 DM naar voren⁴².

Door TCN wordt voor Hulst gerekend met een gemiddelde all-in uitgave van ca. f 100,-. Dit bedrag is niet verder uitgesplitst. Uit een publicatie van EIM (Gianotten, MAB Vision, juni 1999) blijkt dat onder andere Belgen (en ook Duitsers en Italianen) gemiddeld zo'n 10 tot 20% meer geld uitgeven aan mode dan Nederlanders.

BRO hanteert, mede op basis van deze referenties en eigen ervaringscijfers, een gemiddeld bestedingsbedrag dat varieert van een ondergrens van f 50,- tot ca. f 65,-. Deze differentiatie heeft te maken met af te leggen afstanden en het gegeven dat consumenten van veraf (in dit geval ook veel Belgische kopers) verhoudingsgewijs meer besteden.

Ook in Sas van Gent is gedifferentieerd naar afstand namelijk f 40,- (binnen een reistijd van 30 minuten) en f 50,- voor van verderweg komende klanten.

Bezoekfrequentie en -volume

McArthurGlen gaat, op basis van ervaringen, uit van een gemiddelde bezoekfrequentie aan een factory outlet center van 2 à 3 keer per jaar.

In de bestaande kledingzaken in Nederland wordt door de grootste groep (ca. 35 à 40%) gekocht in de frequentie 2 tot 5 keer per jaar⁴³. Verder is geconstateerd dat vrouwen gemiddeld vaker kleding kopen dan mannen en jongeren vaker dan ouderen. Bezoek aan een kledingwinkel betekent voor 80% ook kopen. De relatief grootste groep (40%) koopt bij één winkel.

FOC's in Europa met een gemiddelde omvang van 10.000-15.000 m² vvo slagen erin om circa 2,5 tot 3,5 miljoen bezoekers op jaarbasis te trekken. Kleinere FOC's trek-

⁴² GMA/J. Will, Raumordnenische und städtebauliche Auswirkungen von FOC, 1998.

⁴³ Consument en Detailhandel 1998, HBD/EIM maart 1998.

ken beduidend minder bezoekers. FOC's kenmerken zich door een hoge mate van autobezoek, tot ca. 90% van de bezoekers.

In Sas van Gent is –volgens Kolpron– de bezoekomvang een resultante van de raming van de omzet en de gemiddelde bestedingen, namelijk ca. 1,1 miljoen bezoekers in de aanvangssituatie en oplopend tot ca. 1,7 miljoen na realisatie van het totale geplande volume.

In Hulst raamt TCN de bezoekomvang bij 12.000 m² bvo op 800.000 en bij 20.000 m² bvo op 1,3 miljoen. Bij de verwachte gemiddelde omzet van ca. f 5.000,- per m² vvo (80% van het bvo) in het FOC (totaalomzetten van ca. 48 respectievelijk 80 miljoen gulden) zou de gemiddelde besteding bij de genoemde bezoekomvang liggen op ca. f 60,-. Als all-in bestedingsbedrag wordt –zoals al eerder aangegeven– uitgegaan van ca. f 100,- gemiddeld.

BRO gaat eveneens uit van een bezoekomvang als resultaat van omzetvolume en gemiddelde bestedingen, en van een gemiddelde bezoekfrequentie van 2 à 3 keer per jaar.

Kooptoerisme Zeeuwsch-Vlaanderen

Door Kolpron is een toevloeiing door kooptoerisme geraamd van ca. 230 à 235 miljoen gulden waarvan ca. 55 miljoen gulden aan food en ca. 180 aan non-food. Uit de analyse van de toeristisch-recreatieve bezoekstromen (hoofdstuk 4) blijkt, voor wat betreft recreatief winkelen inclusief 'woon' shopping, een bezoekaantal van ca. 2,8 à 2,9 miljoen. Bij een gemiddelde besteding tussen de f 60,- à f 65,- per hoofd resulteert dat in een toevloeiing van globaal 170 à 180 miljoen gulden in de sector niet-dagelijkse artikelen. In orde van grootte is dit volume vergelijkbaar met de raming van Kolpron⁴⁴

BRO gaat eveneens uit van een toevloeiing door kooptoerisme van tussen de 170 à 180 miljoen in de detailhandel (niet-dagelijkse artikelensector).

De potentiële bezoekers

Wie zullen vooral een factory outlet center bezoeken?

In principe zal elke consument nieuwsgierig zijn naar wat een gerealiseerde factory outlet center te bieden heeft. De feitelijke doelgroep bestaat in eerste instantie uit personen die geïnteresseerd zijn in merkkleding (het is tenslotte een 'merkendorp'). In principe is zo'n doelgroep uitermate breed, en blijft niet beperkt tot de midden- en bovenlaag qua bestedingscapaciteit. De forse kortingen zijn bovendien ook aantrekkelijk voor consumenten die onverschillig staan ten aanzien van merken maar

⁴⁴ Er is een klein verschil in de definitie van non-food en niet-dagelijkse artikelen.

gewoon (relatief) goedkoop kwaliteitskleding willen aanschaffen (de 'koopjesjagers').

Niet vergeten mag worden dat, uit het oogpunt van imago, een groep bereid is om relatief dure kleding aan te schaffen om zich te onderscheiden. Wanneer bepaalde merken breed kunnen worden aangeschaft (door de lage prijs) dan vervalt die charme.

BRO hanteert als uitgangspunt dat globaal genomen iedere consument/koper een potentiële klant is voor een factory outlet center, waarbij er geen specifiek af te bakenen gedeelte van het bestedingsbudget speciaal voor merkkleding wordt gereserveerd of aangewend.

In dit kader zijn ook de uitkomsten van onderzoek⁴⁵ binnen modezaken van Hout-Brox interessant. Uit het onderzoek blijkt dat slechts 5% van de bezoekers komt voor de merken. Bijna driekwart van de bezoekers komt voor de winkel. Hieruit valt op te maken dat het merk als trekker niet zo belangrijk is als vaak wordt gedacht.

5.3 Herkomst bezoek naar afstand

Overbruggingsbereidheid: vraagt om maatwerk voor eigen marktgebied

Een van de belangrijkste aspecten is de bereidheid van het publiek om een bepaalde afstand af te leggen voor het bezoek aan een factory outlet center. Een goed functionerende factory outlet zal een eigen omzetvolume vragen. Dit volume zal binnen de bestaande verhoudingen vrijwel altijd ergens anders worden gereduceerd. Er wordt vooralsnog niet van uitgegaan dat een factory outlet zal leiden tot meer bestedingen in bijvoorbeeld de modische branche. Hiervoor ontbreken aanwijzingen of referenties (zie ook vorige paragraaf). Ook andere effecten zijn mogelijk. Het is immers ook denkbaar dat het kunnen aanschaffen van meer artikelen (door de relatief 'lagere' prijs) zal leiden tot minder frequent (herhalings-)kopen en tot een grotere spreiding van bestedingen in de tijd.

De overbruggingsbereidheid is bepalend voor hoever het effect van de omzetclaim van een factory outlet wordt verdeeld over een (groter) gebied. Naarmate die afstand groter wordt, wordt (bij een evenredig veronderstelde invloed) het effect dermate gespreid dat het uiteindelijke resultaat steeds minder wordt. Over de overbruggingsbereidheid en de herkomst van bezoekers zijn meerdere onderzoeksgegevens in omloop. Deze cijfers dienen echter met de nodige voorzichtigheid op het specifieke marktgebied geprojecteerd te worden. Maatwerk is uitgangspunt.

⁴⁵ Bron: Detailhandelsmagazine, 8/99, pag. 34

Verschillen in bevolkingsdichtheden

De Nederlandse situatie laat zich niet zonder meer vergelijken met die in bijvoorbeeld Frankrijk, Engeland en Duitsland. Alleen al de factor bevolkingsdichtheid vertoont opmerkelijke verschillen. Nederland heeft (per 1-1-1997, CBS Jaarboek 1999) een bevolkingsdichtheid van 459 (inwoners per km² land), België 331 en Frankrijk, Engeland en Duitsland respectievelijk 107, 245 en 230. De bevolkingsdichtheid is in Nederland vier keer groter dan in Frankrijk en ongeveer het dubbele ten opzichte van Engeland en Duitsland. Binnen Nederland komen grote verschillen voor qua bevolkingsdichtheid. Zo heeft Zeeland een dichtheid van 207 en Zeeuwsch-Vlaanderen 146 inwoners per km² land.

De landelijke verzorgingsstructuur houdt duidelijk verband met deze bevolkingsdichtheden zodat het begrijpelijk is dat men bijvoorbeeld in Frankrijk kilometers kan overbruggen zonder een aanbodconcentratie van betekenis aan te treffen. In Nederland en België is dit duidelijk anders met een fijnmaziger winkelaanbod en -structuur op relatief veel kortere afstand van elkaar.

Een verschil tussen Nederland en België is verder de mate van bestaan van winkels in de periferie. Nederland heeft een duidelijk PDV-beleid terwijl dat in België veel minder gestructureerd was waardoor op diverse locaties winkelontwikkelingen voorkomen. In dit kader zijn voor Vlaanderen ook de initiatieven van het Vlaams Gewest van belang. Het Vlaams Gewest wil het functioneren van binnenstedelijke commerciële centra bevorderen met behulp van het Mercurius-project en het Mercurius-centrummanagement. Hiermee dienen nieuwe investeringen in de binnensteden op gang gebracht te worden en wordt gestreefd naar nieuwe vormen van samenwerking (centrummanagement). Daarnaast is in 1997 het ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen opgesteld. Het plan is er onder meer op gericht om perifere ontwikkelingen in te dammen.

Referenties herkomst bezoekers

Over de reikwijdte van een Nederlandse factory outlet is uiteraard niets bekend. Wel kan worden gerefereerd aan enige onderzoeksgegevens. Uit onderzoek van D&P-onderzoek en advies blijkt, dat de consument voor zijn niet-dagelijkse aankopen bereid is gemiddeld 14 kilometer af te leggen naar een binnenstad, 13 kilometer naar een hoofdwinkelcentrum en 10 kilometer naar een concentratie van groot-schalige winkels⁴⁶.

Uit een recent uitgevoerd onderzoek in Zuid-Holland (BRO 1998) blijkt dat het gedeelte van Alexandrium II in Rotterdam met de megastores (ca. 23.000 m² vvo) bijna de helft van de omzet haalt uit Rotterdam en de rest uit het gebied daaromheen. Ca. 70 à 80% van de totale omzet komt uit de directe omgeving en de omliggende

* Consument & Detailhandel, monitoronderzoek naar koopstromen, Jaarrapportage 1996.

woongebieden. Het gedeelte met de woonmall (ca. 57.000 m² vvo) haalt bijna tweederde van de omzet van buiten Rotterdam, vooral uit de grotere gemeenten in de omgeving (onder andere Den Haag, Schiedam, Spijkenisse, Rijswijk en Ridderkerk) met een grootste afstand van ca. 20 à 25 kilometer (hemelsbreed).

Ikea, dat bezig is met een verdichting van hun vestigingen in Nederland, gaat een winkel bouwen in Breda, met een volume van ca. 17.000 m² (persbericht De Stem van 27-11-1999). Bij die vestiging wordt rekening gehouden met een bereik van zo'n veertig kilometer van de plaats waar de winkel staat.

In Sas van Gent is de bezoekersherkomst door Kolpron geraamd op basis van de herkomstgegevens van een FOC in Engeland (Clarks Village, Somerset, 1996). Een verdere detaillering daarvan leidde tot een overzicht in reistijden:

- reistijd tot 30 minuten 45%
- reistijd 30 – 60 minuten 24%
- reistijd > 60 minuten 31%

Geraamd is dat ca. 70% van de bezoekers afkomstig zal zijn uit België en de grensstreek in Frankrijk, en ca. 30% uit Nederland.

D&P hanteerde voor Roermond (september 1999) de volgende omzetaandelen (in de minimumvariant):

- reistijd tot 30 minuten (0 – 40 km) 63%
- reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km) 33%
- reistijd > 60 minuten (> 80 km) 4%

Door BRO is voor Roermond (september 1999), voor de variant met 12.500 m² vvo, uitgegaan van:

- reistijd tot 30 minuten (0 – 40 km) 65%
- reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km) 25%
- reistijd > 60 minuten (> 80 km) 10%

Naar het oordeel van BRO kunnen buitenlandse referenties niet de basis vormen voor reistijden en de reikwijdte van een FOC in Nederland. Bij het bepalen van de herkomst van de omzet dient rekening te worden gehouden met de specifieke omstandigheden in relatie tot de beoogde locatie en invulling van een FOC.

Het gaat hierbij om eventuele barrières in de bereikbaarheid, om de bevolkingsdichtheid en -aantallen in het omliggend gebied en de daarmee samenhangende aanbodstructuur. Niet in de laatste plaats is in de Zeeuwse situatie ook het gerealiseerde FOC in Roubaix mede bepalend voor de oriëntatie van de consumenten, zeker gelet op de geraamde herkomst van de bezoekers van Sas van Gent (vanuit de grensstreek in Frankrijk).

Een algemeen uitgangspunt voor een FOC is volgens een van de initiatiefnemers van FOC's namelijk McArthurGlen⁴⁷: "Tenminste vier miljoen mensen nodig in een straal van 80 kilometer om voldoende publiek te kunnen trekken."

5.4 Combinatiebezoek en werkgelegenheid

Referenties combinatiebezoek

Combinatiebezoek is sterk afhankelijk van de aanwezigheid van elementen of voorzieningen (concentraties) die het de moeite waard maken bezoek aan een FOC daarmee te combineren.

In Nederlandse situaties zijn slechts weinig gegevens bekend over combinatiebezoeken. Door BRO zijn in Den Helder en Waalwijk bezoekaandelen gemeten die combineren. In Den Helder (1997) gaf in het centrum 10% aan ook het Ravelijncenter (met woninginrichting en doe-het-zelf) te bezoeken. In Waalwijk (1998) gaf ongeveer een kwart van de bezoekers van Zanddonk (koopcentrum met woninginrichting en doe-het-zelf) aan ook het centrum van Waalwijk (met veel mode) te bezoeken. Er zijn in beide gevallen geen bezoekvolumes gemeten.

Onderzoek van IMK-Nederland⁴⁸ gaf aan dat een aanzienlijk deel van de bezoekers (25-40%) aan de Maxis-vestigingen in Nederland tijdens dezelfde winkeltrip ook de winkels in het betreffende hoofdwinkelcentrum bezoekt. Meer dan de helft van de bezoekers van Ikea Groningen die niet in de stad woonachtig zijn, brengt ook een bezoek aan andere winkels en voorzieningen in Groningen. Dit is 13% van het totaal aantal bezoekers van Ikea (geografisch marktonderzoek Ikea Groningen).

Op basis van ervaringen verwacht de initiatiefnemer voor een FOC in Roermond (McArthurGlen) een aandeel van 10% (van het aanvankelijk verwacht totaal aantal bezoek van 4 tot 5 miljoen) dat via de factory outlet ook de binnenstad zal bezoeken (ofwel 400.000 à 500.000). De 10% wisselwerking met de binnenstad is een verwachting en bovendien is de waarde daarvan afhankelijk van het succes van en het bezoek aan het project. In de 10% bevinden zich ook de nu al op de stad georiënteerde bezoekers.

BRO is voor Roermond, waar het FOC is gepland direct tegen de binnenstad, uitgegaan van een wisselwerking van ca. 25% (van de FOC-bezoekers), waarbij is gecorrigeerd voor nu al op de binnenstad van Roermond gericht bezoek.

⁴⁷ Interview Andrew Roud, Algemeen Dagblad, augustus 1999.

⁴⁸ Bron: Verkennend onderzoek in Hoogvliet, Middelburg, Venlo en Nijmegen, IMK Nederland, januari 1995

In Hulst trekt Morres Wonen zo'n miljoen bezoekers per jaar, ongeveer gelijk verdeeld naar herkomst Nederland en België. De wisselwerking met de binnenstad is relatief gering (< 10%).

Combinatiebezoeken Sas van Gent

Voor Sas van Gent is verondersteld dat een aanzienlijk gedeelte van de bezoekers het bezoek aan een FOC zal combineren met:

- het op steenworp afstand liggend centrum van Sas van Gent;
- of aan het wat verder liggend centrum van het Belgische Zelzate;
- restauratieve voorzieningen in de omgeving van Sas van Gent (Philippine);
- de winkelcentra van Terneuzen of Axel (beide op 10 à 15 minuten);
- de historische binnensteden van Hulst of Sluis (op respectievelijk 15 en 30 minuten reistijd).

Het combinatiebezoek, zoals gepresenteerd voor Sas van Gent, kan als volgt worden samengevat:

- centrum Sas van Gent en directe omgeving ca. 25%;
- Zelzate ca. 5 – 10%;
- Terneuzen, Sluis en Hulst, elk ca. 5%;
- Oostburg, Breskens en Axel, elk ca. 2%.

Er is geen duidelijkheid in hoeverre het hier (deels) dezelfde combinatiebezoekers betreft, die meerdere elementen combineren. Opgeteld komt het aandeel dat combineert uit op ca. 51 à 56%. In een nadere toelichting richting provincie Zeeland is door Kolpron een berekening uitgevoerd op basis van een totaal combinatiebezoek van 35%.

BRO zal op basis van de specifieke omstandigheden en de attractiviteit, zoals aangegeven in hoofdstuk 4, per FOC-locatie de mate van combinatiebezoek specificeren.

Bestedingen bij combinatiebezoek

Door Kolpron (Sas van Gent) wordt uitgegaan van een gemiddelde uitgave door de combinatiebezoeker van ca. f 10,- in de detailhandel en ca. f 30,- in horeca (restaurant, café, disco, en dergelijke) Bij dit laatste cijfer wordt gerefereerd aan de bron Toerisme en Recreatie in cijfers (1998 CBS) met f 35,92 in de horeca.

Een IMK-onderzoek in Roermond⁴⁹ heeft uitgewezen dat elke bezoeker van de binnenstad gemiddeld ruim f 14,- besteedde in de non-foodsector. Gecorrigeerd naar het huidige niveau en rekening houdend met de bestedingen in een gerealiseerd FOC resteert een globaal bedrag van ca. f 10,-. Voor wat betreft horecabestedingen

⁴⁹ Roermond, visie op de detailhandelsstructuur, IMK-REA 1997.

geldt een gemiddeld bedrag van 6 à 7 gulden per bezoeker voor recreatief winkelen⁵⁰ in het kader van dagtochten.

Er is een opmerkelijk verschil in de horeca-bestedingen van combinatiebezoekers volgens Kolpron (ca. f 30,-) en BRO (ca. f 6,- à f 7,-). Dit is als volgt verklaarbaar:

- Kolpron gaat uit van horeca-bestedingen met als hoofdmotief uitgaan/uit eten.
- BRO gaat uit van horeca-bestedingen van combinatiebezoekers met als hoofdmotief recreatief winkelen.

In deze rapportage wordt voor de combinatiebezoeker uitgegaan van een gemiddelde besteding in de detailhandel (non-food) van ca. f 10,- en in de horeca van ca. f 7,- à f 30,-, gedifferentieerd naar type combinatiebezoeker.

Werkgelegenheid

De werkgelegenheidseffecten voor Sas van Gent zijn gebaseerd op de geraamde omzetvolumes, zowel in het FOC als ten gevolge van het combinatiebezoek in de detailhandel en horeca. Uitgaande van een gemiddelde omzet per werknemer in de detailhandel van ca. f 235.000,- en in de horeca van ca. f 100.000,- wordt het directe werkgelegenheidseffect van een FOC in Sas van Gent getaxeerd op ca. 160 in de aanvangsfase en ca. 210 in de eindfase (fte).

Elders zal enige werkgelegenheid in de detailhandel worden gereduceerd en ook het combinatiebezoek levert nog extra banen op.

In Hulst is zonder verdere onderbouwing een aantal directe arbeidsplaatsen gepresenteerd van ca. 250 na fase 1 en ca. 400 na fase 1 en 2.

Door BRO wordt uitgegaan van de meest recente publicatie voor wat betreft omzet per werkzame persoon van het EIM⁵¹. Uit deze publicatie kan op basis van financiële kengetallen over de periode 1995-1997 de omzet per werkzame persoon in de detailhandel worden vastgesteld: Op het gebied van duurzame artikelen als totaal gemiddeld f 240.000,- per werkzame persoon en in de modebranche gemiddeld ca. f 189.000,-. Door het relatief sterke accent op (hoogwaardige) mode kan voor een FOC worden uitgegaan van globaal f 225.000,- per werkzame persoon. Voor horeca wordt gerekend met f 120.000,- à f 130.000,- per werkzaam persoon⁵².

Verschuiving van arbeidsplaatsen

De detailhandel zal door de komst van een FOC arbeidsplaatsen op andere plaatsen inleveren (in Sas van Gent is hiermee ook rekening gehouden). De consumentenbestedingen per hoofd zullen immers niet beduidend toenemen. De te realiseren om-

⁵⁰ Bron: CBS, Dagrecreatie 1995/1996.

⁵¹ Ondernemen in de detailhandel 1999, EIM december 1998.

⁵² Bron: Horeca in cijfers, 1999.

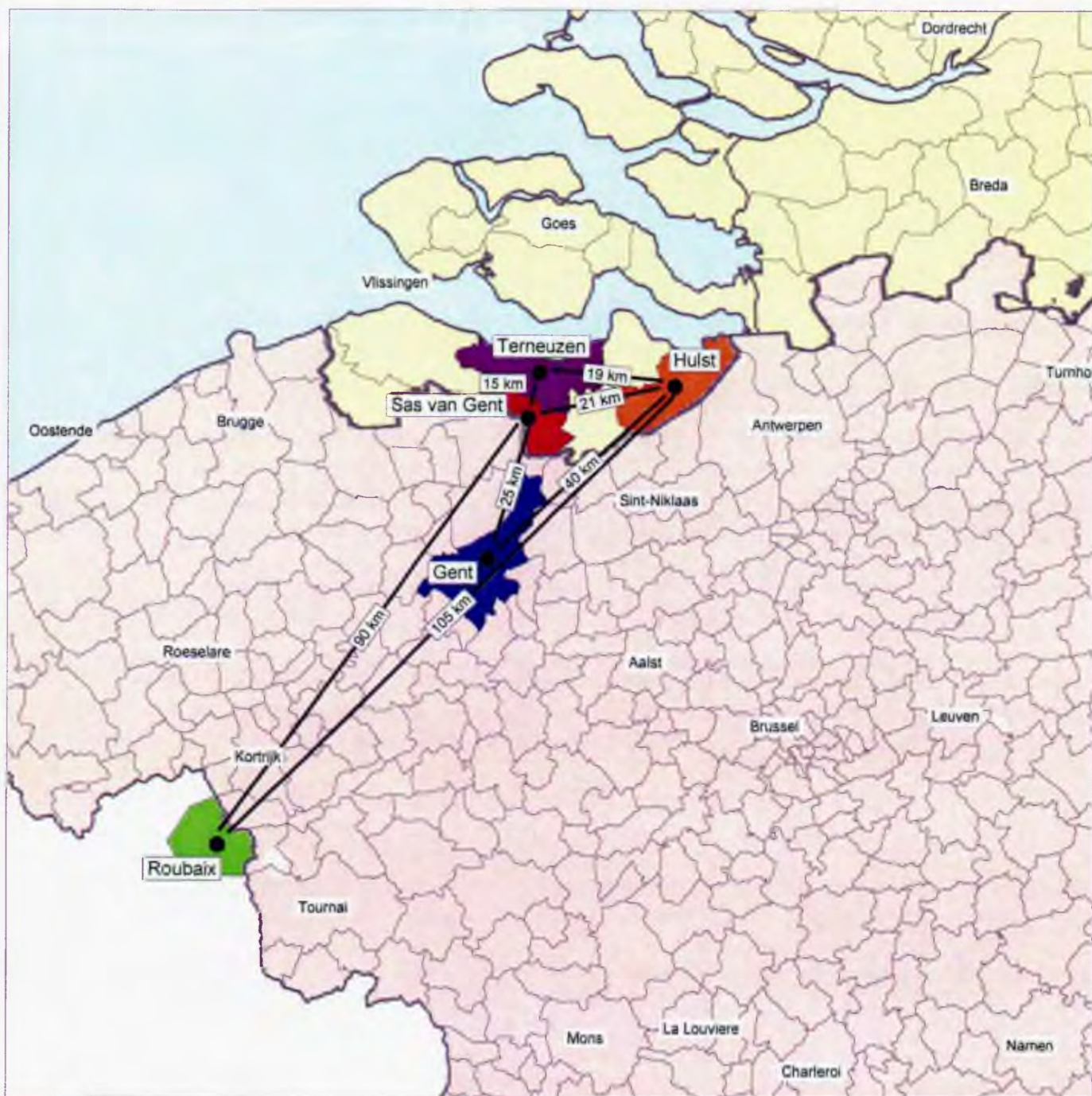
zet in een FOC, waarop de arbeidsplaatsen zijn gebaseerd, zal in en op andere plaatsen (gemeenten, winkels) omzet doen afnemen en daarmee ook het aantal arbeidsplaatsen. In feite gaat het om concentratie van arbeidsplaatsen op een FOC-locatie in combinatie met een gespreide reductie van arbeidsplaatsen buiten het FOC. Door de spreiding is dit laatste aspect minder opvallend.

Ook indirecte arbeidsplaatsen

In de randactiviteiten van een FOC zullen positieve arbeidsplaatseffecten optreden. Te denken valt hierbij aan de horeca, facilitaire diensten (onderhoud / schoonmaak / bewaking / beveiliging) en bijvoorbeeld parkeerbeheer.

Het kwantificeren van de werkgelegenheid daarvan is, op basis van de beschikbare gegevens lastig, maar het aantal zal altijd lager uitvallen dan de groep die 'de omzet moet maken' (werkzame personen detailhandel). In diverse onderzoeken wordt grofweg gesproken over 1/3 van het aantal directe arbeidsplaatsen. In het persdossier voor een FOC in Maasmechelen (België) wordt gesproken over 7% van het totaal aantal banen (480) dat wordt ingenomen door jobs voor beheer, onderhoud, beveiliging en parkeren. Dit ligt dus beduidend lager.

Voor het bepalen van de indirecte werkgelegenheid van een FOC wordt door BRO, vanwege het vrijwel ontbreken van referentiegegevens, een ruime bandbreedte gehanteerd van ca. 10 tot 25% van het totaal aantal arbeidsplaatsen.



**Overzicht initiatieven* FOC
invloedssfeer Zeeuwsch-Vlaanderen
met afstanden**



BRO

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

* Roubaix reeds gerealiseerd

invloed.prj
2140001J.GIS

6. KADER FOC-ONTWIKKELING ZEEUWSCH-VLAANDEREN

6.1 Inleiding

Voordat in de volgende hoofdstukken, mede op basis van de eerder gepresenteerde uitgangspunten, de resultaten van het second-opinion onderzoek voor Sas van Gent en de effecten van een FOC in Hulst en Terneuzen worden gepresenteerd zullen, voor een goede beeldvorming en inkadering, hierna eerst nog enige overwegingen en algemene aspecten worden beschreven. Ook het functioneren van de niet-dagelijkse sector en de modische branche krijgen aandacht. Een en ander als referentiebeeld voor optredende effecten. Ter illustratie zijn kaarten met de situering van de initiatieven en met afstandscirkels van 50 kilometer opgenomen.

6.2 Overwegingen

De betekenis van een FOC

Evenals bij andere relatief grootschalige (winkel-)ontwikkelingen verschaft de realisatie van een FOC, in de omvang zoals in de rapportage reeds beschreven, meerdere (economische) impulsen aan het eigen en direct omliggende gebied. De volgende effecten c.q. aspecten spelen daarbij o.a. een belangrijke rol:

- De eenmalige impuls van de realisatie (de bouw van het project) van het FOC. Daarna zal sprake zijn van onderhoud en beheer.
- Naar verwachting zal de komst van een FOC fungeren als aanjager om in directe omgeving van het plangebied nieuwe initiatieven en investeringen op gang te brengen welke inspelen op de publieksstromen rond het FOC.
- Bundeling/concentratie van koopstromen gericht op de plaats waar het FOC gevestigd wordt. In de volgende hoofdstukken zal bepaald worden in hoeverre het hierbij gaat om aanvullende dan wel verschuivende koopstromen.
- Combinatiebezoeken. Mede afhankelijk van de ligging, attractiviteit en andere potentiële bezoekdoelen in het ommeland bestaan er mogelijkheden voor combinatiebezoek en de daarbij behorende bestedingen (ook gericht op de horeca). De bezoekduur aan een FOC wordt immers geraamd op circa 2 à 3 uur zodat het resterende (dag-)deel anders kan worden ingevuld.
- Werkgelegenheid. Door de vestiging van een FOC zal sprake zijn van concentratie van werkgelegenheid, zowel direct als indirect: directe arbeidsplaatsen in de detailhandel en afgeleide of indirecte arbeidsplaatsen op het gebied van o.a. horeca, overige voorzieningen, facilitaire diensten, beveiliging etc.
- Imagooversterking, mogelijkheden voor pr en promotie. De komst van een FOC zal de gemeente c.q. de kern in een groter verzorgingsgebied duidelijk op de kaart zetten. Dit imago Voordeel kan alleen goed benut worden indien daadwerkelijk

sprake zal zijn van een uitgekende pr en promotie, een goed, uniek en onderscheidend concept en van het ontbreken van vergelijkbare projecten in de directe omgeving.

- Koppeling met toeristische functies. De eventuele komst van een FOC biedt zeker mogelijkheden om de toeristische functie van het omliggende gebied en Zeeuwsch-Vlaanderen te versterken.

In het vervolg van deze studie zal bekeken worden in hoeverre tegenover de positieve impulsen ook negatieve effecten (met de nadruk op economische effecten en omzetverschuivingen) optreden. In het slothoofdstuk zullen uiteindelijk de kansen en bedreigingen naast elkaar gezet worden.

Voor consument is een FOC gewoon detailhandel

De toevoeging van FOC's aan de Nederlandse detailhandelsstructuur betekent voor de consument een verruiming van de aankoop- en keuzemogelijkheden. Dit wordt door consumenten in principe altijd toegejuicht. Voor consumenten is een FOC een gewoon winkelcentrum en wel om de volgende redenen:

- De gemiddelde consument is niet op de hoogte en ook niet geïnteresseerd in de manier waarop winkels worden gevuld (door detaillist, groothandel of fabrikant). De motieven die door initiatiefnemers worden aangedragen voor de realisatie van een FOC en het onderscheid met 'detailhandel' zijn voor de gemiddelde consument niet interessant.
- De consument maakt in het aankoopgedrag keuzes op basis van persoonlijke (merk)interesse, budget, en prijs-kwaliteitverhouding.
- De oplettende consument is gewend aan kortingen en uitverkoop en laat zich overwegend leiden door de werkelijke prijs van artikelen.
- Door de snelle wisseling van collecties (al na 3 maanden 'out of season') zal door een groot deel van de consumenten het aanbod in een FOC als nieuw worden ervaren; immers een groot deel koopt kleding (zie 5.2) in een lagere frequentie dan de wisseling van de seizoenscollecties.

Accent bezoekersherkomst ligt op België

Door het relatief beperkte inwonertal van Zeeuwsch-Vlaanderen en de geografische ligging is het functioneren van een eventuele FOC-ontwikkeling in zeer belangrijke mate afhankelijk van Belgische bezoekers/kopers.

Valutaverschillen verdwijnen

Met de invoering van de Euro komt er eind aan de voor- en nadelen van de valuta-schommelingen, waarop voorheen met name in de grensgebieden werd geanticipeerd. Het is op dit moment moeilijk te taxeren welke invloed dit zal hebben op bank- en/of kooptoeisme, maar in ieder geval zal de invoering van de Euro tot veranderingen leiden.

Betekenis FOC-omvang in bestaande aanbodstructuur

Wat betekent de toevoeging van een FOC aan het bestaande winkelareaal? Voor een goede beeldvorming zijn hierna enige kwantitatieve gegevens op een rij gezet.

Tabel 6.1 Overzicht omvang FOC-initiatieven in relatie tot aanwezige aanbod in m² vvo (afgerond op 50 m² vvo)

	Totaal		Waarvan			FOC*	
	aanbod zonder FOC	A	B	C	Samen	Totaal	Waarvan
		Kleding + acc.	Schoeisel + lederw.	Sport	A/B/C		kled./sch./sport (70 à 80%)
Sas van Gent	6.450	1.150	250	500	1.900	9.000-14.500	6.750-10.900
Hulst	58.000	4.850	1.800	800	7.450	9.600-16.000	7.200-12.000
Terneuzen	60.050	7.000	2.350	1.450	10.800	5.600 - 6.400	4.200 - 4.800
Subtotaal	124.500	13.000	4.400	2.750	20.150	24.200-36.900	18.150-27.700
Zeeuwsch-Vlaanderen	230.150	27.100	7.800	8.400	43.300	24.200-36.900	18.150-27.700

* Volumes in bvo zijn omgerekend tot vvo (x0,8)

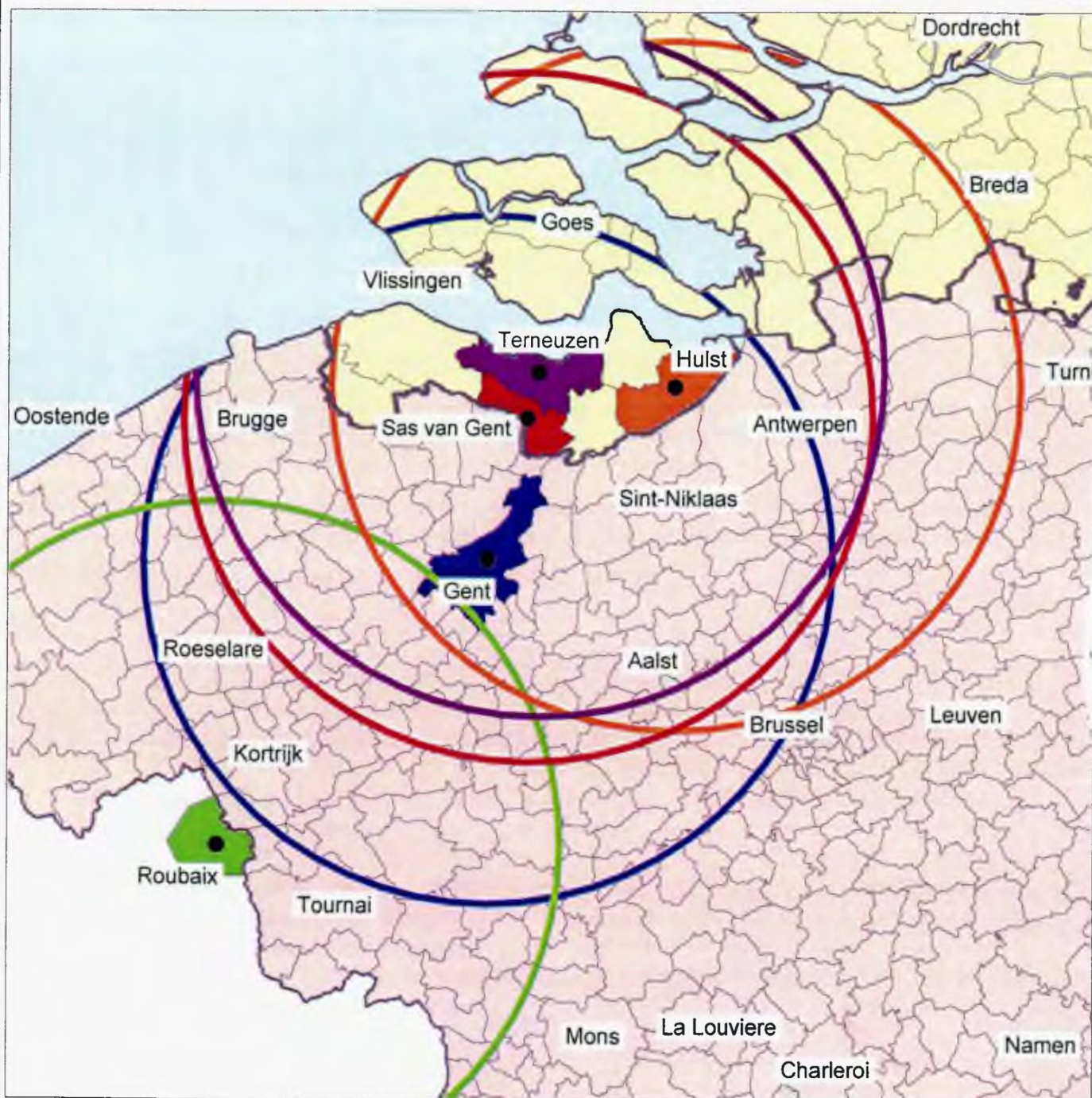
- In Sas van Gent betekent de realisatie van het FOC-initiatief in de aanvangsfase meer dan een verdubbeling van het totaal aanwezige aanbod.
- In Hulst zal al bij realisatie van de aanvangsfase het aanwezige aanbod in de meest FOC-relevante branches (kleding, schoeisel, sport) worden verdubbeld.
- In Terneuzen zal het aanbod in de FOC-relevante branches door realisatie van een FOC met 40 tot 50% toenemen.
- De omvang van de 3 initiatieven tezamen is in orde van grootte gelijk aan de helft van het totaal in Zeeuwsch-Vlaanderen aanwezige aanbod in de FOC-relevante branches.
- Bij realisatie van één FOC, of in Sas van Gent of in Hulst, gaat het in de eindomvang om ca. 25 à 30% toevoeging aan het bestaande (FOC-relevante) areaal in geheel Zeeuwsch-Vlaanderen, dat op zich al aan de zeer ruime kant is (bijna 3x norm). Indien uitsluitend in Terneuzen een FOC wordt gerealiseerd gaat het om ca. 10% uitbreiding van het totale FOC-relevante areaal.

Gelet op de totale omvang van de initiatieven, het eigen draagvlak van Zeeuwsch-Vlaanderen en de bestaande aanbodstructuur mag het duidelijk zijn dat er in Zeeuwsch-Vlaanderen in het gunstigste geval **slechts plaats zou kunnen zijn voor één FOC**.

6.3 Reikwijdte verzorgingsgebied

Omzetherkomst per zone: maatwerk voor het marktgebied

Bij het bepalen van de herkomst van de omzet dient rekening te worden gehouden met de geografische ligging en de specifiek van invloed zijnde factoren. Bij de ver-



**Afstandscirkels 50 km rond geplande* FOC's
invloedssfeer Zeeuwsch-Vlaanderen**

* Roubaix reeds gerealiseerd



B|V|O

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

afst50.prj
2140001J.GIS

taling van afstanden naar reistijden dient in aanmerking te worden genomen dat het gaat om hemelsbrede afstanden die in realiteit (over de weg) in feite langer uitvallen. Voor Zeeuwsch-Vlaanderen geldt op dit moment bijvoorbeeld de barrière van de Westerschelde in relatie tot Walcheren en andere noordelijk gelegen herkomstgebieden.

De oversteek van Breskens naar Vlissingen (of omgekeerd) bijvoorbeeld vraagt in het gunstigste geval ongeveer 30 minuten. De realisatie van de Westerscheldetunnel betekent straks een enorme verbetering van de bereikbaarheid van Zeeuwsch-Vlaanderen vanuit het noorden.

Als algemeen uitgangspunt voor een FOC wordt door initiatiefnemers een basis van tenminste 4 miljoen mensen binnen een straal van 80 kilometer noodzakelijk geacht om voldoende publiek te kunnen trekken. In Sas van Gent en Hulst geldt dat het potentieel van ca. 4 miljoen personen zich bevindt binnen de afstandszone van 50 à 60 kilometer. In Terneuzen moet men daarvoor iets verder. Het consumentenpotentieel van 4 miljoen personen bevindt zich voor Terneuzen in de zone 60 tot 70 kilometer (zie bijlage).

Attractiviteit naar afstand: gemiddelde participatie van 35%

Iedere grote afstandscirkel bestrijkt een relatief groter gebied, met relatief ook steeds meer mensen. Onder invloed van de factoren nabijheid/afstand en reisweerstand zal er een geleidelijke afname van deelname/bezoek aan een FOC optreden. In de effectberekeningen is uitgegaan van een participatie van gemiddeld 35% van de bevolking dat daadwerkelijk wel eens zal kopen in een FOC. Dit is gebaseerd op de doelgroep van ca. 25 tot 55 jaar (ongeveer de helft van de Nederlandse bevolking) en de geraamde bezoekers (die het gemiddelde bedrag uitgeven) in relatie tot het benodigde draagvlak van een FOC van ca. 4 miljoen consumenten. Bij de geraamde bezoekaantallen van ca. 1,1 (minimum) à 1,7 (maximum) miljoen bezoekers in Sas van Gent (Kolpron), ca. 1,3 miljoen bezoekers (maximum) in Hulst (TCN) en ca. 1,4 miljoen bezoekers in Roermond (BRO) betekent dat een aandeel dat zich beweegt tussen de 28 à 42% van het draagvlak van ca. 4 miljoen consumenten (gemiddeld 34 à 35%).

De bezoekfrequentie ligt gemiddeld op 2 à 3 keer per jaar maar zal hoger liggen wanneer men relatief dichtbij woont of bijvoorbeeld al georiënteerd is op de centra (in de omgeving van de FOC-initiatieven). Deelname (participatie) en bezoekfrequentie bepalen de bezoekomvang vanuit de afstandzones.

Eigen verzorgingsgebied Roubaix

Bij de bepaling van de bezoekherkomst dient rekening te worden gehouden met de invloedssfeer van het gerealiseerde FOC in Roubaix. Deze invloedssfeer strekt zich uit over een gebied dat ook als herkomstgebied voor FOC's in Zeeuwsch-Vlaanderen

wordt aangemerkt. Uit oogpunt van rationeel gedrag zal de potentiële klant –bij het uitsluitend bezoeken van een FOC- kiezen voor de kortere afstand/reistijd.

In Roubaix wordt al gerekend op ca. 1 miljoen Belgische bezoekers (eenderde van het totaal van 3 miljoen bezoekers). Uit een nadere analyse van het draagvlak / verzorgingsgebied van Roubaix blijkt dat binnen een straal van 50 kilometer van het FOC-Roubaix 1,1 miljoen Belgen wonen, namelijk ca. 340.000 Vlamingen en ca. 780.000 Walen. Dit gebied bevat dus een belangrijk potentieel voor het bezoeken van het FOC te Roubaix. Bij 35% participatie en een frequentie van 2 à 3 keer per jaar komt dit redelijk overeen met de verwachting van ca. 1 miljoen Belgische bezoekers in Roubaix. Dit betekent dat dit potentieel in het grensgebied van België met Frankrijk sterk overlapt met het eventuele verzorgingsgebied voor een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen. Bovendien zullen er in de zone buiten 50 kilometer van Roubaix door consumenten 'in het Belgische', bij realisatie van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen, keuzes gaan worden gemaakt op basis van afstand/reistijd en attractiviteit/invulling.

Claim op bestedingspotentieel

Ervaringen in het buitenland (Amerika, Engeland) wijzen uit dat een outlet center ca. 1 à 2% van de consumentenbestedingen trekt. Dit percentage wordt bepaald door het aantal inwoners waar men vanuit gaat en de daarmee verband houdende afstandszones. Naarmate de reikwijdte en het verzorgingsgebied worden vergroot, wordt de claim van een FOC op het bestedingspotentieel kleiner ('verdampingseffect'). Anders wordt het wanneer om welke reden dan ook het verzorgingsgebied van een FOC kleiner uitvalt. Dit kan zich voordoen door de ligging in een verzorgingsgebied, door de eigen invulling en wervingskracht, en door concurrerende FOC's of initiatieven in de omgeving.

6.4 Het functioneren van de niet-dagelijkse sector⁵³

Gemiddelde omzetniveau f 3.400,- à f 3.500,- per m² vvo

Het totale winkelareaal van Zeeuwsch-Vlaanderen in de niet-dagelijkse sector omvat 186.180 m² vvo. Belangrijke delen daarvan worden ingenomen door de modische branche (ca. 19%) en 'wonen' (ca. 42%).

Op basis van branche-specifieke normcijfers is bepaald dat het gemiddelde omzetniveau voor het totaal zich bevindt tussen f 3.400,- en f 3.500,- per m² vvo. Naar branche treden hierin variaties op zoals in de modebranche tussen de f 5.000,- en f 6.000,- gemiddeld per m² vvo en op het gebied van 'wonen' tussen de f 2.000,- en f 3.000,-.

⁵³ De niet-dagelijkse sector omvat alle winkels behalve die met voedings- en genotmiddelen, supermarkten en persoonlijke verzorging (drogisterij, parfumerie).

Toevloeiing ca. 175 miljoen gulden

De totale omzet van de sector ligt tussen de 630 en 650 miljoen gulden op jaarbasis (rond de 640 miljoen). De omzet afkomstig van de eigen Zeeuwsch-Vlaamse bevolking (inwonertal x gemiddelde besteding niveau 1998 x een koopkrachtbinding van 85 à 90%) ligt op een niveau van ca. 450 à 480 miljoen gulden (gemiddeld op ca. 465 miljoen).

Hieruit kan worden afgeleid dat in de niet-dagelijkse sector ca. 175 miljoen gulden afkomstig is van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen, als 'vreemde' ofwel 'toevloeiende' koopkracht. Dit is ca. 27%. Indien dit volume wordt gerelateerd aan de 2,8 à 2,9 miljoen 'kooptoeisten' (zie hoofdstuk 4) dan komt dit neer op een gemiddelde besteding van ca. f 60,- à f 63,-.

6.5 Het functioneren van de modische branche

Door het accent op de modische branche en voor de bepaling van de mogelijk optredende effecten in deze branche is inzicht in de uitgangspositie noodzakelijk. Het gaat hierbij niet alleen om het gemiddelde omzetniveau maar ook om de herkomst van de omzet. Het relatief ruim aanwezige aanbod is voor het goed functioneren immers afhankelijk van zowel de eigen koopkracht als van vreemde koopkracht (van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen). Hierna is een benadering weergegeven die daarin een globaal inzicht verschaft.

Totaal omzet modische branches ca. 200 miljoen

Bij een inwonertal in Zeeuwsch-Vlaanderen van 107.100, een gemiddelde besteding per hoofd van ca. f 1.400,- à f 1.450,-, en een koopkrachtbinding aan de eigen winkels van ca. 85 à 90% (Kolpron non-foodsector) komt van de Zeeuwsch-Vlaamse koopkracht in de modische branches ca. 129,7 à 137,4 miljoen gulden in de eigen winkels terecht (gemiddeld ongeveer 133,6 miljoen).

Indien de aanwezige winkels in de modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen een normaal gemiddeld omzetniveau realiseren van tussen de f 5.500,- en f 6.000,- per m² vvo dan komt dit bij 34.885 m² vvo neer op een totaalomzet van ca. 191,8 à 209,3 miljoen gulden, dus schommelend rond de 200 miljoen gulden.

In de modische branches ca. 67 à 68 miljoen toevloeiing

De hiervoor gepresenteerde omzet afkomstig van de inwoners van Zeeuwsch-Vlaanderen houdt in dat voor het geraamde gemiddelde omzetniveau en het daarbij behorende totaalvolume ca. 67 miljoen afkomstig moet zijn van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen.

Om dit te checken heeft een analyse plaatsgevonden op gedetailleerder niveau. Een overzicht daarvan is als bijlage in deze rapportage opgenomen.

Op basis hiervan kan worden geconstateerd dat inderdaad zo'n 67 à 68 miljoen ofwel ca. 34% van de totaalomzet in de modische branches afkomstig is van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen. Het aandeel vreemde koopkracht in West (47%) en in Oost (39%) en ook het volume (respectievelijk 32,5 en 22,6 miljoen gulden) is groter dan in het gebied Kanaalzone (12,5 miljoen gulden).

De toevloeiing in de modische branches is met ca. 34% relatief groter dan in de sector niet-dagelijkse artikelen als geheel (ca. 27%). Dit strookt ook met de omvang en kwaliteit van het aangetroffen aanbod (zie hoofdstuk 3).

Samenvattend kan worden vastgesteld dat volgens de voorgaande benadering er sprake is van een gemiddeld normaal functionerend modisch aanbod, dat (gerekend voor heel Zeeuwsch-Vlaanderen) **voor ruim eenderde afhankelijk is van toevloeiende koopkracht van buiten het eigen gebied.**

7. SECOND-OPINION EFFECTENANALYSE SAS VAN GENT

7.1 Uitgangssituatie

Voor de toetsing van de effecten als second-opinion onderzoek voor Sas van Gent is uitgegaan van het volgende:

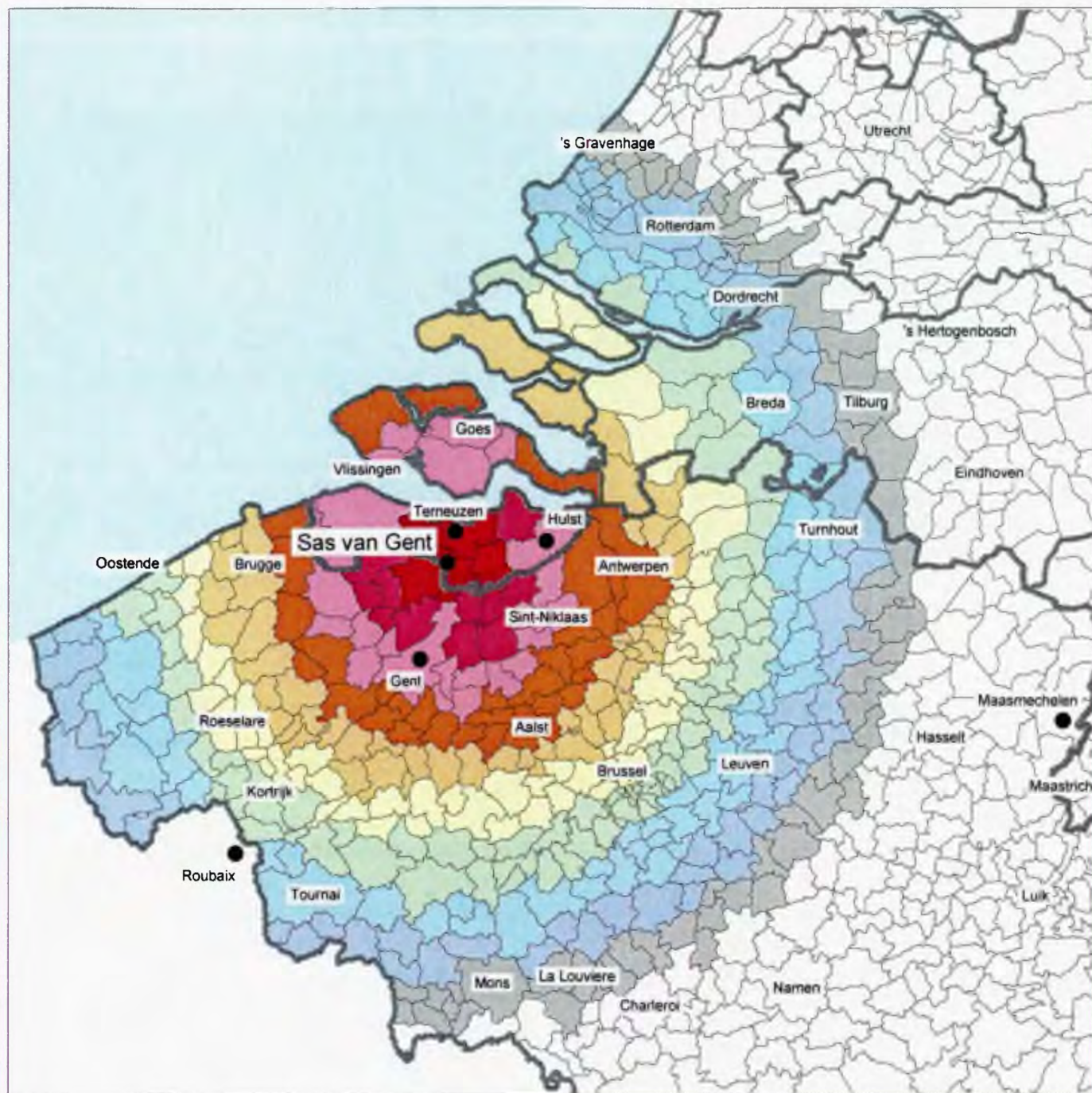
- Een FOC-omvang van 9.000 m² vvo in de aanvangsfase en 14.500 m² vvo in de eindfase; door Kolpron is aanvankelijk uitgegaan van respectievelijk 10.000 en 15.000 m² vvo.
- Bij een gemiddelde omzet van f 5.000,- tot f 6.000,- per m² vvo vraagt een FOC in Sas van Gent ca. 49 miljoen gulden omzet in de beginfase oplopend tot ca. 79 miljoen gulden in de eindfase (Kolpron respectievelijk 50 en 75 miljoen).
- Normaal gesproken wordt zeker 80% van een FOC ingevuld met kleding, schoenen en sport(-artikelen). In Sas van Gent zal dit waarschijnlijk niet veel anders zijn. Wel is in Sas van Gent sprake van een relatief hoog aandeel (in m² uitgedrukt) aan sport(-artikelen). Voor de berekeningen wordt als uitgangspunt genomen dat 70% van de omzet in het FOC van Sas van Gent zal worden gerealiseerd door de modische branches (exclusief sport).
- De modische omzet bedraagt ca. 34 miljoen in de aanvangsfase en ca. 55 miljoen in de eindfase.
- De effectberekeningen zijn weergegeven voor de modische branches zoals gemotiveerd in hoofdstuk 5. Over het resterende assortiment in een FOC (ca. 30%) is weinig bekend voor wat betreft specifieke samenstelling. Bovendien is de samenstelling verdeeld over diverse branches waardoor effectberekeningen vele onzekerheden met zich meebrengen.
- Bij de bepaling van de inwonertallen naar afstandscirkels is de gemeentelijke bevolking als uitgangspunt genomen; indien een gedeelte van de gemeente binnen de cirkel valt, is de gehele gemeente meegerekend.

Voor de duidelijkheid wordt hierna puntsgewijs de lijn gevolgd zoals die door Kolpron Consultants is uitgezet in de rapportage voor Sas van Gent.

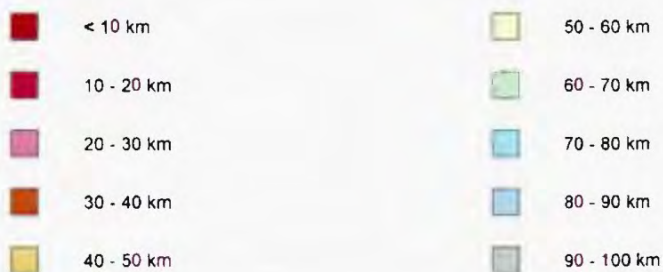
7.2 De omzetherkomst van het FOC

Minder bezoekers > 60 minuten reistijd

In de Kolpron-rapportage wordt er vanuit gegaan dat een substantieel deel van de bezoekers van een FOC in Sas van Gent (ca. 31%) afkomstig is uit delen die zijn gelegen op meer dan 60 minuten reistijd. Deze bezoekers zijn in aantal globaal gelijk verdeeld over de grensstreek België Frankrijk, overig België ten oosten van de lijn



Afstandszones rond Sas van Gent



BRO

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

sasgent.pj
2140001J.GIS

Turnhout, Leuven, Brussel en overig Nederland (verder dan Zeeland en westelijk Noord-Brabant).

Naar de mening van BRO is deze indicatie voor de herkomst van bezoekers te optimistisch en wel om de volgende redenen:

- Er is geen rekening gehouden met een afnemende bezoekfrequentie bij toenemende afstand; dichterbij betekent vaker bezoeken.
- Er is geen rekening gehouden met het bestaande FOC in Roubaix⁵⁴, met name voor wat betreft de oriëntatie van consumenten in de grensstreek België Frankrijk; de prognose voor een volledig gevuld FOC in Roubaix is gesteld op 3 miljoen bezoekers per jaar waarvan 1 miljoen uit België; binnen de invloedsfeer van Roubaix (tot 50 km) wonen ruim 1,1 miljoen Belgen (ca. 780.000 in Vlaanderen en ca. 340.000 in Wallonië); uit het oogpunt van rationeel gedrag en gelet op de grotere omvang van het FOC in Roubaix mag worden verondersteld dat minimaal deze groep sterk onder invloed staat van Roubaix.
- De autonome trekkracht van een FOC in Sas van Gent van 9.000 tot 14.500 m² vvo, met een tot nu toe onbekende invulling naar merken, wordt overschat. Dit geldt vooral voor de omvang van de bezoeksstromen (circa 30% van het totaal) op meer dan 60 minuten reistijd; uit de gegevens van Morres Wonen⁵⁵ blijkt dat van de globaal 1 miljoen bezoekers per jaar de helft afkomstig is uit België en dat de Belgische helft 'goed is' voor eenderde van de omzet; het accent in de Belgische herkomst ligt bij Morres duidelijk in de AGB-driehoek (Antwerpen, Gent, Brussel).
- De referenties voor aansprekende en grootschalige winkelprojecten in Nederland (zie 5.3) verwijzen unaniem naar kleinere verzorgingsgebieden (en kortere reisafstanden) dan door Kolpron ingeschat.

Bijstelling herkomst bezoekers

Hierna is een bezoekersherkomst gepresenteerd op basis van de inwonertallen naar afstand en herkomst (zie bijlage), waarbij rekening is gehouden met bezoekfrequenties en reistijd.

Hierbij is uitgegaan van:

- de relatief gunstige ligging van Sas van Gent binnen Zeeuwsch-Vlaanderen en ten opzichte van het Belgische achterland;
- de overlapping in het verzorgingsgebied met dat van het FOC in Roubaix;
- een deelnamepercentage van ca. 35% van het aanwezige consumentenpotentieel (zie ook paragraaf 6.3);
- verzorgingsgebieden op basis van hemelsbrede afstanden; de reële afstand en reistijd (gereden over de weg) zullen feitelijk groter zijn;
- dichterbij is hogere frequentie; afnemende frequentie bij toename afstand;

⁵⁴ Bovendien trekt ook à L'Usine in Roubaix veel consumenten uit de regio.

⁵⁵ Info bedrijfsleiding, november 1999.

- een toenemend aandeel bezoek en omzet van verderweg bij een groter en daarvoor attractiever FOC.

Ter illustratie zijn de afstandszones rond Sas van Gent op kaart weergegeven.

Tabel 7.1 Benadering herkomst bezoekers FOC Sas van Gent (x 1000)

		BRO				Kolpron			
		Aanvang		Eind		Aanvang		Eind	
		abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Reistijd tot 30 minuten (< 40 km)		600	72	880	67	500	45	760	45
waarvan	Zeeuwsch-Vlaanderen	100	11	125	10	110	10	170	10
	Overig Nederland ⁵⁶	50	6	80	6				
	Vlaanderen	450	55	675	51	390	35	590	35
Reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km)		160	19	310	24	250	24	410	24
waarvan	Overig Nederland ⁵⁶	20	2	40	3	100	10	170	10
	België (Vlaanderen + Wallonië)	140	17	270	21	150	14	240	14
Reistijd > 60 minuten (> 80 km)		70	9	120	9	350	31	530	31
waarvan	Overig Nederland ⁵⁶	20	2	50	4	130	11	190	11
	België (Vlaanderen + Wallonië)	10	2	20	1	220	20	340	20
	Elders*	40	5	50	4				
Totaal		830	100	1.310	100	1.100	100	1.700	100

* Niet gespecificeerd.

Bij de tabel kan het volgende worden opgemerkt:

- Het bezoekvolume als totaal zal op basis van participatie en frequentie uitkomen op ca. 0,8 à 1,3 miljoen bezoekers; dit is wat geringer dan Kolpron die nog wel uitging van een iets groter FOC; in het voorontwerpbestemmingsplan wordt uitgegaan van ca. 1 miljoen bezoekers.
- Vanuit de afstandszones tot 30 minuten reistijd zullen ca. 600.000 tot 900.000 bezoekers afkomstig zijn; dit is in de aanvangssituatie en in de eindsituatie meer dan bij Kolpron.
- Uit de afstandszones met 30 – 60 minuten reistijd zullen 160.000 à 310.000 bezoekers afkomstig zijn; dit ligt lager dan bij Kolpron voor die zones.
- Het bezoek van grotere afstand (meer dan 60 minuten reistijd) is in volume veel geringer dan aangegeven door Kolpron (70.000 à 120.000 versus 350.000 à 530.000), onder invloed van eerder beschreven factoren (onder andere Roubaix).
- Volgens deze benadering is een FOC in Sas van Gent aangewezen op een bezoek dat voor ca. 72% tot 74% afkomstig is uit België (vooral uit Vlaanderen); dit is

* Op basis van hemelsbrede afstanden; bij openstelling van de Westerscheldetunnel wordt de reistijd reëler

nog wat meer dan aangegeven door Kolpron (ca. 70%), maar minder dan de ca. 80% zoals aangegeven in het voorontwerp bestemmingsplan.

Spreading omzetherkomst

Toepassing van een gemiddelde besteding die varieert van ca. f 50,- à f 65,-, oplopend bij toename reistijd, levert de volgende omzet naar herkomst.

Tabel 7.2 Omzetherkomst FOC Sas van Gent

Afstandszone/reistijd	BRO				Kolpron		
	Aanvang		Eind		Aanvang	Eind	%
	x mln.	%	x mln.	%	x mln.	x mln.	
Reistijd tot 30 minuten (< 40 km)	34	69	51	64	19	29	39
w.v. Zeeuwsch-Vlaanderen	5	10	7	9	4	6	8
Overig Nederland ^{ss}	3	6	5	6			
Vlaanderen	26	53	39	49	15	23	31
Reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km)	10	21	20	26	13	18	26
w.v. overig Nederland ^{ss}	1	2	3	4	6	8	12
België (Vlaanderen + Wallonië)	9	19	17	22	7	10	14
Reistijd > 60 minuten (> 80 km)	5	10	8	10	17	25	35
w.v. overig Nederland ^{ss}	1	2	3	4	7	10	13
België (Vlaanderen + Wallonië)	1	2	2	2	10	15	22
Elders	3	6	3	4			
Totaal	49	100	79	100	49	74	100

De omzet van een FOC in Sas van Gent zal, voor een groter deel dan is aangegeven door Kolpron, afkomstig zijn uit de regio binnen een straal van ca. 40 kilometer (ca. 64 à 69%). Het omzetvolume dat hiervan afkomstig is uit Zeeuwsch-Vlaanderen schommelt rond ca. 6 miljoen (vergelijkbaar met eindfase Kolpron). De rest komt overwegend uit Vlaanderen.

Het aandeel dat afkomstig is van binnen een reistijd van ca. 30 tot 60 minuten is in orde van grootte vergelijkbaar (tussen BRO en Kolpron) zowel naar aandeel als naar volume.

Zoals al aangegeven bij de bezoekersherkomst raamt BRO het aandeel en het volume dat afkomstig is van grotere afstand beduidend kleiner, vooral in verband met oriëntaties richting Roubaix, en de attractiewaarde van een FOC in Sas van Gent.

7.3 Omzetverschuivingen

Omzetherkomst vertaald naar "lokale" marktsituatie

De komst van een FOC zal leiden tot nieuwe koopstromen en tot ombuiging van bestaande koopstromen. Op basis van de omzetherkomst van het FOC, het modische aandeel daarvan en de kracht van het reeds aanwezige modische aanbod (in volume en functioneren) kan worden aangegeven welke bewegingen en verschuivingen er plaatsvinden.

Bij de hierna volgende effecten is rekening gehouden met:

- de specifieke marktsituatie;
- de impuls van een FOC als "bijzondere" winkelconcentratie;
- de vrij optimale koopkrachtbinding in Zeeuwsch-Vlaanderen; enige afvloeiing onder invloed van bijvoorbeeld woon-werkverkeer en persoonlijke voorkeur zal altijd blijven plaatsvinden;
- een redelijk stabiel blijvende verhouding naar aanwending van besteedbaar inkomen (detailhandel, kleding, horeca, etc.);
- een stabilisatie c.q. beperkte toename van vakantie en -bestedingen in Zeeland.

In de aanvangssituatie vraagt een FOC in Sas van Gent ca. 49 miljoen omzet en in de eindsituatie ca. 79 miljoen, waarvan aan omzet in de modische branches respectievelijk ca. 34 en 55 miljoen gulden. In onderstaand overzicht is deze omzet gegroepeerd naar koopstromen. De inschatting van BRO is dat circa 80 tot 85% van de totale omzet van het FOC zal bestaan uit een verschuiving van bestaande koopstromen binnen en op Zeeuwsch-Vlaanderen gericht, en dat circa 15 à 20% afkomstig is uit nieuwe koopstromen.

Tabel 7.3 Totaal-omzet FOC gegroepeerd naar koopstromen

	Situatie	
	Aanvang	Eind
Totaal omzetvolume (in mln. gld.)	ca. 49	ca. 79
waarvan: vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen (eigen inwoners)	ca. 5	ca. 6 à 7
uit op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen	ca. 35 à 36	ca. 57 à 59
nieuwe koopstromen	ca. 8 à 9	ca. 13 à 16

Effecten modische branches

Op basis van de uitgangspunten en de berekening van de omzetherkomst (gebieden en afstanden), in samenhang met de reeds binnen Zeeuwsch-Vlaanderen plaatsvindende, en op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen, kan het volgende effectenoverzicht worden samengesteld. Dit uitsluitend voor de modische branches (70% omzet FOC).

Tabel 7.4 Effecten FOC Sas van Gent (modische branches)

	Situatie	
	Aanvang	Eind
Modische omzet FOC (in mln. gld.)	ca. 33 à 35	ca. 54 à 56
waarvan: vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen	3 à 4	4 à 5
uit op Zeeuwsch-Vlaanderen gericht bestaand kooptoerisme	25 à 26	40 à 42
nieuwe koopstromen	5 à 6	9 à 11
Effecten op bestaand aanbod Zeeuwsch-Vlaanderen (in %)		
door: ombuiging koopstromen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen	ca. 2	ca. 2
ombuiging koopstromen kooptoerisme	12 à 13	20 à 21
Totaal	14 à 15	22 à 23

Forse verschuiving kooptoerisme Zeeuwsch-Vlaanderen

Het omzetvolume dat door koopstromen binnen het eigen gebied verschuift van de bestaande winkels richting FOC is relatief gering door het beperkte eigen draagvlak. Het aandeel dat wordt omgebogen van het op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte kooptoerisme is beduidend groter. Het gemiddelde effect betreft de verschuivingen in omzet van de winkels van Zeeuwsch-Vlaanderen, richting FOC.

In het voorgaande overzicht is uitgegaan van een substantieel aandeel 'nieuwe' kopers, vooral afkomstig uit zones van 60 km en meer (> 45 minuten) namelijk 80.000 à 100.000 in de begin- en ca. 150.000 à 180.000 in de eindsituatie. Indien om welke reden dan ook, bijvoorbeeld door onvoldoende attractiviteit door invulling, deze extra kopers niet zullen worden getrokken en de omzet uit kleinere afstandszones wordt betrokken dan zullen de effecten op het bestaande aanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen groter zijn. In het slechtste scenario kan de omzet richting FOC geheel ten koste gaan van het modische aanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen. In een derde scenario zal de omzetclaim van het FOC niet gehaald worden en zullen zich in Sas van Gent de problemen (leegstand/vervaging etc.) openbaren.

Effecten op macro-niveau meer dan marginaal

In tegenstelling tot hetgeen door Kolpron is geconstateerd is –op macroniveau- de invloed van een FOC op de bestaande detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen niet marginaal te noemen. Het gemiddelde negatieve effect op de modische branches in heel Zeeuwsch-Vlaanderen loopt op van circa 14 à 15% (aanvangsfase) tot 22 à 23% (eindfase).

De relatief ingrijpende effecten hebben direct te maken met:

- het beperkte eigen marktgebied;
- het omvangrijke modische aanbod dat –gemiddeld genomen- afhankelijk is van een substantiële toevloeiing met name uit het Belgische.

Sterkere effecten (microniveau) op delen van het aanbod

De wijzigingen in de koopstromen van de bevolking van Zeeuwsch-Vlaanderen en van de op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen door een FOC kunnen voor de afzonderlijke winkelconcentraties anders uitpakken dan de gemiddelde effecten. Dit is afhankelijk van de omvang en invulling van het aanbod en de afstand ten opzichte van het FOC.

Ook op individueel niveau kunnen er grote verschillen optreden maar dit is sterk afhankelijk van de uiteindelijke invulling van een FOC (marktsegmentatie, merken-deelname) waarover weinig bekend is. Het is denkbaar dat de meest exclusieve zaken minder gevoelig zijn, bijvoorbeeld door een eigen klantenkring met een hoog bestedingsniveau en een hoge drempel. Anders is dit bijvoorbeeld bij breed geassortimenteerde zaken in het middenplus/hoogwaardige marktsegment die ook veel merken voeren. De concurrentie van een FOC kan in deze zaken sterker worden gevoeld met een meer dan gemiddeld negatief effect.

Omzetzakkingen modische branches per gemeente lopen op tot ruim boven de 25%

Hierna is voor verschillende koopcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen de verschuiving in modische omzet weergegeven waarbij rekening is gehouden met:

- de situering ten opzichte van het FOC in Sas van Gent;
- de omvang en invulling van het eigen aanbod;
- de bestaande omzetverdeling binnen Zeeuwsch-Vlaanderen;
- de afhankelijkheid en het belang van het kooptoeisme voor de individuele plaatsen, naar verhouding van de bestaande toevloeiing.

Het gaat hierbij om de globale verschuiving in percentages van de omzet van het plaatselijk aanwezige winkelapparaat (modisch) richting FOC bij begin- en eindsituatie van een FOC in Sas van Gent:

Tabel 7.5 Overzicht omzetzakkingen modische sector per gemeente

	beginsituatie		eindsituatie	
• Terneuzen	ca.	9%	ca.	14 à 15%
• Sluis	ca.	20 à 25%	ca.	30 à 35%
• Oostburg	ca.	4 à 5%	ca.	6%
• Hulst	ca.	20 à 25%	ca.	30 à 35%
• Axel	ca.	7%	ca.	11%
• Sas van Gent	ca.	6%	ca.	9%

Met name de meest trekkende plaatsen op het gebied van kooptoeisme krijgen te maken met een forse verschuiving van omzet richting FOC.

De lokale omzetsdalingen zijn aanzienlijk groter dan aangegeven door Kolpron (zoals hierna gepresenteerd):

- kledingbranche Sluis: ca. 3 à 4% bij hoogwaardige en
ca. 7 à 10% bij middeninvulling FOC
- kledingbranche Hulst: ca. 5 à 8% bij hoogwaardige en
ca. 12 à 18% bij middeninvulling FOC
- kledingbranche Terneuzen: ca. 3% in beide varianten
- kledingbranche Sas van Gent: ca. 3 à 4% bij hoogwaardige en
ca. 3 à 5% bij middeninvulling FOC

Effecten Zelzate

Door het ontbreken van voldoende gegevens over Zelzate is uitsluitend indicatief aan te geven welke verschuiving er zal optreden. Het bevolkingsaantal is groter en het aanbod (rondom de Markt) ruimer dan bijvoorbeeld in Sas van Gent. In orde van grootte zal minimaal een zelfde verschuiving optreden als in Sas van Gent van circa 6% (aanvangsfase) tot circa 9% (eindfase).

Omzeteffecten buiten Zeeuwsch-Vlaanderen verdampen

In de modische branches zal tussen de 2 (beginsituatie) en 4 miljoen (eindsituatie) afkomstig zijn uit de zones ten noorden van de Westerschelde (tot 40 km). Op het totaal aanwezige modische aanbod in deze regio, met daarbij behorende omzetclaim, zal de genoemde onttrekking van omzet tot een geringe verschuiving leiden. In de plaatsen Middelburg, Goes en Vlissingen tezamen alleen al is het aanbod aan kleding en schoeisel met circa 35.000 m² vvo vergelijkbaar met het totale aanbod van Zeeuwsch-Vlaanderen. De verschuivingen kunnen op basis hiervan worden geraamd op 1 à 2%.

De omzet die een FOC trekt van nieuwe kopers is het meest bepalend voor verschuivingen van omzet elders. De herkomst van nieuwe kopers is sterk gespreid en zij komen relatief ook meer van grotere afstand, uit de zones met grote inwonertallen of nog verder (bijvoorbeeld uit verblijfstoerisme). Hierdoor treedt een sterk verdampingseffect op voor wat betreft verschuivingen van omzet door de realisatie van een FOC (< 1%).

Wel kunnen zowel op gemeentelijk als op individueel niveau merkbare effecten optreden in plaatsen met modische zaken in de (Belgische) zones ten zuiden van Sas van Gent (zoals bijvoorbeeld Sint Niklaas, Knokke, Brugge). Door het ontbreken van aanbodgegevens zijn deze niet te specificeren.

7.4 Combinatiebezoek

Zoals reeds eerder aangegeven, biedt de komst van een FOC goede mogelijkheden voor het tot stand brengen van combinatiebezoeken. Deze bezoeken zijn sterk afhankelijk van de ligging van het FOC en van de aanwezigheid van elementen of voorzieningen die het de moeite waard maken een bezoek aan een FOC daarmee te combineren. Ook in Sas van Gent zal de ligging van het FOC op loopafstand van het centrum van Sas van Gent uitnodigen tot combinatiebezoeken.

Bijstelling omvang combinatiebezoeken

Kolpron gaat uit ervan uit dat 25% van de bezoekers aan een FOC een bezoek zal brengen aan het centrum van Sas van Gent dan wel aan de restauratieve voorzieningen in de directe omgeving van Sas van Gent. Daarnaast wordt rekening gehouden met combinatiebezoeken aan Zelzate (5-10%), Terneuzen, Sluis en Hulst (elk 5%) en Oostburg, Breskens en Axel (2%).

Naar de mening van BRO zijn de veronderstellingen van Kolpron te optimistisch ingeschat. De volgende redenen gelden als verklaring:

- Uit de referenties voor de Nederlandse markt blijkt dat de mate van combinatiebezoek varieert tussen de 10 en de 25%. Voor Morres Wonen te Hulst is bijvoorbeeld sprake van een relatief geringe wisselwerking met de binnenstad (10%).
- De huidige attractiviteit van het centrum van Sas van Gent is met name in de sfeer van de winkel- en horecavoorzieningen (exclusief Philippine) beperkt.
- Het merendeel (circa 80-85%) van de potentiële bezoekers van een FOC in Sas van Gent zijn mensen die ook nu al een bezoek (bijvoorbeeld als dagtoerist of als verblijfstoerist o.a. om recreatief te winkelen) brengen aan Zeeuwsch-Vlaanderen of die er woonachtig zijn. Het gaat in deze gevallen niet om extra combinatiebezoeken en om extra bestedingen maar om een verschuiving. In de veronderstellingen van Kolpron is hier onvoldoende rekening mee gehouden.

BRO hanteert de volgende bijgestelde uitgangspunten:

- Van het totaal aantal bezoekers aan het FOC te Sas van Gent zal ongeveer 10% tevens een bezoek brengen aan het centrum van Sas van Gent. Bij bezoekersaantallen van ruim 800.000 (aanvangsfase) tot 1.3 miljoen (eindfase) gaat het dan nog altijd om ruim 80.000 tot 130.000 extra bezoekers voor het centrum. Het is niet uitgesloten dat de mate van combinatiebezoek op de langere termijn iets toeneemt doordat de attractiewaarde van het gebied rond het FOC (inclusief het centrum van Sas van Gent), mede door de komst van het FOC, beduidend is gegroeid.
- Het extra combinatiebezoek met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen (inclusief bijvoorbeeld Philippine) en Zelzate zal beperkt blijven tot circa 10% (in omvang ruim 80.000 bezoekers in de aanvangsfase tot circa 130.000 in de eindfase). Dit cijfer is de optelsom van de afzonderlijke kernen en is afgeleid van de

15% tot 20% extra bezoekers die het FOC naar Zeeuwsch-Vlaanderen zal trekken (zie voorgaande paragraaf).

Bestedingen combinatiebezoeken

De combinatiebezoeken zullen leiden tot de onderstaande extra bestedingen:

- De combinatiebezoekers aan het centrum van Sas van Gent besteden gemiddeld f 10,- in de detailhandel en f 7,- in de horeca. In de aanvangsvariant voor het FOC gaat het dan om circa f 830.000,- extra omzet in de detailhandel in Sas van Gent, tegenover circa f 1,3 miljoen extra omzet in de eindfase.
- Voor de horeca in Sas van Gent zal een extra omzet worden gegenereerd van ruim f 580.000,- (aanvangsfase) tot bijna f 920.000,- (eindfase). Hierbij is rekening gehouden met horeca-bestedingen met als hoofdmotief recreatief winkelen.
- De combinatiebezoekers met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate besteden gemiddeld eveneens f 10,- in de detailhandel. In de aanvangsvariant voor het FOC gaat het dan om circa f 830.000,- extra bestedingen in de detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen, tegenover circa f 1,3 miljoen extra omzet in de eindfase. Het is niet op een zorgvuldige wijze te voorspellen hoe deze omzet verdeeld zal worden over de afzonderlijke kernen.
- De horecabestedingen van de combinatiebezoekers met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate worden als volgt opgesplitst:
 - De helft van de bezoekers wordt aangemerkt als horecabesteders met als hoofdmotief uitgaan/uit eten met een gemiddeld besteed bedrag van f 30,-. Deze groep is goed voor in totaal bijna 1,25 miljoen (aanvangsfase) tot bijna 2 miljoen (eindfase) extra bestedingen in de horeca in Zeeuwsch-Vlaanderen.
 - De andere helft van de bezoekers wordt aangemerkt als horecabesteders met als hoofdmotief recreatief winkelen met een gemiddeld besteed bedrag van f 7,-. Deze groep is goed voor in totaal f 290.000,- (aanvangsfase) tot f 460.000,- (eindfase) aan extra bestedingen in de horeca in Zeeuwsch-Vlaanderen.

In onderstaand overzicht zijn de extra bestedingen op basis van de combinatiebezoeken samengevat. Omwille van de vergelijkbaarheid is voor dezelfde opzet gekozen als in de rapportage van Kolpron.

Tabel 7.6 Effecten combinatiebezoek in Zeeuwsch-Vlaanderen

	Aanvangsfase	Eindfase
Totaal aantal bezoekers	830.000	1.310.000
Waarvan combinatiebezoekers	166.000	262.000
• Sas van Gent (10% van totaal)	83.000	131.000
• overig Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate (10% van totaal)	83.000	131.000
Extra bestedingen detailhandel	1,66 miljoen	2,62 miljoen
Waarvan		
• Sas van Gent	830.000	1,31 miljoen
• Overige Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate	830.000	1,31 miljoen
Extra bestedingen horeca	2,11 miljoen	3,34 miljoen
Waarvan		
• Sas van Gent	580.000	920.000
• Overig Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate	1,53 miljoen	2,42 miljoen
Totaal extra bestedingen	3,77 miljoen	5,96 miljoen

De combinatiebezoeken zullen in totaal extra bestedingen in de detailhandel en horeca genereren voor Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate van bijna 3,8 miljoen in de aanvangsfase tot bijna 6 miljoen in de eindfase. Deze cijfers wijken fors af van de effecten zoals ze door Kolpron zijn berekend, respectievelijk 23,6 miljoen en 35,5 miljoen. Na oplevering van de rapportage van Kolpron is door het bureau nog wel een bandbreedte aangebracht voor de combinatiebezoeken. Rekening houdend met de tweede berekening van Kolpron bewegen de effecten zich dan tussen de 15,4 en 23,6 miljoen (aanvangsfase) en 23 en 35,5 miljoen (eindsituatie). Nog steeds is er daarbij sprake van forse verschillen ten opzichte van de berekeningen van BRO.

7.5 Werkgelegenheid

Circa 220 directe arbeidsplaatsen FOC Sas van Gent (aanvangsfase)

De werkgelegenheidseffecten van de komst van een FOC kunnen worden afgeleid uit de omzetverwachting van een FOC en van de omzetverwachtingen van de combinatiebezoeken. Daarbij zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd (zie ook paragraaf 5.4):

- De gemiddelde omzet per werknemer in de detailhandel (met een sterk accent op hoogwaardige mode) bedraagt circa f 225.000,- (Kolpron f 235.000,-).
- De gemiddelde omzet per werknemer in de horeca bedraagt tussen de f 120.000,- en f 130.000,- (Kolpron f 100.000,-).

Een FOC van 9.000 m² vvo met een omzet van circa 49 miljoen gulden levert voor Sas van Gent een werkgelegenheid op van circa 220 arbeidsplaatsen. In de eindfase zal sprake zijn van circa 350 arbeidsplaatsen (fte). Dit komt redelijk overeen met de inschattingen van Kolpron.

Ook indirecte arbeidsplaatsen

In de randactiviteiten van een FOC zullen ook positieve arbeidsplaatseffecten optreden. Te denken valt hierbij aan horeca, facilitaire diensten (onderhoud / schoonmaak / bewaking / beveiliging) en bijvoorbeeld parkeerbeheer. Voor het bepalen van de omvang van deze werkgelegenheid wordt gewerkt met een bandbreedte van 10 tot 25 % van het totaal aantal directe arbeidsplaatsen. In de aanvangsfase van een FOC leidt dit tot een extra toename van arbeidsplaatsen tussen de 25 en 75, uitlopend naar tussen de 40 en 115 in de eindfase.

Extra werkgelegenheid als gevolg van combinatiebezoeken

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven, zullen ook de combinatiebezoeken leiden tot extra bestedingen in de detailhandel en horeca en dus ook tot extra werkgelegenheid in Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate. In de detailhandel zal het hierbij gaan om circa 7 extra arbeidsplaatsen (aanvangsfase) tot 12 arbeidsplaatsen (eindfase). Voor de horeca is de werkgelegenheidsfactor iets groter, variërend van 17 arbeidsplaatsen (aanvangsfase) tot 27 arbeidsplaatsen. Het totaal aantal extra arbeidsplaatsen als gevolg van de combinatiebezoeken komt daarmee op circa 25 (in de beginfase) tot circa 40 (in de eindfase). Deze cijfers zijn beduidend lager dan de prognoses van Kolpron.

Verdwijnen van arbeidsplaatsen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen

Als gevolg van de omzetverschuivingen binnen de detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen zullen ook arbeidsplaatsen gaan verdwijnen. De komst van een FOC leidt in feite tot een concentratie van arbeidsplaatsen in Sas van Gent in combinatie met een gespreide reductie van arbeidsplaatsen buiten het FOC. Een FOC in Sas van Gent zal in totaal circa 28-30 miljoen (aanvangsfase) tot 44-47 miljoen omzet onttrekken aan de modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen. Omgerekend naar arbeidsplaatsen betekent dit een reductie van 125-130 (aanvangsfase) tot 195-210 (eindfase) arbeidsplaatsen. Het gaat hierbij wel om een rekenkundige benadering. De reductie van arbeidsplaatsen in Zeeuwsch-Vlaanderen kan in werkelijkheid enigszins anders uitvallen. Door een brede verdeling van de effecten over zeer veel aanbieders kan het effect op de arbeidsplaatsen verdampen waardoor de reductie wat lager kan uitvallen.

Mutaties in werkgelegenheid gesaldeerd voor Zeeuwsch-Vlaanderen

De vier beschreven mutaties in de werkgelegenheid zijn, alleen voor Zeeuwsch-Vlaanderen, samengevat in tabel 7.7. Voor het bepalen van de indirecte arbeidsplaatsen is een marge aangehouden van 10 tot 25% van het totaal aantal arbeidsplaatsen.

Tabel 7.7 Overzicht werkgelegenheidsmutaties komst FOC Sas van Gent, in de aanvangs- en eindfase

	Aanvangsfase	Eindfase
Raming toevoeging FOC	Circa 220	Circa 350
Indirecte arbeidsplaatsen (10-25% van het totaal)	Circa 25-75	Circa 40-115
Combinatiebezoeken	Circa 25	Circa 40
Subtotaal	Circa 270-320	Circa 430-505
Reductie fte in modische branche in Zeeuwsch-Vlaanderen	Circa 125-130	Circa 195-210
Per saldo	Circa 145-190	Circa 235-295

Uit de tabel blijkt dat het per saldo, binnen Zeeuwsch-Vlaanderen, gaat om circa 145-190 extra arbeidsplaatsen (fte's) bij de aanvangsvariant en circa 235-295 arbeidsplaatsen in de eindfase. De toename van het aantal arbeidsplaatsen valt aanzienlijk lager uit dan door is Kolpron aangegeven. Het belangrijkste verschil zit in de impact van de combinatiebezoeken.

7.6 Resumé: effecten op macro-niveau

In onderstaand overzicht zijn de effecten van de komst van een FOC in Sas van Gent op macro-niveau voor Zeeuwsch-Vlaanderen samengevat:

Tabel 7.8 Economische effecten van de komst van een FOC in Sas van Gent voor Zeeuwsch-Vlaanderen (x f 1 mln.)

	Aanvangssituatie	Eindsituatie
Omzet FOC Sas van Gent	+ 49	+ 79
Omzetverschuivingen bestaande detailhandel Zeeuwsch-Vlaanderen	- 40-41	- 63-66
Combinatiebezoeken		
• Detailhandel	+ 1,66	+ 2,62
• Horeca	+ 2,11	+ ,34

8. EFFECTENANALYSE FOC HULST

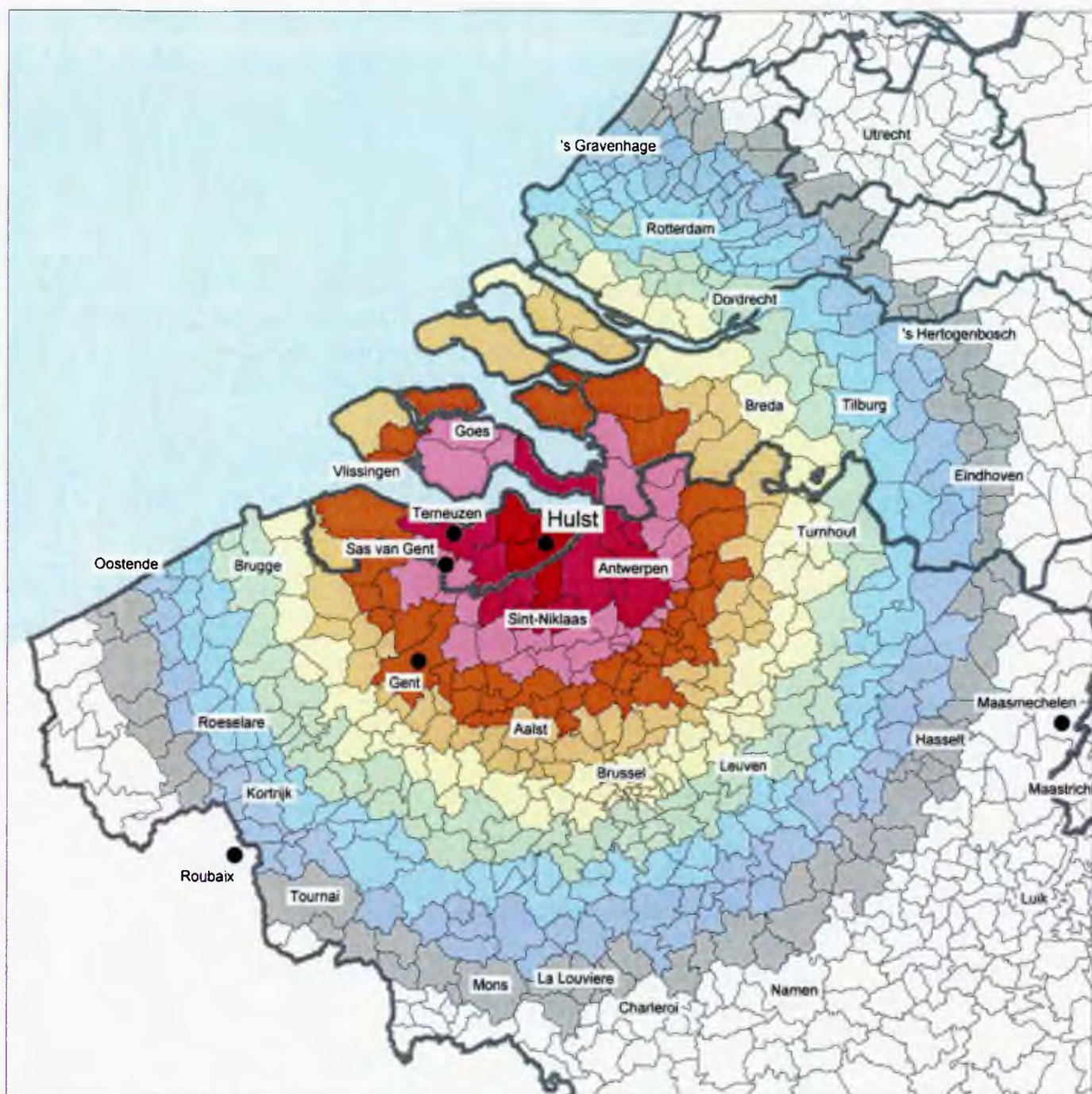
8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de effecten van een FOC in Hulst. De analyse is afgeleid van de uitgangspunten, werkwijze en methodiek zoals gehanteerd voor Sas van Gent (zie vooral hoofdstukken 5,6 en 7). Voor de totstandkoming van de second-opinion voor Sas van Gent is immers veel inventarisatie- en basiswerk verricht, welke bruikbaar is voor de analyse Hulst.

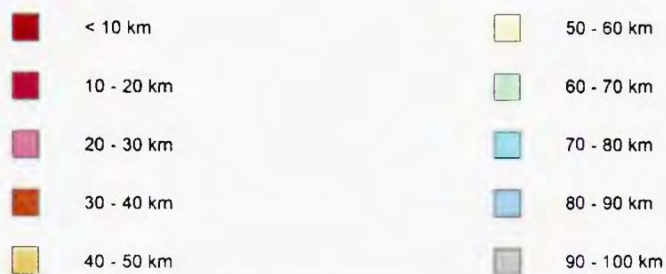
8.2 Uitgangssituatie

Voor de effectenanalyse van een FOC te Hulst is uitgegaan van het volgende:

- Een FOC-omvang van 9.600 m² vvo in de aanvangsfase en 16.000 m² vvo in de eindfase, gebaseerd op ca. 80% van het gewenste bvo van 12.000 en 20.000 m².
- Bij een gemiddelde omzet van f 5.000,- tot f 6.000,- per m² vvo vraagt een FOC in Hulst ca. 53 miljoen gulden omzet in de beginfase oplopend tot ca. 88 miljoen gulden in de eindfase.
- Normaal gesproken wordt zeker 80% van een FOC ingevuld met kleding, schoenen en sport(-artikelen). Voor de berekeningen wordt als uitgangspunt genomen dat 70% van de omzet in een FOC te Hulst zal worden gerealiseerd door de modische branches (exclusief sport).
- De modische omzet bedraagt ca. 37 miljoen in de aanvangsfase en ca. 62 miljoen in de eindfase.
- De effectberekeningen zijn weergegeven voor de modische branches zoals gemotiveerd in hoofdstuk 5. Over het resterende assortiment in een FOC (ca. 30%) is weinig bekend voor wat betreft specifieke samenstelling. Bovendien is de samenstelling verdeeld over diverse branches waardoor effectberekeningen vele onzekerheden met zich meebrengen.
- Bij de bepaling van de inwonertallen naar afstandscirkels is de gemeentelijke bevolking als uitgangspunt genomen; indien een gedeelte van de gemeente binnen de cirkel valt, is de gehele gemeente meegerekend.



Afstandszones rond Hulst



BRO

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

8.3 De omzetherkomst van het FOC

Uitgangspunten

Voor wat betreft de herkomst van bezoekers dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- Een afnemende bezoekfrequentie bij toenemende afstand; dichterbij betekent vaker bezoeken.
- Het bestaande FOC in Roubaix⁵⁷, met name voor wat betreft de oriëntatie van consumenten in de grensstreek België Frankrijk; de prognose voor een volledig gevuld FOC in Roubaix is gesteld op 3 miljoen bezoekers per jaar waarvan 1 miljoen uit België; binnen de invloedssfeer van Roubaix (tot 50 km) wonen ruim 1,1 miljoen Belgen (ca. 780.000 in Vlaanderen en ca. 340.000 in Wallonië); uit het oogpunt van rationeel gedrag en gelet op de grotere omvang van het FOC in Roubaix mag worden verondersteld dat minimaal deze groep sterk onder invloed staat van Roubaix.
- Voor wat betreft de autonome trekkracht van een FOC in Hulst van 9.600 tot 16.000 m² vvo, met een tot nu toe onbekende invulling naar merken, kan rekening worden gehouden met de gegevens van Morres Wonen⁵⁸ waaruit blijkt dat van de globaal 1 miljoen bezoekers per jaar de helft afkomstig is uit België en dat de Belgische helft 'goed is' voor eenderde van de omzet; het accent in de Belgische herkomst ligt bij Morres Wonen duidelijk in de AGB-driehoek (Antwerpen, Gent, Brussel).
- De referenties voor aansprekende en grootschalige winkelprojecten in Nederland (zie 5.3) voor wat betreft verzorgingsgebieden (en reisafstanden).

Herkomst bezoekers

Hierna is een bezoekersherkomst gepresenteerd op basis van de inwonertallen naar afstand en herkomst (zie bijlage), waarbij rekening is gehouden met bezoekfrequenties en reistijd.

Hierbij is uitgegaan van:

- de (historische) op Hulst gerichte koopstromen (kooptoerisme) met name vanuit het Belgische achterland;
- de nabijheid van Antwerpen als grote bevolkingsconcentratie;
- de overlapping in het verzorgingsgebied met dat van het FOC in Roubaix;
- een deelnamepercentage van ca. 35% van het aanwezige consumentenpotentieel (zie ook paragraaf 6.3);
- verzorgingsgebieden op basis van hemelsbrede afstanden; de reële afstand en reistijd (gereden over de weg) zullen feitelijk groter zijn;
- dichterbij is hogere frequentie; afnemende frequentie bij toename afstand;

⁵⁷ Bovendien trekt ook à L'Usine in Roubaix veel consumenten uit de regio.

⁵⁸ Info bedrijfsleiding, november 1999.

- een toenemend aandeel bezoek en omzet van verderweg bij een groter en daarvoor attractiever FOC.

Ter illustratie zijn de afstandszones rond Hulst op kaart weergegeven.

Tabel 8.1 Benadering herkomst bezoekers FOC Hulst (x 1000)

		Aanvang		Eind	
		abs.	%	abs.	%
Reistijd tot 30 minuten (< 40 km)		620	69	970	66
waarvan	Zeeuwsch-Vlaanderen	70	8	90	6
	Overig Nederland ⁵⁹	50	6	110	7
	Vlaanderen	500	55	770	53
Reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km)		190	21	380	26
waarvan	Overig Nederland ⁵⁹	50	5	110	7
	België (Vlaanderen + Wallonië)	140	16	270	19
Reistijd > 60 minuten (> 80 km)		90	10	130	9
waarvan	Overig Nederland ⁵⁹	20	2	40	3
	België (Vlaanderen + Wallonië)	20	2	40	3
	Elders*	50	6	50	3
Totaal		900	100	1.480	100

* Niet gespecificeerd.

Bij de tabel kan het volgende worden opgemerkt:

- Het bezoekvolume als totaal zal op basis van participatie en frequentie uitkomen op ca. 0,9 à 1,5 miljoen bezoekers, dit is in de aanvangssituatie en in de eindsituatie meer dan aangegeven door TCN (800.000 respectievelijk ruim 1 miljoen).
- Vanuit de afstandszones tot 30 minuten reistijd zullen ca. 620.000 tot 970.000 bezoekers afkomstig zijn.
- Uit de afstandszones met 30 – 60 minuten reistijd zullen 190.000 à 380.000 bezoekers afkomstig zijn.
- Het bezoek van grotere afstand (meer dan 60 minuten reistijd) ligt op een niveau van 90.000 tot 130.000.
- Volgens deze benadering is een FOC in Hulst aangewezen op een bezoek dat voor ca. 73% tot 74% afkomstig is uit België (vooral uit Vlaanderen).

Spreading omzetherkomst

Toepassing van een gemiddelde besteding die varieert van ca. f 50,- à f 65,-, oplopend bij toename reistijd, levert de volgende omzet naar herkomst.

⁵⁹ Op basis van hemelsbrede afstanden; bij openstelling van de Westerscheldetunnel wordt de reistijd reëler

Tabel 8.2 Omzetherkomst FOC Hulst

Afstandszone/reistijd	Aanvang		Eind	
	x mln.	%	x mln.	%
Reistijd tot 30 minuten (< 40 km)	35	66	55	63
w.v. Zeeuwsch-Vlaanderen	3,5	7	5	6
Overig Nederland	3,5	7	6	7
Vlaanderen	28	52	44	50
Reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km)	13	25	25	28
w.v. overig Nederland	4	8	7	8
België (Vlaanderen + Wallonië)	9	17	18	20
Reistijd > 60 minuten (> 80 km)	5	9	8	9
w.v. overig Nederland	1	2	3	3
België (Vlaanderen + Wallonië)	1	2	2	2
Elders	3	5	3	4
Totaal	53	100	88	100

De omzet van een FOC in Hulst zal voor ca. 63 à 66% afkomstig zijn uit de regio binnen een straal van ca. 40 kilometer. Het omzetvolume dat hiervan afkomstig is uit Zeeuwsch-Vlaanderen varieert tussen de 3 en 5 miljoen (begin- en eindsituatie). De rest komt overwegend uit Vlaanderen.

Het aandeel dat afkomstig is van binnen een reistijd van ca. 30 tot 60 minuten bedraagt 25%, oplopend tot 28% in de eindsituatie.

Het aandeel en het volume dat afkomstig is van grotere afstand is beduidend kleiner, vooral in verband met oriëntaties richting Roubaix, en de attractiewaarde van een FOC.

8.4 Omzetverschuivingen

Omzetherkomst vertaald naar "lokale" marktsituatie

De komst van een FOC zal leiden tot nieuwe koopstromen en tot ombuiging van bestaande koopstromen. Op basis van de omzetherkomst van het FOC, het modische aandeel daarvan en de kracht van het reeds aanwezige modische aanbod (in volume en functioneren) kan worden aangegeven welke bewegingen en verschuivingen er plaatsvinden.

Bij de hierna volgende effecten is rekening gehouden met:

- de specifieke marktsituatie;
- de impuls van een FOC als "bijzondere" winkelconcentratie;

- de vrij optimale koopkrachtbinding in Zeeuwsch-Vlaanderen; enige afvloeiing onder invloed van bijvoorbeeld woon-werkverkeer en persoonlijke voorkeur zal altijd blijven plaatsvinden;
- een redelijk stabiel blijvende verhouding naar aanwending van besteedbaar inkomen (detailhandel, kleding, horeca, etc.);
- een stabilisatie c.q. beperkte toename van vakantie en –bestedingen in Zeeland.

In de aanvangssituatie vraagt een FOC in Hulst ca. 53 miljoen omzet en in de eindsituatie ca. 88 miljoen, waarvan aan omzet in de modische branches respectievelijk ca. 37 en 62 miljoen gulden. In onderstaand overzicht is deze omzet gegroepeerd naar koopstromen. De inschatting van BRO is dat circa 80 tot 85% van de totale omzet van het FOC zal bestaan uit een verschuiving van bestaande koopstromen binnen en op Zeeuwsch-Vlaanderen gericht, en dat circa 15 à 20% afkomstig is uit nieuwe koopstromen.

Tabel 8.3 Totaal-omzet FOC gegroepeerd naar koopstromen

	Situatie	
	Aanvang	Eind
Totaal omzetvolume (in mln. gld.)	ca. 53	ca. 88
waarvan: vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen (eigen inwoners)	ca. 3 à 4	ca. 4 à 5
uit op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen	ca. 40 à 41	ca. 68 à 69
nieuwe koopstromen	ca. 9 à 10	ca. 14 à 16

Effecten modische branches

Op basis van de uitgangspunten en de berekening van de omzetherkomst (gebieden en afstanden), in samenhang met de reeds binnen Zeeuwsch-Vlaanderen plaatsvindende, en op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen, kan het volgende effectenoverzicht worden samengesteld. Dit uitsluitend voor de modische branches (70% omzet FOC).

Tabel 8.4 Effecten FOC Hulst (modische branches)

	Situatie	
	Aanvang	Eind
Modische omzet FOC (in mln. gld.)	ca. 36 à 37	ca. 61 à 62
waarvan: vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen	2 à 3	3 à 4
uit op Zeeuwsch-Vlaanderen gericht bestaand kooptoeisme	27 à 29	46 à 48
nieuwe koopstromen	5 à 7	10 à 12
Effecten op bestaand aanbod Zeeuwsch-Vlaanderen (in %)		
door: ombuiging koopstromen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen	ca. 1 à 2	ca. 1 à 2
ombuiging koopstromen kooptoeisme	13 à 14	23 à 24
Totaal	14 à 16	24 à 26

Grote verschuiving kooptoerisme Zeeuwsch-Vlaanderen

Het omzetvolume dat door koopstromen binnen het eigen gebied verschuift van de bestaande winkels richting FOC is relatief gering door het beperkte eigen draagvlak. Het aandeel dat wordt omgebogen van het op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koop-toerisme is beduidend groter. Het gemiddelde effect betreft de verschuivingen in omzet van de winkels van Zeeuwsch-Vlaanderen, richting FOC.

In het voorgaande overzicht is uitgegaan van een substantieel aandeel 'nieuwe' kopers, vooral afkomstig uit zones van 60 km en meer (> 45 minuten) namelijk 80.000 à 120.000 in de begin- en ca. 160.000 à 200.000 in de eindsituatie. Indien om welke reden dan ook, bijvoorbeeld door onvoldoende attractiviteit door invulling, deze extra kopers niet zullen worden getrokken en de omzet uit kleinere afstands-zones wordt betrokken dan zullen de effecten op het bestaande aanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen groter zijn. In het slechtste scenario kan de omzet richting FOC geheel ten koste gaan van het modische aanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen. In een derde scenario zal de omzetclaim van het FOC niet gehaald worden en zullen zich problemen (leegstand/vervaging etc.) openbaren met betrekking tot het FOC.

Effecten op macro-niveau zeker in maximaal model fors

Het gemiddelde negatief effect van een FOC te Hulst op de modische branches in heel Zeeuwsch-Vlaanderen loopt op van circa 14 à 16% (aanvangsfase) tot 24 à 26% (eindfase).

De relatief ingrijpende effecten hebben te maken met:

- het beperkte eigen marktgebied van Zeeuwsch-Vlaanderen;
- het omvangrijke modische aanbod dat –gemiddeld genomen- afhankelijk is van een substantiële toevloeiing met name uit het Belgische.

Sterkere effecten (microniveau) op delen van het aanbod

De wijzigingen in de koopstromen van de bevolking van Zeeuwsch-Vlaanderen en van de op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen door een FOC kunnen voor de afzonderlijke winkelconcentraties anders uitpakken dan de gemiddelde effecten. Dit is afhankelijk van de omvang en invulling van het aanbod en de afstand ten opzichte van het FOC.

Ook op individueel niveau kunnen er grote verschillen optreden maar dit is sterk afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het FOC (marktsegmentatie, merken-deelname) waarover weinig bekend is. Het is denkbaar dat de meest exclusieve zaken minder gevoelig zijn, bijvoorbeeld door een eigen klantenkring met een hoog bestedingsniveau en een hoge drempel. Anders is dit bijvoorbeeld bij breed geassortimenteerde zaken in het middenplus/hoogwaardige marktsegment die ook veel merken voeren. De concurrentie van een FOC kan in deze zaken sterker worden gevoeld met een meer dan gemiddeld negatief effect.

Omzetdalingen modische branches per gemeente lopen op tot ruim boven de 25%

Hierna is voor de belangrijkste koopcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen de verschuiving in modische omzet weergegeven waarbij rekening is gehouden met:

- de situering ten opzichte van het FOC;
- de omvang en invulling van het eigen aanbod;
- de bestaande omzetverdeling binnen Zeeuwsch-Vlaanderen;
- de afhankelijkheid en het belang van het kooptoeisme voor de individuele plaatsen, naar verhouding van de bestaande toevloeiing.

Het gaat hierbij om de globale verschuiving in percentages van de omzet van het plaatselijk aanwezige winkelapparaat (modisch) richting FOC bij begin- en eindsituatie van een FOC in Hulst:

Tabel 8.5 Overzicht omzetdalingen modische sector per gemeente

	beginsituatie			eindsituatie		
• Terneuzen	ca.	9	à 10%	ca.	15	à 16%
• Sluis	ca.	18	à 20%	ca.	25	à 30%
• Hulst	ca.	22	à 27%	ca.	35	à 38%
• Axel	ca.		7%	ca.		12%

De meest trekkende plaatsen op het gebied van kooptoeisme krijgen te maken met een forse verschuiving van omzet richting FOC, omdat het aanwezige aanbod daar in forse mate afhankelijk is van het kooptoeisme.

Omzeteffecten buiten Zeeuwsch-Vlaanderen verdampen

In de modische branches zal tussen de 2 (beginsituatie) en 5 miljoen (eindsituatie) afkomstig zijn uit de zones ten noorden van de Westerschelde (tot 40 km) en een gedeelte van Noord-Brabant. Op het totaal aanwezige modische aanbod daar, zal de genoemde onttrekking van omzet tot een geringe verschuiving leiden. Voor Midden-Zeeland geldt bijvoorbeeld dat in de plaatsen Middelburg, Goes en Vlissingen alleen al is het aanbod aan kleding en schoeisel met circa 35.000 m² vvo vergelijkbaar met het totale aanbod van Zeeuwsch-Vlaanderen. De verschuivingen kunnen op basis het voorgaande worden geraamd op < 1%.

De omzet die in een FOC trekt van nieuwe kopers is het meest bepalend voor verschuivingen van omzet elders. De herkomst van nieuwe kopers is sterk gespreid en zij komen relatief ook meer van grotere afstand, uit de zones met grote inwonertallen of nog verder (bijvoorbeeld uit verblijfstoerisme). Hierdoor treedt een sterk verdampingseffect op voor wat betreft verschuivingen van omzet door de realisatie van een FOC (< 1%).

Wel kunnen zowel op gemeentelijk als op individueel niveau merkbare effecten optreden in plaatsen met modische zaken in de (Belgische) zones ten zuiden van

Hulst (zoals bijvoorbeeld Sint Niklaas) en verderweg bijvoorbeeld in Knokke en Brugge. Door het ontbreken van aanbodgegevens zijn deze niet te specificeren.

8.5 Combinatiebezoek

Zoals reeds eerder aangegeven, biedt de komst van een FOC goede mogelijkheden voor het tot stand brengen van combinatiebezoeken. Deze bezoeken zijn sterk afhankelijk van de ligging van het FOC en van de aanwezigheid van elementen of voorzieningen die het de moeite waard maken een bezoek aan een FOC daarmee te combineren. In Hulst zal de geplande ligging van het FOC op loopafstand van de vesting uitnodigen tot combinatiebezoek en ook Morres Wonen is in dit opzicht belangrijk. Wel dient rekening te worden gehouden met het andere hoofdmotief voor een dagje 'Morressen' (aankleding van de woning). Bij zo'n bezoek blijft er vaak niet zoveel tijd meer over.

Mogelijkheden voor combinatiebezoeken

Bij het bepalen van de combinatiebezoeken wordt rekening gehouden met het volgende:

- Uit de referenties voor de Nederlandse markt blijkt dat de mate van combinatiebezoek varieert tussen de 10 en de 25%. Bij Morres Wonen te Hulst is er sprake van een relatief geringe wisselwerking met de binnenstad (10%).
- Hulst heeft een attractief centrum met een lange traditie op het gebied van kooptoeisme.
- Het grootste deel (circa 80-85%) van de potentiële bezoekers van een FOC in Hulst zijn mensen die ook nu al een bezoek (bijvoorbeeld als dagtoerist of als verblijfstoerist o.a. om recreatief te winkelen) brengen aan Zeeuwsch-Vlaanderen of die er woonachtig zijn. Het gaat in deze gevallen niet om extra combinatiebezoeken en om extra bestedingen maar om een verschuiving.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor Hulst:

- Van het totaal aantal bezoekers aan het FOC zal ongeveer 10 à 20% tevens een bezoek brengen aan het centrum. Hierbij is rekening gehouden met de kortere bezoekduur bij een FOC in vergelijking met bijvoorbeeld Morres Wonen. Bij bezoekersaantallen van ca. 900.000 (aanvangsfase) tot 1,5 miljoen (eindfase) gaat het respectievelijk om ruim 90.000 tot 180.000 en 150.000 tot 300.000 extra bezoekers voor het centrum van Hulst.
- Het extra combinatiebezoek met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen kan, gelet op de bezoekduur en de combinatiemogelijkheden binnen Hulst, worden geraamd op ca. 5% (in omvang ca. 45.000 bezoekers in de aanvangsfase tot circa 75.000 in de eindfase). Dit cijfer is gebaseerd op de 15% tot 20% extra bezoekers die een FOC naar Zeeuwsch-Vlaanderen zal trekken (zie voorgaande paragraaf).

Bestedingen combinatiebezoeken

De combinatiebezoeken zullen leiden tot de onderstaande extra bestedingen:

- De combinatiebezoekers aan het centrum van Hulst besteden gemiddeld *f* 10,- in de detailhandel en *f* 7,- in de horeca. In de aanvangsvariant voor het FOC gaat het dan om circa 0,9 à 1,8 miljoen extra omzet in de detailhandel en circa *f* 1,5 à 3 miljoen extra omzet in de eindfase.
- In horeca zal een extra omzet worden gegenereerd van 0,6 à 1,3 miljoen (aanvangsfase) respectievelijk 1 à 2 miljoen (eindfase). Hierbij is rekening gehouden met horeca-bestedingen bij het hoofdmotief recreatief winkelen.
- De combinatiebezoekers met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen besteden gemiddeld eveneens *f* 10,- in de detailhandel. In de aanvangsvariant voor het FOC gaat het dan om circa *f* 450.000,- extra bestedingen in de detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen, en circa *f* 750.000,- extra omzet in de eindfase. Het is niet op een zorgvuldige wijze te voorspellen hoe deze omzet verdeeld zal worden over de afzonderlijke kernen. Wel zal het gaan om de meest nabij liggende plaatsen.
- De horecabestedingen van de combinatiebezoekers met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen worden als volgt opgesplitst:
 - De helft van de bezoekers wordt aangemerkt als horecabesteders met als hoofdmotief uitgaan/uit eten met een gemiddeld besteed bedrag van *f* 30,-. Deze groep is goed voor in totaal ca. *f* 700.000,- (aanvangsfase) tot ruim 1,1 miljoen (eindfase) extra bestedingen in de horeca in Zeeuwsch-Vlaanderen.
 - De andere helft van de bezoekers wordt aangemerkt als horecabesteders met als hoofdmotief recreatief winkelen met een gemiddeld besteed bedrag van *f* 7,-. Deze groep is goed voor in totaal bijna *f* 160.000,- (aanvangsfase) tot ca. *f* 260.000,- (eindfase) aan extra bestedingen in de horeca in Zeeuwsch-Vlaanderen.

In onderstaand overzicht zijn de extra bestedingen op basis van de combinatiebezoeken samengevat.

Tabel 8.6 Effecten combinatiebezoek in Zeeuwsch-Vlaanderen

	Aanvangsfase	Eindfase
Totaal aantal bezoekers	900.000	1.480.000
Waarvan combinatiebezoekers:	135.000 – 225.000	225.000 – 375.000
• Hulst (10% à 20% van totaal)	90.000 – 180.000	150.000 – 300.000
• overig Zeeuwsch-Vlaanderen (5% van totaal)	ca. 45.000	ca 75.000
Extra bestedingen detailhandel	1,35 – 2,25 miljoen	2,25 – 3,75 miljoen
Waarvan:		
• Hulst	0,9 – 1,8 miljoen	1,5 – 3,0 miljoen
• Overige Zeeuwsch-Vlaanderen	450.000	750.000
Extra bestedingen horeca	1,4 – 2,1 miljoen	2,4 – 3,5 miljoen
Waarvan:		
• Hulst	0,6 – 1,3 miljoen	1,0 – 2,1 miljoen
• Overig Zeeuwsch-Vlaanderen	ca. 0,8 miljoen	ca. 1,4 miljoen
Totaal extra bestedingen	2,7 à 4,3 miljoen	4,6 à 7,2 miljoen

De combinatiebezoeken zullen extra bestedingen in de detailhandel en horeca genereren voor Zeeuwsch-Vlaanderen van in totaal 3 tot 4 miljoen in de aanvangsfase en 5 tot 7 miljoen in de eindfase.

8.6 Werkgelegenheid

Circa 235 directe arbeidsplaatsen FOC (aanvangsfase)

De werkgelegenheidseffecten van de komst van een FOC kunnen worden afgeleid uit de omzetverwachting van een FOC en van de omzetverwachtingen van de combinatiebezoeken. Daarbij zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd (zie ook paragraaf 5.4):

- De gemiddelde omzet per werknemer in de detailhandel (met een sterk accent op hoogwaardige mode) bedraagt circa f 225.000,-.
- De gemiddelde omzet per werknemer in de horeca bedraagt tussen de f 120.000,- en f 130.000,-.

Een FOC van 9.600 m² vvo met een omzet van circa 53 miljoen gulden levert een werkgelegenheid op van circa 235 arbeidsplaatsen. In de eindfase zal er sprake zijn van circa 390 arbeidsplaatsen (fte).

Ook indirecte arbeidsplaatsen

In de randactiviteiten van een FOC zullen ook positieve arbeidsplaatseffecten optreden. Te denken valt hierbij aan horeca, facilitaire diensten (onderhoud / schoonmaak / bewaking / beveiliging) en bijvoorbeeld parkeerbeheer. Voor het bepalen van de omvang van deze werkgelegenheid wordt gewerkt met een bandbreedte van 10 tot 25 % van het totaal aantal directe arbeidsplaatsen. In de aanvangsfase van een FOC

leidt dit tot een extra toename van arbeidsplaatsen tussen de 25 en 80, uitlopend naar tussen de 40 en 130 in de eindfase.

Extra werkgelegenheid als gevolg van combinatiebezoeken

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven, zullen ook de combinatiebezoeken leiden tot extra bestedingen in de detailhandel en horeca en dus ook tot extra werkgelegenheid in Zeeuwsch-Vlaanderen. In de detailhandel zal het hierbij gaan om circa 6-10 extra arbeidsplaatsen (aanvangsfase) en 10-16 arbeidsplaatsen (eindfase). Voor de horeca is de werkgelegenheidsfactor iets groter, variërend van 20-30 arbeidsplaatsen (aanvangsfase) tot 40-60 arbeidsplaatsen. Het totaal aantal extra arbeidsplaatsen als gevolg van de combinatiebezoeken komt daarmee op circa 30-40 (in de beginfase) en 50-70 (in de eindfase).

Verdwijnen van arbeidsplaatsen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen

Als gevolg van de omzetverschuivingen binnen de detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen zullen ook arbeidsplaatsen gaan verdwijnen. De komst van een FOC leidt in feite tot een concentratie van arbeidsplaatsen bij een FOC in combinatie met een gespreide reductie van arbeidsplaatsen buiten het FOC. Een FOC in Hulst zal in totaal circa 29-32 miljoen (aanvangsfase) tot 49-52 miljoen omzet onttrekken aan de modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen. Omgerekend naar arbeidsplaatsen betekent dit een reductie van 130-140 (aanvangsfase) tot 220-230 (eindfase) arbeidsplaatsen. Het gaat hierbij wel om een rekenkundige benadering. De reductie van arbeidsplaatsen in Zeeuwsch-Vlaanderen kan in werkelijkheid enigszins anders uitvallen. Door een brede verdeling van de effecten over zeer veel aanbieders kan het effect op de arbeidsplaatsen verdampen waardoor de reductie wat lager kan uitvallen.

Mutaties in werkgelegenheid gesaldeerd voor Zeeuwsch-Vlaanderen

De vier beschreven mutaties in de werkgelegenheid zijn, alleen voor Zeeuwsch-Vlaanderen, samengevat in tabel 8.7.. Voor het bepalen van de indirecte arbeidsplaatsen is een marge aangehouden van 10 tot 25% van het totaal aantal arbeidsplaatsen.

Tabel 8.7 Overzicht werkgelegenheidsmutaties komst FOC Hulst, in de aanvangs- en eindfase

	Aanvangsfase	Eindfase
Raming toevoeging FOC	Circa 235	Circa 390
Indirecte arbeidsplaatsen (10-25% van het totaal)	Circa 25-80	Circa 40-130
Combinatiebezoeken	Circa 30-40	Circa 50-70
Subtotaal	Circa 290-355	Circa 480-590
Reductie fte in modische branche in Zeeuwsch-Vlaanderen	Circa 130-140	Circa 220-230
Per saldo	Circa 160-215	Circa 260-360

Uit de tabel blijkt dat het per saldo, binnen Zeeuwsch-Vlaanderen, gaat om circa 160-215 extra arbeidsplaatsen (fte's) bij de aanvangsvariant en circa 260-360 arbeidsplaatsen in de eindfase.

8.7 Resumé: effecten op macro-niveau

In onderstaand overzicht zijn de effecten van de komst van een FOC in Hulst op macro-niveau voor Zeeuwsch-Vlaanderen samengevat:

Tabel 8.8 Economische effecten van de komst van een FOC in Hulst voor Zeeuwsch-Vlaanderen (x f 1 mln.)

	Aanvangssituatie		Eindsituatie	
Omzet FOC Hulst	+	53	+	88
Omzetverschuivingen bestaande detailhandel Zeeuwsch-Vlaanderen	-	43-45	-	72-74
Combinatiebezoeken				
• Detailhandel	+	1,35 – 2,25	+	2,25 – 3,75
• Horeca	+	1,4 – 2,1	+	2,4 – 3,5

9. EFFECTENANALYSE FOC TERNEUZEN

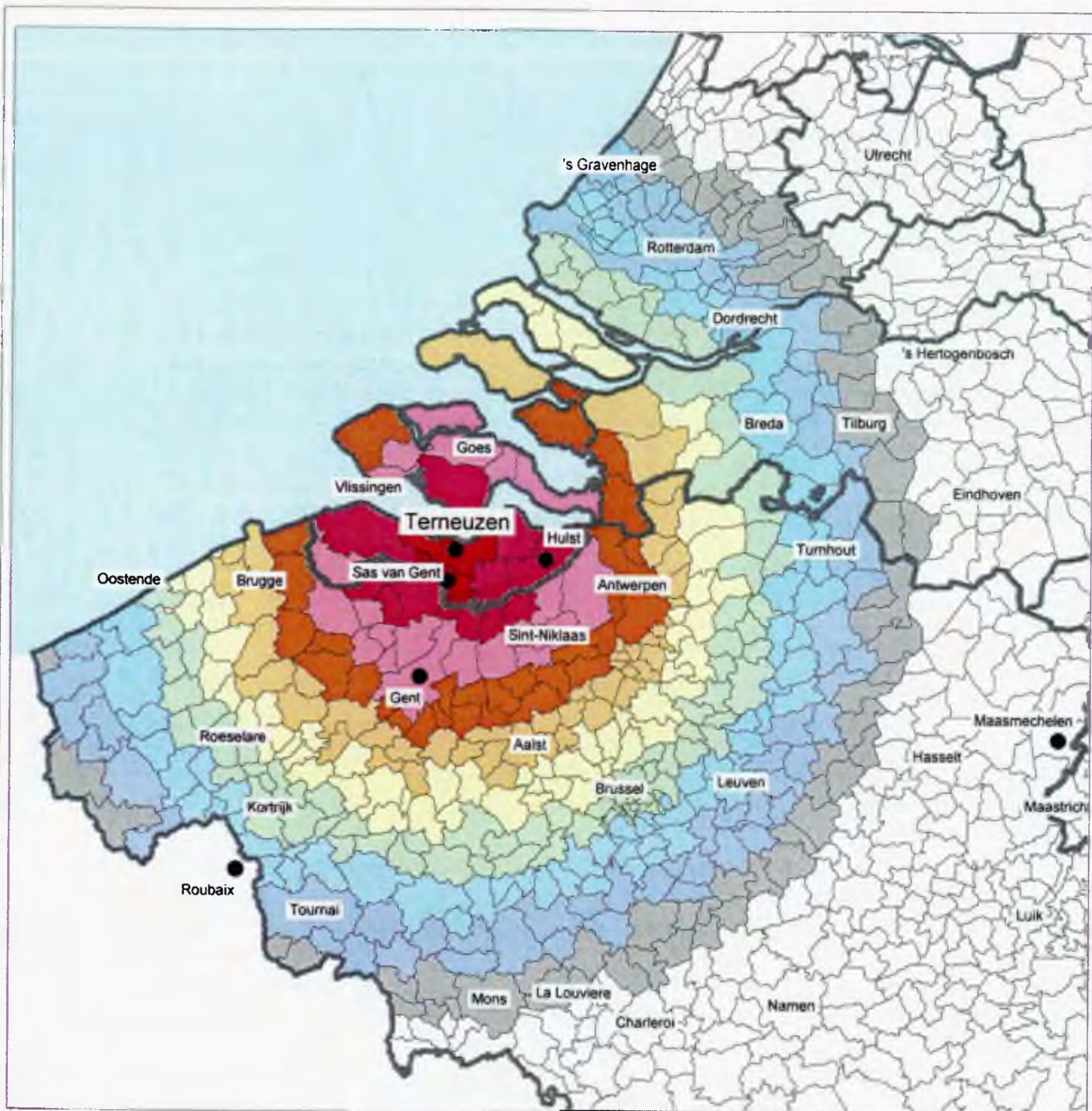
9.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt specifiek ingegaan op de effecten van een FOC in Terneuzen. De analyse is afgeleid van de uitgangspunten, werkwijze en methodiek zoals gehanteerd voor Sas van Gent (zie vooral hoofdstukken 5,6 en 7). Voor de totstandkoming van de second-opinion voor Sas van Gent is immers veel inventarisatie- en basiswerk verricht, welke bruikbaar is voor de analyse Terneuzen.

9.2 Uitgangssituatie

Voor de effectenanalyse van een FOC te Terneuzen is uitgegaan van het volgende:

- Een FOC-omvang van 5.600 m² vvo in de aanvangsfase en 6.400 m² vvo in de eindfase, gebaseerd op ca. 80% van het gewenste bvo van 7.000 à 8.000 m².
- Bij een gemiddelde omzet van f 5.000,- tot f 6.000,- per m² vvo vraagt een FOC in Terneuzen ca. 31 miljoen gulden omzet in de beginfase oplopend tot ca. 35 miljoen gulden in de eindfase.
- Gemiddeld wordt zo'n 80% van een FOC ingevuld met kleding, schoenen en sport(-artikelen). Voor de berekeningen wordt als uitgangspunt genomen dat 70% van de omzet in het FOC zal worden gerealiseerd door de modische branches (exclusief sport).
- De modische omzet bedraagt ca. 22 miljoen in de aanvangsfase en ca. 25 miljoen in de eindfase.
- De effectberekeningen zijn weergegeven voor de modische branches zoals gemotiveerd in hoofdstuk 5. Evenals voor het totaal is over het resterende assortiment in het FOC (ca. 30%) weinig bekend voor wat betreft specifieke samenstelling. Bovendien is de samenstelling verdeeld over diverse branches waardoor effectberekeningen vele onzekerheden met zich meebrengen.
- Bij de bepaling van de inwonertallen naar afstandscirkels is de gemeentelijke bevolking als uitgangspunt genomen; indien een gedeelte van de gemeente binnen de cirkel valt, is de gehele gemeente meegerekend.



Afstandszones rond Terneuzen



B|V|O

adviseurs in
ruimtelijke ordening
economie en
milieu

terneuzen.prj
2140001J.GIS

9.3 De omzetherkomst van het FOC

Uitgangspunten

Voor wat betreft de herkomst van bezoekers dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- Een afnemende bezoekfrequentie bij toenemende afstand; dichterbij betekent vaker bezoeken.
- Het FOC in Roubaix⁶⁰, met name voor wat betreft de oriëntatie van consumenten in de grensstreek België Frankrijk; de prognose voor een volledig gevuld FOC in Roubaix is gesteld op 3 miljoen bezoekers per jaar waarvan 1 miljoen uit België; binnen de invloedssfeer van Roubaix (tot 50 km) wonen ruim 1,1 miljoen Belgen (ca. 780.000 in Vlaanderen en ca. 340.000 in Wallonië); uit het oogpunt van rationeel gedrag en gelet op de grotere omvang van het FOC in Roubaix mag worden verondersteld dat minimaal deze groep sterk onder invloed staat van Roubaix.
- De referenties voor aansprekende en grootschalige winkelprojecten in Nederland (zie 5.3) voor wat betreft verzorgingsgebieden (en reisafstanden).

Herkomst bezoekers

Hierna is een bezoekersherkomst gepresenteerd op basis van de inwonertallen naar afstand en herkomst (zie bijlage), waarbij rekening is gehouden met bezoekfrequenties en reistijd.

Hierbij is uitgegaan van:

- de positie van Terneuzen als centrumstad binnen Zeeuwsch-Vlaanderen;
- de schaal van het FOC te Terneuzen en de ligging waardoor er sprake is van een vrij directe relatie met de binnenstad. De relatief kleine schaal van het FOC is vertaald in een kleiner verzorgingsgebied. Naar verwachting zullen veel bezoekers komen van dichtbij (minder dan 40 km).
- de verbeterde bereikbaarheid vanuit noordelijke richting (op termijn) door de aanleg van de Westerscheldetunnel;
- de overlapping in het verzorgingsgebied met dat van het FOC te Roubaix;
- een deelnamepercentage van ca. 35% van het aanwezige consumentenpotentieel (zie ook paragraaf 6.3);
- verzorgingsgebieden op basis van hemelsbrede afstanden; de reële afstand en reistijd(gereden over de weg) zullen feitelijk groter zijn;
- dichterbij is hogere frequentie; afnemende frequentie bij toename afstand;
- een toenemend aandeel bezoek en omzet van verderweg bij een groter en daarvoor attractiever FOC.

Ter illustratie zijn de afstandszones rond Terneuzen op kaart weergegeven.

⁶⁰ Bovendien trekt ook à L'Usine in Roubaix veel consumenten uit de regio.

Tabel 9.1 Benadering herkomst bezoekers FOC Terneuzen (x 1000)

		Aanvang		Eind	
		abs.	%	abs.	%
Reistijd tot 30 minuten (< 40 km)		500	91	560	91
waarvan	Zeeuwsch-Vlaanderen	150	27	155	25
	Overig Nederland ⁶¹	80	15	85	14
	Vlaanderen	270	49	320	52
Reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km)		30	6	40	6
waarvan	Overig Nederland ⁶¹	5	1	5	1
	België (Vlaanderen + Wallonië)	25	5	35	5
Reistijd > 60 minuten (> 80 km)		15	3	15	3
waarvan	Overig Nederland ⁶¹	10	2	10	2
	België (Vlaanderen + Wallonië) + overig	5	1	5	1
Totaal		545	100	615	100

Bij de tabel kan het volgende worden opgemerkt:

- Het bezoekvolume als totaal zal op basis van participatie en frequentie uitkomen op ca. 500.000 à 600.000 bezoekers.
- Vanuit de afstandszones tot 30 minuten reistijd zullen ca. 270.000 tot 320.000 bezoekers afkomstig zijn.
- Uit de afstandszones met 30 – 60 minuten reistijd zullen 30.000 à 40.000 bezoekers afkomstig zijn.
- Het bezoek van grotere afstand (meer dan 60 minuten reistijd) blijft door de kleine schaal van het FOC beperkt tot ca. 15.000.
- Volgens deze benadering is het FOC in Terneuzen aangewezen op een bezoek dat voor ca. 55% tot 58% afkomstig is uit België (vooral uit Vlaanderen).

Spreiding omzetherkomst

Toepassing van een gemiddelde besteding die varieert van ca. f 50,- à f 65,-, oplopend bij toename reistijd, levert de volgende omzet naar herkomst.

⁶¹ Op basis van hemelsbrede afstanden; bij openstelling van de Westerscheldetunnel wordt de reistijd reëler

Tabel 9.2 Omzetherkomst FOC Terneuzen

Afstandszone/reistijd	Aanvang		Eind	
	x mln.	%	x mln.	%
Reistijd tot 30 minuten (< 40 km)	28	90	32	91
w.v. Zeeuwsch-Vlaanderen	8	26	8	23
Overig Nederland	4	13	5	14
Vlaanderen	16	51	19	54
Reistijd 30 – 60 minuten (40 – 80 km)	2	6	2	6
w.v. overig Nederland	< 1	1	< 1	1
België (Vlaanderen + Wallonië)	2	5	2	5
Reistijd > 60 minuten (> 80 km)	1	4	1	3
w.v. overig Nederland	0,5	2	0,5	1
België (Vlaanderen + Wallonië) + overig	0,5	2	0,5	2
Totaal	31	100	35	100

De omzet van een FOC in Terneuzen zal voor ca. 90% afkomstig zijn uit de regio binnen een straal van ca. 40 kilometer. Het omzetvolume dat hiervan afkomstig is uit Zeeuwsch-Vlaanderen schommelt rond de 8 miljoen, mede omdat het FOC als element gekoppeld aan de binnenstad functioneert. De rest komt overwegend uit Vlaanderen.

Het aandeel dat afkomstig is van binnen een reistijd van ca. 30 tot 60 minuten bedraagt ca. 6%.

Het aandeel en het volume dat afkomstig is van grotere afstand is met 3 à 4% beïdend kleiner.

9.4 Omzetverschuivingen

Omzetherkomst vertaald naar "lokale" marktsituatie

De komst van een FOC zal leiden tot nieuwe koopstromen en tot ombuiging van bestaande koopstromen. Op basis van de omzetherkomst van het FOC, het modische aandeel daarvan en de kracht van het reeds aanwezige modische aanbod (in volume en functioneren) kan worden aangegeven welke bewegingen en verschuivingen er plaatsvinden.

Bij de hierna volgende effecten is rekening gehouden met:

- de specifieke marktsituatie;
- de impuls van een FOC als "bijzonder" winkelaanbod in directe relatie tot de binnenstad;

- de vrij optimale koopkrachtbinding in Zeeuwsch-Vlaanderen; enige afvloeiing onder invloed van bijvoorbeeld woon-werkverkeer en persoonlijke voorkeur zal altijd blijven plaatsvinden;
- een redelijk stabiel blijvende verhouding naar aanwending van besteedbaar inkomen (detailhandel, kleding, horeca, etc.);
- een stabilisatie c.q. beperkte toename van vakantie en –bestedingen in Zeeland.

In de aanvangssituatie vraagt een FOC in Terneuzen ca. 31 miljoen omzet en in de eindsituatie ca. 35 miljoen, waarvan aan omzet in de modische branches respectievelijk ca. 22 en 25 miljoen gulden. In onderstaand overzicht is deze omzet gegroepeerd naar koopstromen. De inschatting van BRO is dat in de situatie van Terneuzen circa 89 tot 94% van de totale omzet van het FOC zal bestaan uit een verschuiving van bestaande koopstromen binnen en op Zeeuwsch-Vlaanderen gericht, en dat circa 6 tot 11% afkomstig is uit nieuwe koopstromen.

Tabel 9.3 Totaal-omzet FOC gegroepeerd naar koopstromen

	Situatie	
	Aanvang	Eind
Totaal omzetvolume (in mln. gld.)	ca. 31	ca. 35
waarvan: vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen (eigen inwoners)	ca. 7 à 8	ca. 7 à 8
uit op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen	ca. 20 à 21	ca. 24 à 25
nieuwe koopstromen	ca. 2 à 3	ca. 3 à 4

Effecten modische branches

Op basis van de uitgangspunten en de berekening van de omzetherkomst (gebieden en afstanden), in samenhang met de reeds binnen Zeeuwsch-Vlaanderen plaatsvindende, en op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen, kan het volgende effectenoverzicht worden samengesteld. Dit uitsluitend voor de modische branches (70% omzet FOC).

Tabel 9.4 Effecten FOC Terneuzen (modische branches)

	Situatie	
	Aanvang	Eind
Modische omzet FOC (in mln. gld.)	ca. 22	ca. 25
waarvan: vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen	5 à 6	5 à 6
uit op Zeeuwsch-Vlaanderen gericht bestaand kooptoerisme	14 à 15	17 à 18
nieuwe koopstromen	ca. 2	ca. 2
Effecten op bestaand aanbod Zeeuwsch-Vlaanderen (in %)		
door: ombuiging koopstromen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen	ca. 2 à 3	ca. 2 à 3
ombuiging koopstromen kooptoerisme	ca. 7	ca. 9
Totaal	ca. 10	ca. 12

Vooraf verschuiving kooptoeisme Zeeuwsch-Vlaanderen

Het omzetvolume dat door koopstromen binnen het eigen gebied verschuift van de bestaande winkels richting FOC is relatief gering door het beperkte eigen draagvlak. Het aandeel dat wordt omgebogen van het op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte kooptoeisme is beduidend groter. Het gemiddelde effect betreft de verschuivingen in omzet van de winkels van Zeeuwsch-Vlaanderen, richting FOC.

Door het relatief kleine concept van een FOC te Terneuzen zullen er geen substantiële aantallen nieuwe kopers worden getrokken.

Effecten op macro-niveau

Het gemiddelde negatieve effect van een FOC te Terneuzen op de modische branches in heel Zeeuwsch-Vlaanderen varieert tussen de 10 en 12%.

De effecten hebben te maken met:

- het beperkte eigen marktgebied van Zeeuwsch-Vlaanderen;
- het omvangrijke modische aanbod van Zeeuwsch-Vlaanderen dat –gemiddeld genomen– afhankelijk is van een substantiële toevloeiing met name uit België.

Sterkere effecten (microniveau) op delen van het aanbod

De wijzigingen in de koopstromen van de bevolking van Zeeuwsch-Vlaanderen en van de op Zeeuwsch-Vlaanderen gerichte koopstromen door een FOC te Terneuzen kunnen voor de afzonderlijke winkelconcentraties anders uitpakken dan de gemiddelde effecten. Dit is afhankelijk van de omvang en invulling van het lokale aanbod en de afstand ten opzichte van het FOC.

Ook op individueel niveau kunnen er grote verschillen optreden maar dit is sterk afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het FOC (marktsegmentatie, merken-deelname) waarover weinig bekend is. Het is denkbaar dat de meest exclusieve zaken minder gevoelig zijn, bijvoorbeeld door een eigen klantenkring met een hoog bestedingsniveau en een hoge drempel. Anders is dit bijvoorbeeld bij breed geassortimenteerde zaken in het middenplus/hoogwaardige marktsegment die ook veel merken voeren. De concurrentie van een FOC kan in deze zaken sterker worden gevoeld met een meer dan gemiddeld negatief effect.

Omzetverschuivingen op gemeente-niveau

Hierna is voor de belangrijkste koopcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen de verschuiving in modische omzet weergegeven waarbij rekening is gehouden met:

- de situering ten opzichte van het FOC;
- de omvang en invulling van het eigen aanbod;
- de bestaande omzetverdeling binnen Zeeuwsch-Vlaanderen;
- de afhankelijkheid en het belang van het kooptoeisme voor de individuele plaatsen, naar verhouding van de bestaande toevloeiing.

Het gaat hierbij om de globale verschuiving in percentages van de omzet van het plaatselijk aanwezige winkelapparaat (modisch) richting FOC in Terneuzen. De begin- en eindsituatie zijn bepalend voor de bandbreedte:

Tabel 9.5 Overzicht omzetzakkingen modische sector per gemeente

• Terneuzen	ca.	7	à	8%
• Sluis	ca.	14	à	16%
• Hulst	ca.	18	à	21%
• Axel	ca.			3%

De meest trekkende plaatsen op het gebied van kooptoerisme krijgen te maken met een verschuiving van omzet richting FOC, omdat het aanwezige aanbod daar sterk afhankelijk is van het kooptoerisme.

Omzeteffecten buiten Zeeuwsch-Vlaanderen verdampen

In de modische branches zal, rekening houdend met de aanleg van de Westerscheldetunnel, ca. 3 miljoen afkomstig zijn uit de zones ten noorden van de Westerschelde (tot 40 km). Op het totaal aanwezige modische aanbod daar, zal de genoemde onttrekking van omzet tot een geringe verschuiving leiden. Voor Zeeland geldt bijvoorbeeld dat in de plaatsen Middelburg, Goes en Vlissingen alleen al is het aanbod aan kleding en schoeisel met circa 35.000 m² vvo vergelijkbaar met het totale aanbod van Zeeuwsch-Vlaanderen. De verschuivingen kunnen op basis het voorgaande worden geraamd op < 1%.

De omzet die in een FOC trekt van nieuwe kopers is in Terneuzen beperkt. De effecten hiervan zullen dan eveneens beperkt blijven.

9.5 Combinatiebezoek

Zoals reeds eerder aangegeven, biedt de komst van een FOC mogelijkheden voor het tot stand brengen van combinatiebezoeken. Deze bezoeken zijn sterk afhankelijk van de ligging van het FOC en van de aanwezigheid van elementen of voorzieningen die het de moeite waard maken een bezoek aan een FOC daarmee te combineren. In Terneuzen betekent de geplande ligging van het FOC een uitbreiding van het binnenstadsaanbod, waardoor de attractiviteit daarvan toeneemt.

Mogelijkheden voor combinatiebezoeken

Bij het bepalen van de combinatiebezoeken wordt rekening gehouden met het volgende:

- Uit de referenties voor de Nederlandse markt blijkt dat de mate van combinatiebezoek varieert tussen de 10 en de 25%. Bij Morres Wonen te Hulst is er sprake van een relatief geringe wisselwerking met de binnenstad (10%).

- Terneuzen heeft een uitgebreid centrum qua aanbod.
- Het grootste deel van de potentiële bezoekers van een eventueel FOC in Terneuzen zijn mensen die ook nu al een bezoek (bijvoorbeeld als dagtoerist of als verblijfstoerist o.a. om recreatief te winkelen) brengen aan Zeeuwsch-Vlaanderen of die er woonachtig zijn. Het gaat in deze gevallen niet om extra combinatiebezoeken en om extra bestedingen maar om een verschuiving.

De volgende uitgangspunten zijn gehanteerd voor Terneuzen:

- Van het totaal aantal bezoekers aan het FOC zal globaal zo'n 10% tevens een bezoek brengen aan de rest van de binnenstad. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande oriëntatie op de binnenstad. Bij bezoekersaantallen van ca. 545.000 (aanvangsfase) tot 615.000 (eindfase) gaat het respectievelijk om 55.000 tot 62.000 extra bezoekers voor de binnenstad van Terneuzen.
- Het extra combinatiebezoek met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen kan, gelet op de bezoekduur en de combinatiemogelijkheid binnen Terneuzen, worden geraamd op ca. 3% (in omvang ca. 16.000 tot 18.000 bezoekers). Dit cijfer is gebaseerd op de 6% tot 11% extra bezoekers die een FOC naar Zeeuwsch-Vlaanderen zal trekken.

Bestedingen combinatiebezoeken

De combinatiebezoeken zullen leiden tot de onderstaande extra bestedingen:

- De combinatiebezoekers met de binnenstad van Terneuzen besteden gemiddeld f 10,- in de detailhandel en f 7,- in de horeca. Bij toevoeging van een FOC gaat het dan om circa 550.000 à 620.000 gulden extra omzet in de detailhandel.
- In de horeca zal een extra omzet worden gegenereerd van 385.000 à 434.000 gulden. Hierbij is rekening gehouden met horeca-bestedingen bij het hoofdmotief recreatief winkelen.
- De combinatiebezoekers met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen besteden gemiddeld eveneens f 10,- in de detailhandel. Dit betekent circa f 160.000,- à f 180.000,- extra bestedingen in de detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen. Het is niet op een zorgvuldige wijze te voorspellen hoe deze omzet verdeeld zal worden over de afzonderlijke kernen. Wel zal het gaan om de meest nabij liggende plaatsen.
- De horecabestedingen van de combinatiebezoekers met de omliggende kernen in Zeeuwsch-Vlaanderen worden als volgt opgesplitst:
 - De helft van de bezoekers wordt aangemerkt als horecabesteders met als hoofdmotief uitgaan/uit eten met een gemiddeld besteed bedrag van f 30,-. Deze groep is goed voor in totaal ca. f 240.000,- à f 270.000,- extra bestedingen in de horeca in Zeeuwsch-Vlaanderen.
 - De andere helft van de bezoekers wordt aangemerkt als horecabesteders met als hoofdmotief recreatief winkelen met een gemiddeld besteed bedrag van f 7,-. Deze groep is goed voor in totaal bijna ca. f 56.000,- à f 63.000,- aan extra bestedingen in de horeca in Zeeuwsch-Vlaanderen.

In onderstaand overzicht zijn de extra bestedingen op basis van de combinatiebezoeken samengevat.

Tabel 9.6 Effecten combinatiebezoek in Zeeuwsch-Vlaanderen

	Bandbreedte begin- en eindsituatie
Totaal aantal bezoekers	545.000 - 615.000
Waarvan combinatiebezoekers:	71.000 - 80.000
• Terneuzen (10% van totaal)	55.000 - 62.000
• overig Zeeuwsch-Vlaanderen (3% van totaal)	16.000 - 18.000
Extra bestedingen detailhandel	f 710.000- f 800.000
Waarvan:	
• Terneuzen	f 550.000 – f 620.000
• Overige Zeeuwsch-Vlaanderen	f 160.000 – f 180.000
Extra bestedingen horeca	f 681.000 – f 767.000
Waarvan:	
• Terneuzen	f 385.000 – f 434.000
• Overig Zeeuwsch-Vlaanderen	f 296.000 – f 333.000
Totaal extra bestedingen	1,4 à 1,6 miljoen

De combinatiebezoeken zullen extra bestedingen in de detailhandel en horeca genereren voor Zeeuwsch-Vlaanderen van in totaal ca. 1,4 à 1,6 miljoen.

9.6 Werkgelegenheid

Circa 155 directe arbeidsplaatsen FOC (eindfase)

De werkgelegenheidseffecten van de komst van een FOC kunnen worden afgeleid uit de omzetverwachting van een FOC en van de omzetverwachtingen van de combinatiebezoeken. Daarbij zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd (zie ook paragraaf 5.4):

- De gemiddelde omzet per werknemer in de detailhandel (met een sterk accent op hoogwaardige mode) bedraagt circa f 225.000,-.
- De gemiddelde omzet per werknemer in de horeca bedraagt tussen de f 120.000,- en f 130.000,-.

Een FOC van 5.600 m² vvo met een omzet van circa 31 miljoen gulden levert een werkgelegenheid op van circa 137 arbeidsplaatsen. In de eindfase zal er sprake zijn van circa 155 arbeidsplaatsen (fte).

Ook indirecte arbeidsplaatsen

In de randactiviteiten van een FOC zullen ook positieve arbeidsplaatseffecten optreden. Te denken valt hierbij aan horeca, facilitaire diensten (onderhoud / schoonmaak / bewaking / beveiliging) en bijvoorbeeld parkeerbeheer. Voor het bepalen van de

omvang van deze werkgelegenheid wordt gewerkt met een bandbreedte van 10 tot 25 % van het totaal aantal directe arbeidsplaatsen. In de aanvangsfase van een FOC leidt dit tot een extra toename van arbeidsplaatsen tussen de 15 en 45, uitlopend naar tussen de 17 en 51 in de eindfase.

Beperkte extra werkgelegenheid als gevolg van combinatiebezoeken

Zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven, zullen ook de combinatiebezoeken leiden tot extra bestedingen in de detailhandel en horeca en een beperkte extra werkgelegenheid in Zeeuwsch-Vlaanderen. In de detailhandel zal het hierbij gaan om circa 3-4 extra arbeidsplaatsen. Voor de horeca is de werkgelegenheidsfactor wat groter, variërend van 5-6 arbeidsplaatsen. Het totaal aantal extra arbeidsplaatsen als gevolg van de combinatiebezoeken komt daarmee op circa 8 tot 10.

Verdwijnen van arbeidsplaatsen binnen Zeeuwsch-Vlaanderen

Als gevolg van de omzetverschuivingen binnen de detailhandel in Zeeuwsch-Vlaanderen zullen ook arbeidsplaatsen gaan verdwijnen. De komst van een FOC leidt in feite tot een concentratie van arbeidsplaatsen bij een FOC in combinatie met een gespreide reductie van arbeidsplaatsen buiten het FOC. Een FOC in Terneuzen zal tussen de 19 en 24 miljoen omzet onttrekken aan de modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen. Omgerekend naar arbeidsplaatsen betekent dit een reductie van 84 tot 106 arbeidsplaatsen. Het gaat hierbij wel om een rekenkundige benadering. De reductie van arbeidsplaatsen in Zeeuwsch-Vlaanderen kan in werkelijkheid enigszins anders uitvallen. Door een brede verdeling van de effecten over zeer veel aanbieders kan het effect op de arbeidsplaatsen verdampen waardoor de reductie wat lager kan uitvallen.

Mutaties in werkgelegenheid gesaldeerd voor Zeeuwsch-Vlaanderen

De vier beschreven mutaties in de werkgelegenheid zijn, alleen voor Zeeuwsch-Vlaanderen, samengevat in tabel 9.7. Voor het bepalen van de indirecte arbeidsplaatsen is een marge aangehouden van 10 tot 25% van het totaal aantal arbeidsplaatsen.

Tabel 9.7 Overzicht werkgelegenheidsmutaties komst FOC Terneuzen, in de aanvangs- en eindfase

	Bandbreedte begin- en eindfase
Raming toevoeging FOC	137 – 154
Indirecte arbeidsplaatsen (10-25% van het totaal)	15 – 51
Combinatiebezoeken	8 – 10
Subtotaal	160 – 215
Reductie fte in modische branche in Zeeuwsch-Vlaanderen	84 – 106
Per saldo	76-109

Uit de tabel blijkt dat het per saldo, binnen Zeeuwsch-Vlaanderen, gaat om circa 76-109 extra arbeidsplaatsen (fte).

9.7 Resumé: effecten op macro-niveau

In onderstaand overzicht zijn de effecten van de komst van een FOC in Terneuzen op macro-niveau voor Zeeuwsch-Vlaanderen samengevat:

Tabel 9.8 Economische effecten van de komst van een FOC in Terneuzen voor Zeeuwsch-Vlaanderen (x f 1 mln.)

	Aanvangssituatie	Eindsituatie
Omzet FOC Terneuzen	+ 31	+ 35
Omzetverschuivingen bestaande detailhandel Zeeuwsch-Vlaanderen	- 27- 29	- 31 – 33
Combinatiebezoeken		
• Detailhandel	+ 0,7	+ 0,8
• Horeca	+ 0,7	+ 0,8

10. SLOTBESCHOUWING

10.1 Inleiding

Zorgvuldige beleidsmatige inkadering FOC's gebaseerd op realisme

FOC's vormen een nieuw fenomeen binnen het Nederlandse winkellandschap. Afgaande op de diverse initiatieven in Nederland en de grensregio's zal deze vorm van detailhandel binnen afzienbare tijd een positie gaan verwerven binnen de Nederlandse detailhandelsstructuur. Het zal de dynamiek binnen de Nederlandse detailhandel bevorderen en de consument zal de komst van FOC's naar verwachting toejuichen. Immers, de aankoop- en keuzemogelijkheden worden verruimd en dit ook nog eens tegen relatief lagere prijzen. Tot zover uitsluitend positieve geluiden inzake het FOC. Echter, naar de mening van BRO zijn er ook meerdere kritische geluiden op hun plaats. De belangrijkste daarvan zijn:

- De beleidsmatige inkadering van een FOC is nog steeds onduidelijk en leidt in de praktijk tot veel onduidelijkheden. Duidelijkheid en sturing in beleid is dringend gewenst.
- Bij de sterke concurrentiestrijd tussen de diverse initiatieven in de regio's wordt de realiteit veelal uit het oog verloren. Op gemeentelijk niveau worden hooggespannen verwachtingen gewekt en van onderlinge (regionale) afstemming is bijvoorbeeld niet of nauwelijks nog sprake. De positieve én negatieve effecten worden hierdoor op lokaal én regionaal niveau onvoldoende tegen elkaar afgewogen.

BRO pleit dan ook voor een zorgvuldige en verantwoorde inkadering van de FOC's binnen het (inter-)nationale, provinciale, regionale én lokale (detailhandels)beleid gebaseerd op onderbouwde en realistische uitgangspunten. In deze slotbeschouwing wordt een aantal ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de vestiging van FOC's beschreven. Vervolgens zullen binnen het kader van de opdrachtformulering (een economische effectenanalyse) de belangrijkste effecten en randeffecten specifiek voor Zeeuwsch-Vlaanderen worden uitgewerkt in kansen en bedreigingen.

10.2 Randvoorwaarden voor een FOC

Ruimtelijke en functionele randvoorwaarden

Onderstaand worden, in de optiek van BRO, de belangrijkste ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de vestiging van een FOC op de Nederlandse markt beschreven. De opsomming is niet uitputtend.

Met name de aspecten die voor de economische effectenanalyse van belang zijn, worden naar voren gehaald:

- Voldoende massa en kwaliteit (hoogwaardigheid en exclusiviteit van de producten van toonaangevende merken, maar ook functionele samenhang in de branchering) om voor een onderscheidend concept zorg te dragen. Daarbij is een ondergrens gewenst van 10.000 m² vvo. Kleinere FOC's hebben onvoldoende attractiewaarde c.q. aantrekkingskracht binnen het ruime verzorgingsgebied dat een FOC vraagt.
- Optimaliseren mogelijkheden voor combinatiebezoeken door bijvoorbeeld een goede en aantrekkelijke koppeling met het nabijgelegen centrum van de kern.
- Voldoende economisch draagvlak (inwoners en bestedingspotentieel) binnen het directe en primaire marktgebied.
- Inpassing van een FOC mag niet leiden tot ontwrichting van bestaande detailhandelsstructuren.
- Een FOC dient geen concurrentie te ondervinden van andere FOC's binnen een straal van minimaal 30 autominuten (40 km tot 50 km). Dit betekent dat, om overlap met andere initiatieven te voorkomen, FOC's minimaal op één uur reisafstand van elkaar gelegen dienen te zijn. Op basis van deze aanname bestaat in Nederland ruimte voor enkele FOC's (3 tot 4).
- Essentieel zijn goede en heldere afspraken (definitie FOC, wie komen in aanmerking voor huur van de outlets) en een stringente bewaking en handhaving van het oorspronkelijk FOC-concept. Vervaging en wildgroei dient vooraf voorkomen te worden.
- Optimale bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. De bereikbaarheid geldt zowel per auto als per openbaar vervoer. Het overgrote deel van de bezoekers (bijvoorbeeld in Engeland 90%) van de bezoekers komt per auto.

Bewaken ondergrens randvoorwaarden

Het is belangrijk te constateren dat aan de genoemde randvoorwaarden een duidelijke ondergrens zit. Indien voor de vestiging van een FOC niet aan uitgangspunten als kwaliteit, omvang, concept en uniciteit (binnen het eigen verzorgingsgebied) kan worden voldaan, komen de voorspelde economische effecten in een ander daglicht te staan. Het FOC onderscheidt zich in voorkomend geval nog nauwelijks van een regulier winkelcentrum. De concurrentie met nabijgelegen centra zal dan ook beduidend groter zijn.

10.3 Een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen: kansen en bedreigingen

Op basis van de uitgevoerde analyse zijn de beoogde effecten specifiek voor Zeeuwsch-Vlaanderen nader uitgewerkt in een overzicht van kansen en bedreigingen.

Kansen

- De realisatie van een FOC biedt ruimte voor een nieuw detailhandelsfenomeen en komt tegemoet aan de dynamiek in de detailhandel.
- De combinatie met andere elementen als leisure, horeca en toerisme vergroot de attractiviteit van een FOC.
- De komst van een FOC leidt tot een eenmalige impuls van de realisatie (de bouw van het project).
- De vestiging van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen verschaft positieve impulsen om ontwikkelingen in de directe omgeving van de vestigingsplaats (bijvoorbeeld koppeling/relatie centrum) tot stand te brengen.
- Het FOC verschaft de gemeente van vestiging naamsbekendheid.
- Er zijn kansen de stad gezamenlijk sterker te promoten (imago) en een verdere impuls te geven aan de toeristische economie.
- Een FOC zal nieuwe bezoekstromen aantrekken naar Zeeuwsch-Vlaanderen. Afhankelijk van omvang en ligging van het FOC zal maximaal 15 à 20 % van het totaal aantal bezoekers van een FOC bestaan uit nieuwe koopstromen voor Zeeuwsch-Vlaanderen. Bij een kleiner FOC zullen deze nieuwe bezoekstromen beduidend geringer zijn.
- Door de bezoekaantrekkende werking van een FOC ontstaan mogelijkheden voor combinatiebezoeken met gevestigde detailhandel en horeca zowel in de kern van vestiging als in Zeeuwsch-Vlaanderen. Afhankelijk van de omvang en de locatie van het FOC variëren deze extra bestedingen tussen de 1,4 en 7,2 miljoen gulden.
- Per saldo zal in Zeeuwsch-Vlaanderen de werkgelegenheid worden gestimuleerd. Afhankelijk van omvang en ligging van het FOC varieert de werkgelegenheidsgroei binnen Zeeuwsch-Vlaanderen tussen de 75 en maximaal 360 arbeidsplaatsen (fte's). De werkgelegenheidseffecten zullen worden geconcentreerd in de plaats van vestiging.

Bedreigingen

- Voor het functioneren van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen is sprake van een zeer beperkt economisch draagvlak binnen het primair marktgebied. Dit heeft alles te maken met het relatief beperkt aantal inwoners (107.000) van Zeeuwsch-Vlaanderen. Een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen is, evenals het regulier aanwezige aanbod, derhalve zeer sterk afhankelijk van de toeristisch-recreatieve koopstromen en uitermate gevoelig voor fluctuaties hierin.
- Gezien de gewenste omvang van een FOC, het eigen draagvlak van Zeeuwsch-Vlaanderen en de bestaande (gelet op het eigen inwonertal) omvangrijke aanbodstructuur wordt de vestiging van meerdere FOC's in Zeeuwsch-Vlaanderen uitgesloten.
- De effectenanalyses voor de initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen duiden in alle gevallen op zeer forse verschuivingen in bestaande koop- en omzetstromen in met name de modische branches. Afhankelijk van de omvang en de ligging van

het FOC kunnen de omzetsdalingen voor de gevestigde detailhandel binnen Zeeuwsch-Vlaanderen oplopen tot circa 45 miljoen gulden in de aanvangsfase en tot circa 75 miljoen in de eindfase van een FOC.

- De gemiddelde negatieve omzeteffecten (omzetsdalingen) van de komst van een FOC op de modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen variëren, afhankelijk van de omvang en ligging van een FOC, tussen de 10 en 16% in de aanvangsfase tot tussen de 12 en 26% in de eindfase.
- Afhankelijk van de branchering van een FOC kunnen ook voor de niet-modische branches in Zeeuwsch-Vlaanderen negatieve omzeteffecten optreden. Te denken valt hierbij op de eerste plaats aan de sportbranche, die relatief sterk vertegenwoordigd is. De effecten voor deze branche kunnen, procentueel gezien, op een vergelijkbaar niveau uitvallen als voor de modische branche.
- Op het niveau van de afzonderlijke gemeenten kunnen de negatieve omzeteffecten voor de modische branches uiteindelijk oplopen tot 30 à 40%. Op individueel niveau kunnen de effecten nog ingrijpender zijn.
- Het FOC in Roubaix is al gerealiseerd en genereert samen met het reeds bestaande à L' Usine eigen trekkracht. Dit heeft met name consequenties voor het Belgische marktgebied vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen.
- Realisatie van FOC-initiatieven in het tussenliggend gebied van Zeeuwsch-Vlaanderen en Roubaix (zoals bijvoorbeeld Gent) zal een claim leggen op hetzelfde verzorgingsgebied.
- Bij de beoordeling van de effecten is geen rekening gehouden met zondagopenstellingstijden. Bij initiatiefnemers leeft steeds een brede openstelling, waaraan de gevestigde detailhandel zich wellicht uit concurrentie-oogpunt dient te conformeren. Indien een FOC alle zondagen open is, is het niet uitgesloten dat hierdoor de effecten op bepaalde plaatsen in de regio negatiever uitvallen dan eerder is aangegeven.
- Door de vestiging van een FOC zal een concentratie van werkgelegenheid in de plaats van vestiging ontstaan. Elders in Zeeuwsch-Vlaanderen zal dit gepaard gaan met een reductie van werkgelegenheid.

Bij een niet succesvol of moeilijk invulbaar FOC dreigt het gevaar van conceptvervaging, met alle gevolgen van dien en met als uiterste consequentie de ombuiging tot regulier winkelcentrum, dit gevaar wordt versterkt bij het doorgaan van meerdere initiatieven van FOC's in de regio. Een kleinere omvang van een FOC (minder dan 10.000 m² vvo) gaat eveneens ten koste van het concept en het onderscheidend vermogen.

Bijlagen

BIJLAGE: INWONERTALLEN NAAR AFSTAND EN NAAR HERKOMST (X 1000)

Sas van Gent

Afstand in km	Herkomst				Totaal absoluut	Totaal cumulatief
	Zeeuwsch- Vlaanderen	Overig Nederland	België Vlaanderen	Wallonië		
0 – 10	55,4	-	26,9	-	82,3	82,3
10 – 20	7,9	-	155,4	-	163,3	245,6
20 – 30	43,8	157,3	451,1	-	652,2	897,8
30 – 40	-	49,4	1.034,4	-	1.083,8	1.981,6
40 – 50	-	142,4	830,4	-	972,8	2.954,4
50 – 60	-	131,9	1.282,7	3,0	1.417,6	4.372,0
60 – 70	-	203,9	1.319,2	119,0	1.642,1	6.014,1
70 – 80	-	367,5	559,0	323,8	1.250,3	7.264,4
80 – 90	-	1.315,8	243,8	267,9	1.827,5	9.091,9
90 – 100	-	1.243,7	216,2	478,9	1.938,8	11.030,7
Totaal	107,1	3.611,9	6.119,1	1.192,6	11.030,7	
	(< 1%)	(33%)	(55%)	(11%)	(100%)	

Hulst

Afstand in km	Herkomst				Totaal absoluut	Totaal cumulatief
	Zeeuwsch- Vlaanderen	Overig Nederland	België Vlaanderen	Wallonië		
0 – 10	27,5	-	16,7	-	44,2	44,2
10 – 20	46,7	20,5	630,5	-	697,7	741,9
20 – 30	8,7	153,8	439,2	-	601,7	1.343,6
30 – 40	17,7	216,7	850,6	-	1.085,0	2.428,6
40 – 50	6,5	198,1	665,0	-	869,6	3.298,2
50 – 60	-	267,4	1.532,8	-	1.800,2	5.098,4
60 – 70	-	686,7	939,2	76,8	1.702,7	6.801,1
70 – 80	-	1.451,9	507,6	248,6	2.208,1	9.009,2
80 – 90	-	1.212,6	471,4	276,3	1.960,3	10.969,5
90 – 100	-	883,3	365,8	527,4	1.776,5	12.746,0
Totaal	107,1	5.091,0	6.418,8	1.129,1	12.746,0	
	(< 1%)	(40%)	(50%)	(9%)	(100%)	

Terneuzen

Afstand in km	Herkomst					Totaal absoluut	Totaal cumulatief
	Zeeuwsch- Vlaanderen	Overig Nederland	België				
			Vlaanderen	Wallonië			
0 – 10	43,4	-	-	-	43,4	43,4	
10 – 20	57,2	21,8	67,8	-	146,8	190,2	
20 – 30	6,5	162,8	517,9	-	687,2	877,4	
30 – 40	-	131,2	859,5	-	990,7	1.868,1	
40 - 50	-	130,4	820,5	-	950,9	2.819,0	
50 – 60	-	97,8	848,3	-	946,1	3.765,1	
60 – 70	-	299,7	1.690,2	28,7	2.018,6	5.783,7	
70 – 80	-	577,2	756,7	206,5	1.540,4	7.324,1	
80 – 90	-	1.794,6	335,6	379,9	2.510,1	9.834,2	
90 – 100	-	867,5	197,3	400,1	1.464,9	11.299,1	
Totaal	107,1	4.083,0	6.093,8	1.015,2	11.299,1		
	(< 1%)	(36%)	(54%)	(9%)	(100%)		

BIJLAGE: BENADERING OMZET EN -HERKOMST MODISCHE BRANCHES ZEEUWSCH-VLAANDEREN

	Modisch	Omzet per	Omzet in	Raming herkomst		Herkomst omzet in	
	aanbod m ² vvo	m ² vvo	milj. gld.	omzet in %		milj. gld.	
				Z-Vl.	elders	Z-Vl.	elders
Sas van Gent	1.303	5.500	7,6	90	10	6,8	0,8
Terneuzen	9.309	6.000	55,9	80	20	44,7	11,2
ov. Kanaalzone	2.093	5.000	10,5	95	5	10,0	0,5
Subtotaal Kanaalzone	12.785	5.790	74,0	84	16	61,5	12,5
Sluis	7.150	6.000	42,9	30	70	12,9	30,0
Oostburg	4.026	5.000	20,1	90	10	18,1	2,0
Breskens	753	5.000	3,8	90	10	3,4	0,4
ov. W. Z.-Vlaanderen	410	5.000	2,1	95	5	2,0	0,1
Subtotaal West	12.339	5.580	68,9	53	47	36,4	32,5
Hulst	6.659	6.000	40,0	50	50	20,0	20,0
Axel	2.932	6.000	17,6	85	15	15,0	2,6
Ov. O. Z.-Vlaanderen	170	5.000	0,9	95	5	0,9	0,0
Subtotaal oost	9.761	5.990	58,5	61	39	35,9	22,6
Totaal	34.885	5.770	201,4	66	34	133,8	67,6

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

#

00233g

onderwerp

Openbaarheid gedragslijn FOC

advies/besluit

1 Opheffen DG karakter GS nota maart 1999

2 Opheffen DG karakter van bijgaande toelichting

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
G. van Zwieten

paraaf

in op de hoogte

vervanger

A. Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf griffier

ring

7 MAART 2000

4

aantal te paraferen stukken
#

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

1 maart 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

Ro

2/3

Directeur

datum

bka

2/3

Jur. toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd
WEB/EZ

datum

2/3

paraaf

acc per mail

Provincie-
advocaat

2/3

acc. per mail

dir/afd
#

datum

paraaf

toelichting

2/3

acc. per mail

I+V

2/3

acc tel.

aanwijzingen

terug naar ambte
nnummers te dist
#

bijlagen

1 bijlage distribueren

Aanleiding

Het GS besluit van 29-1-2000 heeft in Sas van Gent o.a geleid tot de reactie dat de beslissing noch te begrijpen, noch te motiveren is gelet op de eerdere (ambtelijke) betrokkenheid bij de studie van Kolpron ter onderbouwing van het ontwerp bestemmingsplan.

De PZC wenst inzicht in de juistheid van deze bewering.

Mondeling is van ambtelijke zijde toegelicht dat deelname in een gemeentelijke begeleidingsgroep op verzoek van een gemeente en op basis van deskundigheid nooit kan inhouden dat op een politiek besluit wordt geanticipeerd. Daarvan wordt ter vergadering ook mededeling gedaan (niet alleen in Sas van Gent maar ook elders)

Gelet op de gevoeligheid rond FOC zaken is in maart 1999 een nota DG in GS gebracht met een procedurevoorstel en nog eens een expliciete bevestiging van een neutrale ambtelijke gedragslijn. De PZC heeft gevraagd om inzage. Gelet op het DG karakter van de nota in maart kan dit alleen als GS het DG karakter opheft.

Inhoud

Op basis van de nota van maart 99 wordt een procedurele lijn uitgezet. Daaruit kan tevens worden afgeleid dat de keuze om een FOC initiatief direct in een ontwerp bestemmingsplan te vervatten en daartoe voorinvesteringen te doen een keuze van de desbetreffende gemeente is. Het vragen van een principe-uitspraak staat immers open zoals uit de nota blijkt. Wanneer men van oordeel is in het bestemmingsplan-traject het risico te nemen dat er geen vraag rond (afwijking van) het streekplan aan de orde is dan maakt de nota van maart 99 ook duidelijk dat daar op grond van toenmalige voorlopige inzichten (het ging nog niet om een inhoudelijke nota) weinig reden toe was.

Voorstel

DG karakter GS nota 23-3-99 opheffen

DG karakter van bovenstaande toelichting opheffen

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

992751

onderwerp

Factory Outlet Centres

advies/besluit

instemmen met het voorgestelde
beslissingstraject voor de geplande
Factory Outlet Centres in Goes en Sas
van Gent

→ zie notulen,

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

Van Zwieten

paraaf

13 maart 1999

vervanger

J

besluit

datum

nummer

voor uitvoering

2.3.1999

2

J feren stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

J

RO

(0118)

J

9-03-1999

parafen

medeparafen

Afd. ...

datum

11/3

Directeur

datum

18/3

h/a

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd
WEB/EZ

datum

11/3

dir/afd
I&V/VV

datum

18/3

aanwijzingen

terug naar ambtenaar J/N

N

nummers te distribueren bijlagen

Geacht college,

De gemeenten Sas van Gent en Goes beraden zich momenteel op de mogelijke komst van een zgn. Factory Outlet Centre (FOC). Een FOC is een grootschalig overdekt winkelcentrum van 10.000 tot 20.000 m² gelegen buiten de kernen. Het aanbod van deze winkels bestaat o.a. uit dure merkkleding en cosmetica. Het concept FOC past niet binnen het streekplanbeleid omdat het een vorm van perifere detailhandel betreft. Detailhandel buiten het bestaande winkelapparaat is alleen toegestaan voor volumineuze goederen, meubels, tuinartikelen, bouwmarktgoederen en explosieve- en brandgevaarlijke goederen. Een afwijking van het streekplan is dan ook noodzakelijk om een FOC mogelijk te maken (het beleid omtrent perifere detailhandel is in **stellige**¹ uitspraken vervat, zodat een afwijking van het streekplan volstaat).

Binnen enkele maanden zal het college om een standpunt over de twee FOC's worden gevraagd. Het is daarom noodzakelijk om van tevoren duidelijkheid te verschaffen over het beslissingstraject en de te voeren werkwijze. Voorgesteld wordt het volgende traject aan te houden:

1. het college van B&W neemt een beslissing over een FOC binnen haar grenzen;
2. de gemeenteraad neemt hier ook een besluit over;
3. de gemeenteraad verzoekt desgewenst het college van GS om een afwijking van het streekplan, zodat de vestiging van een FOC mogelijk wordt gemaakt);
4. als het college op voorhand **geen** afwijkingsprocedure in gang wil zetten, eindigt hier het traject. (principe-uitspraak)
5. wordt medewerking aan een afwijkingsprocedure overwogen dan volgt een afwijkingstraject waarin de pro's en contra's worden bezien.
6. na de PPC en de Statencie gehoord te hebben neemt het college een besluit om de afwijking wel/niet vast te stellen. Na dit afwijkingsbesluit wordt de gebruikelijke inspraakprocedure in gang gezet.
7. Het is waarschijnlijk dat een van de twee gemeenten eerder een verzoek aan het college doet dan de andere. Omdat het gaat om twee ontwikkelingen met een identiek concept bestaat er een dermate grote samenhang tussen de twee plannen dat een gezamenlijke beoordeling in streekplan-kader logisch lijkt.

Totdat de gemeenteraden een beslissing hebben genomen, worden de betreffende gemeenten vanuit de provinciale ambtelijke dienst op een neutrale manier ondersteund tijdens de onderzoeksfase (wanneer daarom wordt verzocht).

¹ Het streekplan kent drie soorten uitspraken:

- **essentiële** beleidsuitspraken; een **herzieningsprocedure** (vaststelling door PS) is noodzakelijk om hiervan af te wijken.
- **stellige** beleidsuitspraken; een **afwijkingsprocedure** is noodzakelijk. Dit wordt vastgesteld door GS.
- **overige** beleidsuitspraken; hierbij hoeft geen procedure gevolgd te worden om af te wijken.

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats



**“JA”, het FOC wil(len)
ik/wij in Sas van Gent**

Aan:

Gedeputeerde Staten

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG

HELP ...



Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd “nee”
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...

ZEG “JA” VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

Stuur deze nota direct op naar de GS voor uw winkelplezier en ons welzijn.

Naam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :



Aan:

**“JA”, het FOC wil(len)
ik/wij in Sas van Gent**

Gedeputeerde Staten

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG

HELP ...



Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd “nee”
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...

ZEG “JA” VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

Stuur deze nota direct op naar de GS voor uw winkelplezier en ons werk.

Naam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :



Aan:

“JA”, het FOC wil(len)

Gedeputeerde Staten

~~ik~~/wij in Sas van Gent

Postbus 6001

DATUM - 9 MAART 2000

4330 LA MIDDELBURG

**DOC.NR.
ZAAK NR.
CLASS.**

HELP ...

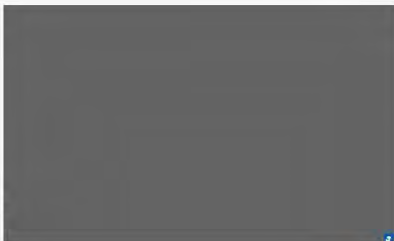


Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd “nee”
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...

ZEG “JA” VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

Stuur deze n...kreet op naar de GS voor uw winkelplezier en ons w...

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats



Aan:

**“JA”, het FOC wil(len)
ik/wij in Sas van Gent**

Gedeputeerde Staten

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG

HELP ...

Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd "nee".
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee



ZEG "JA" VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

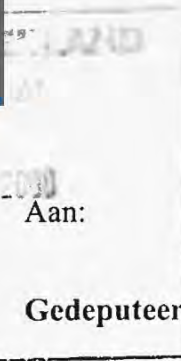
Stuur deze nota met op naar de GS voor uw winkelplezier en ons werk

Naam

Adres

Postcode

Woonplaats



“JA”, het FOC wil(len)

ik/wij in Sas van Gent

Aan:

Gedeputeerde Staten

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG

HELP ...



Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd "nee"
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...

ZEG "JA" VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

Stuur deze no...reet op naar de GS voor uw winkelplezier en ons wer...

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats



GELEGEN VOOR INDUSTRIE

SAS VAN GENT NEDERLAND



-8.3.00

00080



Postbus 28 _____ CENT

4550 AA

FR 59419

Aan:

“JA”, het FOC wil(len)

ik/wij in Sas van Gent

Gedeputeerde Staten

AMBT.

Postbus 6001

DATUM

- 9 MAART 2000

4330 LA MIDDELBURG

DOC.NR.
ZAAK NR.
CLASS.

HELP ...



Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd “nee”
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...

ZEG “JA” VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

Stuur deze nota kreet op naar de GS voor uw winkelplezier en ons welzijn.

Naam :
Adres :
Postcode :
Woonplaats :



ENTE
AN GENT

SAS VAN GENT NEDERLAND



14.3.00

00080



Postbus 28 _____ CENT
4550 AA FR 59419

Aan:

“JA”, het FOC wil(len)
ik/wij in Sas van Gent

Gedeputeerde Staten

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG

R122R062 R4330LA

HELP ...

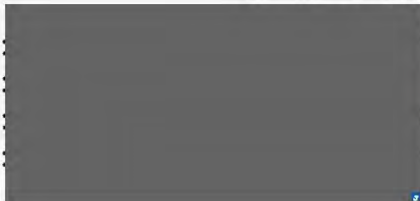


Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd "nee"
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...

ZEG "JA" VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

Stuur deze oproep op naar de GS voor uw winkelplezier en ons welzijn ...

Naam
Adres
Postcode
Woonplaats



Aan:

**“JA”, het FOC wil(len)
ik/wij in Sas van Gent**

Gedeputeerde Staten

Postbus 6001

4330 LA MIDDELBURG



HELP ...

Wij zijn de Parkeerwachters van net FOC
G.S. heeft echter gezegd "nee"
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...



ZEG "JA" VOOR HET FOC IN SAS VAN GENT

Stuur deze nota met de afzender op naar de GS voor uw winkelplezier en ons welzijn.

directie RMW

RESUMPTIE

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

onderwerp

Factory Outlet Centres

advies/besluit

RESUMPTIE

brieven vaststellen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf

uitvoering

29 februari 2000

8

aantal te paraferen stukken
8

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

[redacted] J

RO

(0118)

[redacted] J

20 maart 2000

parafen

medeparafen

Afd. [redacted] J

datum

20/3

Dir. [redacted] J

datum

20 03 2000

Jur.toets

datum

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

RO

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van
divers

adressering

zie adressenlijst

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

paraaf

verzenddatum brief

paraaf

paraaf

terug naar ambtenaar

paraaf

n

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1.

2.

3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

[illegible]



bericht op brief van: -

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 003042

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): -

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: 0118- [redacted] J

onderwerp: Factory Outlet Centres

verzonden:

24 MAART 2000

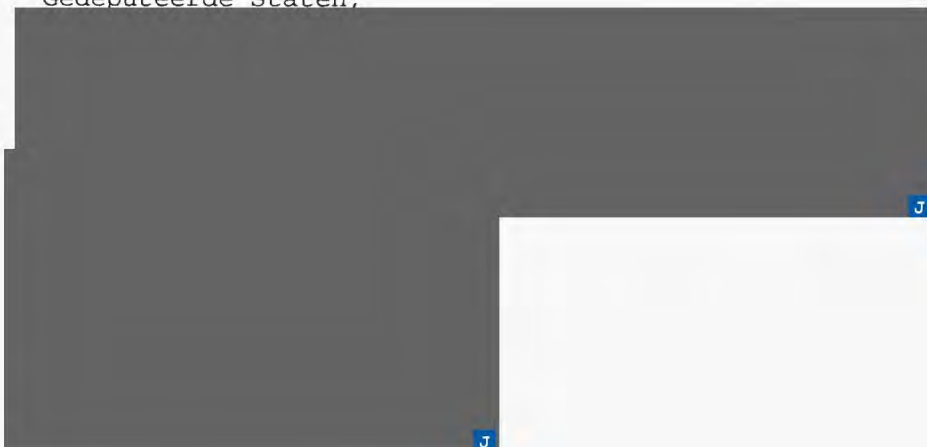
Middelburg, 21 maart 2000

Geachte heer, mevrouw,

Uw brief van 2 maart 2000 is in goede orde ontvangen. Het onderwerp 'Factory Outlet Centres' zal aan de orde komen tijdens de gezamenlijke vergadering van de Statencommissies Ruimte, Milieu en Water en Economie op 7 april 2000.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,

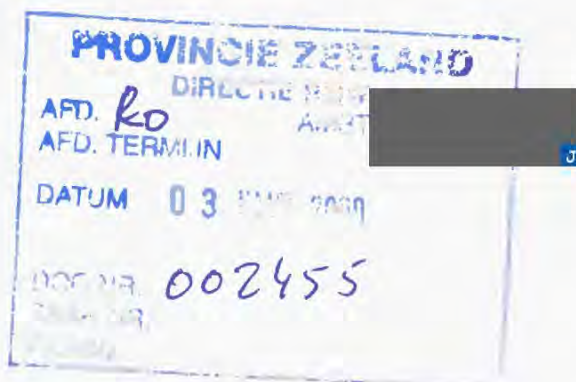


Partij voor Zeeland

Secretariaat:

Telefoon:

Adres:



Aan:
het College van Gedeputeerde Staten
van de Provincie Zeeland
Provinciehuis
Abdij 6
4331 BK MIDDELBURG

Afschrift	verz.
Cdk/Griffier	
Gedeputeerde	<i>Zwiers</i>
613	
Directeur	<i>Colijn</i>

Veere, 2 maart 2000

Betreft: afwijzing outletplannen Z.Vlaanderen

Geacht College,

Uw besluit om geen medewerking te verlenen aan de vestiging van een factory outletcentrum in de regio Zeeuwsch-Vlaanderen heeft onze fractie niet alleen verbaasd, maar ook in een stemming gebracht van diepe verontwaardiging. Deze onterechte beslissing zal de kloof tussen het Zeeuwse volksdeel beneden de Westerschelde en het provinciaal bestuursapparaat in Middelburg nog groter maken. Bovendien is uw opstelling een regelrechte slag in het gezicht van de gemeentebesturen, die - daarin nota bene door de verantwoordelijk Gedeputeerde in goed overleg gestimuleerd - zoveel moeite, tijd en kosten hebben besteed om plannen tot in de kleinste details uit te werken. Plannen, waarbij trouwens zeer objectief is gekeken naar mogelijk negatieve effecten voor het kleinwinkelbedrijf.

Uw standpuntbepaling is eens te meer een bewijs van uw gebrek aan durf als het er op aankomt om keuzes te maken. U spaart telkens de kool en de geit en hebt niet de moed om dieper te gaan dan de kille oppervlakte, die het dagelijks bestuur van deze provincie kenmerkt. Er wordt zwaar gediscussieerd over verlevendiging van en dualisme in de provinciale politiek, maar als het op daden aankomt, blijft alles bij het gezapige, gort-droge oude en wordt de dienst uitgemaakt in de bekende achterkamertjes.

Onze fractie is deze gang van zaken meer dan zat en we zullen er alles aan (blijven) doen om te morrelen aan de zware sloten van uw bestuurlijk hekwerk, dat voor de buitenstaander zoveel mogelijk dicht blijft en dan ook nog zo stevig, dat niets valt waar te nemen van wat zich in het achtergelegen bolwerk voltrekt aan smoezerige onderonsjes en duistere achterbaksigheden, waarmee de Staten keer op keer zand in de ogen wordt gestrooid.

Het heeft er waarlijk alle schijn van dat alleen de belangen van individuele Gedeputeerden, die elkaar daarbij graag van dienst zijn, gediend moeten worden. Ten koste van het Zeeuws belang, het belang van een bevolking die op deze manier steeds verder het vertrouwen in haar bestuurders gaat verliezen, tot ze het echt zat is en de stembus voorgoed de rug zal toekeren. Grote bedrijven in Zeeland gaan verloren, op het platteland worstelt men met vergrijzing en achterstand. Het verlies van de veerhavens met alles wat erbij hoort, de sluiting van de cokesfabriek en het dreigend banenverlies bij Philips snijdt diep in de economische situatie van de regio's, die dat gaan meemaken.

Er gebeuren vreemde dingen rond alternatieve plannen van bestuurders, die het hoofd niet laten hangen en met verve aan het werk zijn om deze negatieve spiraal om te buigen tot iets constructiefs. De plannen voor vestiging van een factory outletcentrum staan daar model voor. Zij trekken bovendien ook andere bedrijvigheid aan en maken het voor gevestigde ondernemingen aantrekkelijk om hun schaal te vergroten.

Het is hypocriet te stellen, dat de ontwikkeling van mega-winkelcomplexen de doodsteek wordt voor de detailhandel. Dat werd ook beweerd toen grote doe 't zelf- markten als Gamma, Karwei en anderen zich in het gebied vestigden. Deze grootwinkelcentra hebben eerder een aanzuigende dan terugdringende werking op de kleinere zaken in de directe of verdere omgeving.

Uw ongeloofwaardigheid wordt overigens extra bevestigd door het feit, dat de zakenmensen achter het fenomeen outletcentrum er niets van zal weerhouden om een locatie te kiezen pal over de landsgrens met de zuiderburen, bij Zelzate of St. Niklaas. Wat dan gebeurt, is eenvoudig in te vullen. Dan is Zeeuwsch-Vlaanderen pas goed de klos!

Uw College beroept zich plotsklaps op het streekplan, dat dergelijke ontwikkelingen niet toestaat. Waarom hebt u dat dan niet eerder gedaan, want dat streekplan bestond ook al toen er vanuit Zeeuwsch-Vlaanderen outletplannen op uw bestuurstafel in Middelburg werden gedeponneerd. Bovendien kunnen streekplannen gewijzigd worden of tenminste geflexibiliseerd. Met name voor dat laatste pleit onze fractie nadrukkelijk, omdat in de gegeven situatie interessante economische ontwikkelingen in alle

regio's van Zeeland met een blokkade te maken hebben, als er niet snel iets gebeurt.

Al met al komt onze fractie tot de slotsom, dat er in Middelburg zeer slecht dan wel op een dubbelzinnige manier geluisterd wordt naar wat er op regionaal en lokaal vlak onder de bevolking leeft. Voor degenen, die deze inwoners bestuurlijk vertegenwoordigen moet dat uitermate frustrerend zijn.

Wat u thans heeft beslist, geacht College, is niet alleen slecht voor de verhoudingen tussen Zeeuwse Gemeenten en het Provinciehuis in Middelburg, het schaadt daarenboven in hoge mate de leefbaarheid en het optimisme in een toekomst van Zeeuwse gebiedsdelen, die het op de eerste plaats verdienen met respect te worden behandeld en niet als een stel kwajongens, omdat ze kans zien zinvolle alternatieven te creëren voor het vele, dat verloren is gegaan, resp. nog verloren zal gaan. Daar komt nog bij, dat het imago van Zeeland, waar Uw College kennelijk zo aan hecht, met nog meer grijze vlakken zal worden overtrokken dan nu al het geval is.

Wat hier gebeurt, veroordelen wij ronduit; het is de zoveelste uiting van onverantwoord en onbehoorlijk bestuur!

U gelieve er goed nota van te nemen dat onze fractie in de Statenvergadering van 17 maart a.s. op dit onderwerp zal terugkomen.

Hoogachtend,
de fractie van de Partij voor Zeeland (PvZ)
in Provinciale Staten van Zeeland,

fractievoorzitter te Veere
te Vogelwaarde
Breskens

1/0.

No. 4

Aldus vastgesteld door de staten
der provincie Zeeland in hun ver-



Conclusie: Zhrst wordt
besloten deze vragen te
behandelen by de eerder
afgesproken gezamenlyke
vergadering van de
commissies RMW en
Economie over FOC's

Onderwerp: Verzoek om inlichtingen aan het College van Gedeputeerde Staten van Zeeland ingevolge artikel 24 van het Reglement van Orde, met betrekking tot het onderwerp factory outletontwikkelingen in Zeeland, in de vergadering van Provinciale Staten d.d. 17 maart 2000.

Mijnheer de Voorzitter/Geacht College,

Het zal u inmiddels genoegzaam bekend zijn, dat onze fractie met verbazing en diepe teleurstelling kennis heeft genomen van uw besluit om in Zeeland geen factory outletontwikkelingen toe te staan. Ingediende voorstellen daartoe vanuit de regio Zeeuwsch-Vlaanderen heeft uw College op een overrompelende wijze van de hand gewezen, terwijl de verantwoordelijk Gedeputeerde nota bene de initiatiefnemers in aanmoedigende zin tegemoet trad, zelfs stimuleerde om vervolgens volslagen onverwachts een mes te drukken in het hart van gedachtengangen, gedachtenwisselingen, studies, rapportages en overleg met Middelburg, dat tot hier toe steeds constructief was verlopen. Een gang van zaken, die voor onze fractie volstrekt onacceptabel is.

Het stuk, waarin het standpunt van GS is verwoord, is inmiddels ter kennisname aan de Statenleden toegezonden en zal pas worden behandeld in de commissievergaderingen van april. Gelet op de commotie, die over deze zaak binnen de Provinciegrenzen is ontstaan, voelt onze fractie er niets voor zo lang te wachten. Een discussie over de gevolgen van uw besluitvorming hoort thuis in deze Statenzaal. Vandaag en niet later "ter kennisname" in commissies! Dat eist het ernstige verlies aan vertrouwen in het bestuursbeleid van dit College, dat door deze affaire voorzien is van een uitsterf dubieus accent. Van een rapportcijfer, dat er niet om liegt en duidelijk aangeeft, waar de kwaliteit van dit college zich bevindt, nl. in het veld van schimmige ongeloofwaardigheid en minachting voor serieus bedoelde inspanningen op lokaal bestuurlijk vlak. Inspanningen om een neergaande economische spiraal te keren en om te zetten in een verwachtingsvol perspectief. Dit Provinciaal Bestuurscollege heeft geen respect getoond voor wat er aan de basis leeft, hetgeen typerend is voor deze ploeg, die na de verkiezingen in alle gretigheid opnieuw het roer wist te grijpen en geen enkel respect toonde voor democratische ontwikkelingen in de Zeeuwse samenleving, die ook recht hadden op een kans tot deelname aan besluitvormingsprocessen.

Mijnheer de Voorzitter,

Het fenomeen factory outletcentrum kan, naar onze opvatting, een uitstekende functie vervullen in het aanzwengelen van allerlei andere sociaal-economische ontwikkelingen, zeker in Zeeuwsch-Vlaanderen, waar men straks volop kan profiteren van interessante tunneleffecten. Versterking van

de toeristische aantrekkingskracht zowel vanuit Nederland als België zal zo'n effect zijn.

Als Statenfractie van de Partij voor Zeeland vragen wij ons af, waarom GS wat dit betreft zo'n starre houding aan de dag legt en zich verschuilt achter beperkingen van het streekplan, alsof dat niet op z'n minst te flexibiliseren zou zijn, zodat ook op andere voor de Zeeuwse regio's interessante initiatieven positief gereageerd zou kunnen worden. Nu werkt het juist andersom. Uitbreidings- of vestigingsplannen, mede ingegeven door een fenomeen als FOC, lopen gevaar weggestreept te worden of van windrichting te veranderen om bij de zuiderburen gerealiseerd te worden, met alle negatieve gevolgen vandien.

In tegenstelling tot wat het zogeheten BRO-rapport beweert, gaat er wel degelijk een probleem ontstaan in Zeeuwsch-Vlaanderen, als enkele kilometers over de Rijksgrens een FOC wordt gesticht, waardoor de inwoners van deze regio daarheen trekken om te winkelen en vertier te zoeken. Dan komt de klap dubbel zo hard aan. GS wil dat kennelijk niet onder ogen zien, moet het eerst zien gebeuren, maar dan is het te laat! Gedeputeerde Poppelaars heeft volgens de media kennelijk al contact gehad met onze zuiderburen over de vestiging van een FOC aldaar; die zullen ongetwijfeld staan juichen over "de sympathieke manier" waarop dit College hen zo gelukkig in de kaart speelt.

Dat alles is voor onze fractie aanleiding om GS om de volgende inlichtingen te verzoeken.

- Is uw bestuurscollege bereid om op een zo kort mogelijke termijn gesprekken te voeren met de betrokken Gemeenten in Zeeuwsch-Vlaanderen om zo mogelijk in alle redelijkheid te komen tot heroverweging van uw ingenomen standpunt?
- Zijn er daadwerkelijk al contacten geweest met onze zuiderburen over dit onderwerp, of kan uw college de garantie geven, dat er binnen een bepaalde afstand van Zeeuwsch-Vlaanderen geen FOC in België zal worden gerealiseerd?
- Uw college heeft z'n standpunt bepaald op basis van een rapport, een zogeheten "second opinion". Is uw college bereid, gelet op de tegenstrijdigheden in de bedoelde rapportages, in overleg te treden met partijen om te komen tot een derde onderzoek naar de economische gevolgen van een FOC-vestiging in Zeeuwsch-Vlaanderen?
- Waarom is aan het feit, dat in België blijkbaar wel een FOC kan worden gerealiseerd, geen argument ontleend om het effect, voortgebracht door Z. Vlaamse initiatieven, anders af te wegen? Immers, een FOC-vestiging net over de landsgrens, zal betekenen dat kooptoeristische stromen voor Zeeuwsch-Vlaanderen zullen verminderen of zelfs verloren zullen gaan.

- Met de komst van een FOC in Zeeland zullen structureel 350 arbeidsplaatsen worden gecreëerd. Gaat uw college niet voorbij aan een doelstelling in uw beleidsprogramma, dat pleit voor bevordering van de werkgelegenheid? Werkgelegenheid, waaraan op dit moment in Zeeuwsch-Vlaanderen, waar in dit opzicht rake klappen vallen, dringend behoefte bestaat.

Namens de PvZ fractie verzoek ik U op deze vragen een bevredigend antwoord te geven,

Statenfractie Partij voor Zeeland (PvZ).



21 MAART 2000

directie RMW

RESUMPTIE

categorie A

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

002455

003045

002455

onderwerp

Factory Outlet Centres

advies/besluit

RESUMPTIE

brief verzenden

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

paraaf

van Zwieten

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf

oering

29-2-2000

8

.....

.....

.....

.....

aantal te paraferen stukken
1

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

[redacted] J

RO

(0118) [redacted] J

20 maart 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

[redacted] J

20/3

datum

20032000

Jur.toets

datum

[redacted] J

dir/afd

datum

paraaf

~~RE~~

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van

2 maart 2000

adressering

Partij voor Zeeland

Plattedijk 3

4585 PT Hengstdijk

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

21 MAART 2000

[redacted] g
[redacted] J
[redacted] J

paraaf

verzenddatum brief

24 MAART 2000

paraaf

terug naar ambtenaar

n

paraaf

briften aan

nummers bijlagen

1.

2.

3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Provinciehuis Abdij 6 Middelburg Postadres: postbus 6001 4330 LA Middelburg
telefoon (0118) 63 10 11 fax (0118) 62 69 49

ARCHIEF

bericht op brief van: 2 maart 2000

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 003045

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): -

behandeld door:

doorkiesnummer:

onderwerp: Factory Outlet Centres

Partij voor Zeeland
Plattedijk 3
4585 PT HENGSTDIJK

verzonden

24 MAAI 2000

Middelburg, 21 maart 2000

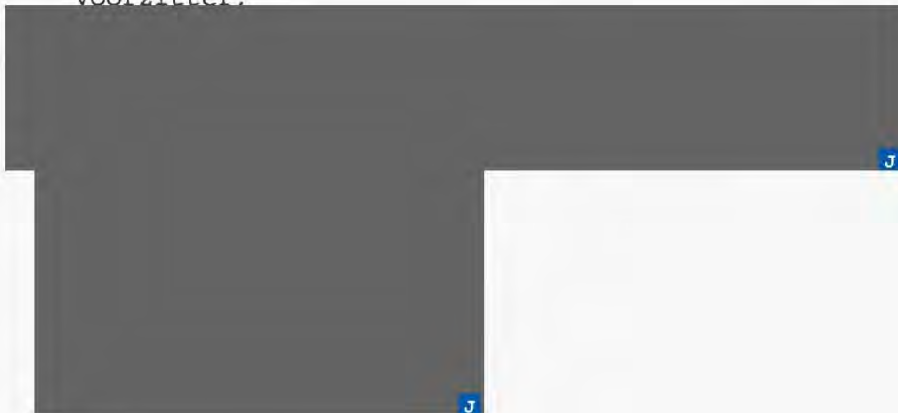
Geachte fractie,

Uw brief van 2 maart 2000 is in goede orde ontvangen. Het onderwerp 'Factory Outlet Centres' zal aan de orde komen tijdens de gezamenlijke vergadering van de Statencommissies Ruimte, Milieu en Water en Economie op 7 april 2000.

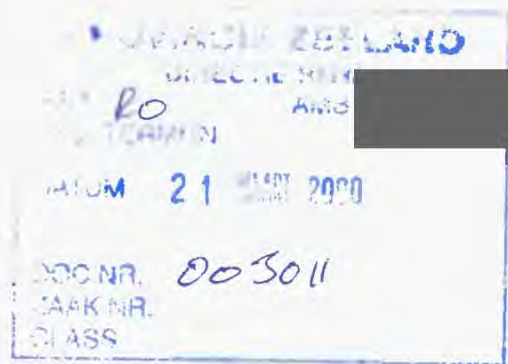
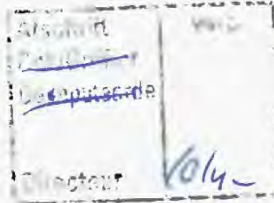
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,

Voorzitter.



Aan : het College van Gedeputeerde Staten
van Zeeland
t.a.v. dhr. J.G. van Zwieten
Postbus 6001
4330 LA Middelburg



Sas van Gent, 15 maart 2000

Geachte heer Van Zwieten,

Middels deze ludieke kaart willen wij toch **serieus** gemeend onze grote teleurstelling uiten over het door uw College genomen negatief besluit inzake de vestiging van een Factory Outlet Center in onze gemeente.

Het is helaas voor onze gemeente een **gemiste kans** en volgens berichten in de pers zelfs de **doods-steek** voor de kern Sas van Gent.

Wij vragen ons vooral af waarom geen rekening is gehouden met de mogelijke vestiging van een FOC bij onze zuiderburen, hetgeen uiteraard ook negatieve gevolgen zal hebben voor de middenstand in Zeeuws-Vlaanderen. Moeten onze zuiderburen daarvan dan maar profiteren??

Uw college laat onze gemeente - met zoals bekend al jaren problemen op zowel financieel als andere gebieden (o.a. bedrijfssluitingen, leegstand etc. - naar onze mening behoorlijk in de kou staan.

Wij verzoeken u dan ook dringend doch beleefd uw genomen besluit nog eens te heroverwegen in het belang van de inwoners van onze goede gemeente Sas van Gent.

Een eventuele reactie uwerzijds zien wij gaarne tegemoet.

Luctor et Emergo

Hoogachtend,



Naam
Adres
Postcode
Woonplaats



Aan:

“JA”, het FOC wil(len)

Gedeputeerde Staten

ik/wij in Sas van Gent

Postbus 6001

*middels de ludieke haak willen
wij toch serieus gemeend onze
grote teleurstelling uiten over
het door Gedeputeerde Staten ge-
nomen besluit innake het FOC.
Het is voor Sas van Gent helaas een gemiste kans.*

4330 LA MIDDELBURG

HELP ...



Wij zijn de Parkeerwachters van het FOC
G.S. heeft echter gezegd "nee"
Daarom zijn wij nu op zoek naar werk, alle twee
Met uw steun, helpt u ons mee ...

**ZEG "JA" VOOR HET FOC
IN SAS VAN GENT**

Stuur deze noodkreet op naar de GS voor uw winkelplezier en ons werk ...

23 MAART 2000

directie RMW

RESUMPTIE

categorie A

documentnummer

002114

zaaknummer

verwijsnummer

003011

onderwerp

Factory Outlet Centres

advies/besluit

RESUMPTIE

brieven vaststellen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf r uitvoering

29 februari 2000

8

aantal te paraferen stukken
1

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

20 maart 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

dir/afd

datum

paraaf

Dire

datum

dir/afd

datum

paraaf

Jur.toets

datum

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van
divers

adressering

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

uiterste verzenddatum

tekstverwerking

verzenddatum brief

paraaf

commissie

paraaf

terug naar ambtenaar

paraaf

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1.

2.

3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

1





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: 15 maart 2000
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 002114
afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted]
doorkiesnummer: 0118- [redacted]
onderwerp: Factory Outlet Centres



verzonden:

29 MAART 2000

Middelburg, 23 maart 2000



Uw brief van 15 maart 2000 is in goede orde ontvangen. Het onderwerp 'Factory Outlet Centres' zal aan de orde komen tijdens de vergadering van de Statencommissies Ruimte, Milieu en Water en Economie op 7 april 2000. Bijgaand treft u de GS-nota aan op basis waarvan wij ons besluit genomen hebben omtrent FOC's. In uw brief vraagt u waarom geen rekening is gehouden met eventuele FOC-initiatie en in België. In verband hiermee verwijzen wij u naar het vijfde aandachtspunt van de GS-nota van 29 februari 2000.

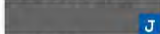






GEMEENTE SAS VAN GENT

Aan: Provinciale Staten van Zeeland

Uw brief van :
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : GGB/RO/398
Behandeld door :  J
Doorkiesnr. : 457182
Onderwerp : motie FOC

Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Sas van Gent, 15 maart 2000
Verzonden d.d., 15 MAART 2000

Geachte mevrouw, heer,

Op 29 februari jongstleden heeft het College van Gedeputeerde Staten van Zeeland besloten geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres in Zeeuwsch-Vlaanderen en met name aan een vestiging in onze gemeente. Ter kennisname hebben wij op 1 maart 2000 onder meer het BRO-rapport ontvangen. Naar aanleiding hiervan berichten wij u het volgende.

Als reactie op het voormeld besluit en het BRO-rapport heeft de gemeenteraad gisterenavond, in een bijzondere raadsvergadering, een motie opgesteld welke door alle raadsleden is ondertekend. De motie houdt met name in dat de gemeenteraad ons opdraagt om:

- met Gedeputeerde Staten van Zeeland in gesprek te gaan en daarbij heroverweging van het ingenomen standpunt te bepleiten en;
- Provinciale Staten van Zeeland uit te nodigen de discussie terzake open te houden zodat het hiervoor bedoeld overleg in alle rust kan plaatsvinden en een onderwerp van zorgvuldige afweging kan vormen bij de uiteindelijke besluitvorming op provinciaal niveau.

Een kopie van voornoemde motie is bij deze brief gevoegd en wij hopen dat u goede nota neemt van deze motie. Aan Gedeputeerde Staten van Zeeland is eveneens een kopie van de motie gezonden.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

No. 36

Aldus vastgesteld door de staten
der provincie Zeeland in hun ver-

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Sas van Gent,
de burgemeester,

 J
 J
J.A.H. Lonink

Stadhuis : Westkade 89, 4551 CE Sas van Gent
Kantooradres : Stadskantoor, Vlaanderenplein 1, 4551DZ Sas van Gent
Postadres : Postbus 28, 4550 AA Sas van Gent
Bankrelaties : 44777 (Postbank), 14.59.01.823 (RABO), 28.50.07.440 (BNG)

Telefoonnr. : 0115-457100
Telefax. : 0115-451249

E-mail : gemsbg@zeelandnet.nl

*Lyice vergadering van de commissies
RMW en
Economie*



GEMEENTE SAS VAN GENT

MOTIE

De gemeenteraad van Sas van Gent spreekt haar ongenoegen en bevreemding uit over het door het provinciebestuur ingenomen standpunt aangaande een FOC-vestiging in Sas van Gent of elders in Zeeuwsch-Vlaanderen alsmede over de wijze waarop deze standpunthepaling tot stand is gekomen.

De raad is van mening dat het college van Gedeputeerde Staten het standpunt in belangrijke mate heeft bepaald op basis van deels onjuiste argumenten:

- de standpunthepaling vindt plaats op basis van het BRO-rapport dat volgens de gemeente Sas van Gent diverse onjuistheden als uitgangspunt bevat en mede daardoor onterechte conclusies trekt:
 - * zo wordt onvoldoende rekening gehouden met het specifieke karakter van een FOC ten opzichte van een regulier winkelcentrum;
 - * er wordt een onjuist beeld gehanteerd van de detailhandelsstructuur van Zeeuwsch-Vlaanderen en de aangrenzende regio in België;
 - * geheel ten onrechte wordt de conclusie getrokken dat vrijwel alle omzet van een FOC leidt tot vermindering van omzet bij uitsluitend thans bestaande detailhandelsbedrijven in Zeeuwsch-Vlaanderen;
 - * aan de effecten van een FOC-vestiging in Roubaix worden veel grotere negatieve effecten op de Zeeuwsch-Vlaamse detailhandel toegekend dan thans door feiten kan worden gestaafd en voor de toekomst als realistisch beschouwd mag worden;
- de gemeente is niet overtuigd van de twijfels die Gedeputeerde Staten hebben over de ruimtelijk-planologische aspecten. Betreurd wordt dat deze constatering van twijfels als bedreiging is gezien.

De gemeenteraad heeft ernstige kritiek op de wijze waarop het provinciebestuur met de onderzoeksgegevens, zoals deze door de gemeente Sas van Gent zijn aangeleverd, is omgegaan:

- het BRO-rapport is door het provinciebestuur kritiekloos overgenomen en daardoor is, zonder dat nadere overwegingen hieromtrent blijken, het Kolpron-rapport aan de kant geschoven. Dit terwijl de opdracht voor het Kolpron-rapport mede geformuleerd is door de provincie en daarnaast de provincie zitting had in de begeleidingscommissie voor dit onderzoek;
- nadat het Kolpron-rapport is verschenen is negen maanden lang op geen enkele wijze een signaal afgegeven dat dit rapport geen goede basis was of zou kunnen zijn om aan verdere uitwerking van de plannen te werken. Integendeel is door de provincie zelfs gestimuleerd andere onderzoeken te verrichten, te weten: een verkeerseffectenonderzoek, een onderzoek naar juridische handhaafbaarheid van de FOC-formule, een milieu onderzoek en een stedenbouwkundig-planologisch onderzoek;
- aan een door Kolpron opgestelde schriftelijke reactie op het BRO-rapport die aan het provinciebestuur is aangeboden is in het besluit geen aandacht geschonken;
- ernstig wordt betreurd dat het provinciebestuur tot nu toe niet is ingegaan op een voorstel van de gemeente Sas van Gent om in samenwerking met beide bureau's de rapporten van Kolpron en BRO door een wetenschappelijk deskundige nader te laten analyseren.

De gemeenteraad vindt het niet doorgaan van een FOC-vestiging een gemiste kans en betreurt het ten eerste dat hierdoor de kans op een impuls voor nieuwe werkgelegenheid in de regio Zeeuwsch-Vlaanderen en in de

gemeente Sas van Gent alsmede doorbreking van een negatieve ontwikkelingsspiraal voor met name de kern Sas van Gent niet wordt henut. De gemeenteraad had erop vertrouwd dat een zorgvuldiger overleg over en een zorgvuldigere afweging omtrent de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van de vestiging van een FOC in Sas van Gent mogelijk zou zijn geweest.

De gemeenteraad van Sas van Gent draagt het college van Burgemeester en Wethouders op om:

- met Gedeputeerde Staten van Zeeland in gesprek te gaan en daarbij heroverweging van het ingenomen standpunt te bepleiten;
- Provinciale Staten van Zeeland uit te nodigen de discussie terzake open te houden zodat het hiervoor bedoelde overleg in alle rust kan plaatsvinden en een onderwerp van zorgvuldige afweging kan vormen bij de uiteindelijke besluitvorming op provinciaal niveau.

openbare vergadering van de raad der gemeente Sas van Gent

21 MAART 2000

directie RMW

RESUMPTIE

categorie A

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

002855

003044

002855

onderwerp

Factory Outlet Centres

advies/besluit

RESUMPTIE

brief versturen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf voor uitvoering

29-2-2000

8

.....

.....

.....

.....

aantal te paraferen stukken
1

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

[redacted] J

RO

(0118) [redacted] J

20 maart 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

20/3

[redacted] J

Directeur

datum

20032000

Jur.toets

datum

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

RO

dir/afd

datum

paraaf

geadresseerde

bericht op brief van

15 maart 2000

adressering

Het college van Burgemeester en Wethouders

van de gemeente Sas van Gent

Postbus 28

4550 AA SAS VAN GENT

kenmerk geadresseerde

GGB/RO/397

bijlage(n)

onderwerp

Factory Outlet Centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

[redacted] J

paraaf

verzenddatum brief

paraaf

paraaf

24 MAART 2000

terug naar ambtenaar

paraaf

n

[redacted] J

paraaf

nummers bijlagen

1. [redacted] J ritten aan

2. [redacted] J

3.

3.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Provinciehuis Abdij 6 Middelburg Postadres: postbus 6001 4330 LA Middelburg
telefoon (0118) 63 10 11 fax (0118) 62 69 49

bericht op brief van: 15 maart 2000

uw kenmerk: GGB/RO/397

ons kenmerk: 003044

afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

bijlage(n): -

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: 0118 [redacted] J

onderwerp: Factory Outlet Centres

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

verzonden

24 MAART 2000

Middelburg, 21 maart 2000

Geacht college,

Uw brief van 15 maart 2000 is in goede orde ontvangen. Het onderwerp 'Factory Outlet Centres' zal aan de orde komen tijdens de gezamenlijke vergadering van de Statencommissies Ruimte, Milieu en Water en Economie op 7 april 2000.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten,

[redacted signature block] J



Gemeente Hulst

PROVINCIE ZEELAND
DIRECTIE ARBEID
AFD RO
AFD TERMIN
Datum 04 APR 2000
Hand No 003520
Hand No
Hand No

Aan het college van Gedeputeerde Staten
van de provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Uw kenmerk :
Uw brief :
Ons kenmerk : OND/RBR
Datum : 31 maart 2000

Onderwerp : Factory Outlet Village.

Geacht college,

Naar aanleiding van uw besluit met betrekking tot het vestigen van een Factory Outlet Village in Zeeuwsch-Vlaanderen delen wij u mede, dat wij daarin geen reden hebben gevonden om van onze plannen af te zien. Momenteel vindt er een door ons geëntameerd extern onderzoek plaats naar de door BRO gepresenteerde economische effecten van een dergelijk Village. Daarnaast is Trammell Crow Nederland ijverig doende de plannen in een zodanige vorm te gieten, dat een bouwvergunning kan worden aangevraagd.

Wij streven ernaar binnen 8 weken een en ander formeel bij u in te dienen.

Wethouders van Hulst,

Middelen

Adres
Grote Markt 21
Postbus 49
URL <http://www.gemeentehulst.nl>
E-mail: email@gemeentehulst.nl

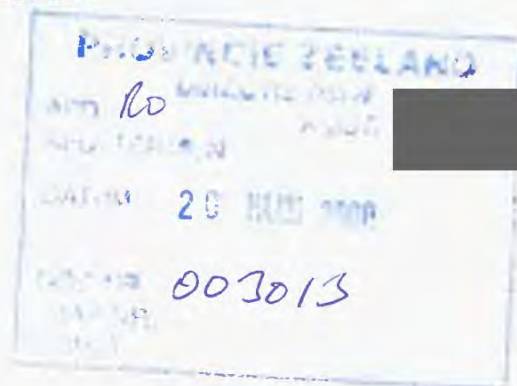
Telefoon
Telefax

Banken
Postbank 46514
A.B.N./Amro 47.55.25.388
BNG 28.50.04.271
Rabobank Hulst 15.07.39.400

Doorkiesnummer 247 geeft directe verbinding met de behandelende ambtenaar RMAH de Burger - van Dorsselaer.

Gedeputeerde Staten provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Regionale Organisatie
Ref: LE-20/01
Tel: 0111 [redacted]
Fax: 0111 [redacted]
Email: [redacted]@rcd.mkb.nl
Betreft: besluit foc
Scharendijke, 17 maart 2000



Geachte College,

Met belangstelling is kennisgenomen van de besluitvorming omtrent Factory Outlet Centra (FOC's) in Zeeuws-Vlaanderen. De evenwichtige beoordeling, maar vooral het belang dat het College stelt in behoud van de zorgvuldig opgebouwde detailhandelsstructuur in Zeeuws-Vlaanderen, kan worden onderschreven. Dat tevens afstemming met de Vlaamse overheid plaatsvindt is terecht. Van onze kant is de Vlaamse zusterorganisatie geïnformeerd en met nadruk verzocht Uw beslissing onder de aandacht van de verschillende bestuurslagen te brengen, opdat aan gene zijde van grens geen ongewenste ontwikkelingen ontstaan.

In de onderbouwing van uw beslissing wordt wel een beoordeling van het concept "factory outlet center" gemist. Het is in de grond van de zaak een "verouderd" concept (verkoop fabrikant-consument is niet nieuw, wel de concentratie van verkooppunten) en zeker niet innovatief en uniek te noemen. De economische ontwikkelingen in het algemeen en zeker ook in de detailhandel vragen om "retainment" (afkoring van: retail en entertainment). Ingepast naar de aard en de schaal van Zeeland kan dat de dynamiek en de structuur, niet alleen van de detailhandel, versterken en verbeteren.

In vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekent

Met vriendelijke gr [redacted]

[redacted]
secretaris MKB-Zeeland

[redacted]
Correspondentieadres:



MKB-Zeeland

Gedeputeerde Staten van de
provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Regionale Organisatie
Ref: LE-20/02
Tel: 0111 [redacted]
Fax: 0111 [redacted]
Email: [redacted]@rcd.mkb.nl
Betreft: besluit FOC
Scharendijke, 21 maart 2000

Geacht College,

In onze brief van 17 maart jl. omtrent Uw besluit inzake FOC's in Zeeuws-Vlaanderen is (helaas) een deel weggevallen, waarvoor onze excuses.
Bijgaand treft u de volledige en originele brief aan.

Met vriendelijke groet [redacted]

W.A. van der Linde [redacted]
secretaris MKB-Zeeland

Correspondentieadres:





MKB-Zeeland

Gedeputeerde Staten van de
provincie Zeeland
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Regionale Organisatie
Ref: LE-20/01
Tel: 0111 [redacted]
Fax: 0111 [redacted]
Email: [redacted]@rcd.mkb.nl
Betreft: besluit FOC
Scharendijke, 21 maart 2000

Geacht College,

Met belangstelling is kennisgenomen van de besluitvorming omtrent Factory Outlet Centers (FOC's) in Zeeuws-Vlaanderen. De evenwichtige beoordeling, maar vooral het belang dat U stelt in behoud van de zorgvuldig opgebouwde detailhandelsstructuur in Zeeuws-Vlaanderen, kan worden onderschreven. Dat tevens afstemming met de Vlaamse overheid plaats vindt is terecht. Van onze kant is de Vlaamse zusterorganisatie geïnformeerd en met nadruk verzocht Uw beslissing onder de aandacht van de verschillende bestuurslagen te brengen, opdat aan gene zijde van de grens geen ongewenste ontwikkelingen ontstaan.

In de onderbouwing van uw beslissing wordt wel een beoordeling van het concept "Factory Outlet Centre" gemist. Het is in de grond van de zaak een "verouderd" concept (verkoop fabrikant-consument is niet nieuw, wel de concentratie van verkooppunten) en zeker niet innovatief en uniek te noemen. De economische ontwikkelingen in het algemeen en zeker ook in de detailhandel vragen om "retainment" (afkoring van: retail en entertainment). Ingepast naar de aard en de schaal van Zeeland kan dat de dynamiek en de structuur van de regionale economie, en dus niet alleen van de detailhandel, versterken en verbeteren. Met name stedelijke centra spelen hierin een essentiële rol.

Daar het rapport van BRO over het FOC in Sas van Gent reeds veel informatie bevat over (het functioneren van) de detailhandel in Zeeuws-Vlaanderen is het naar onze mening zinvol hiervan gebruik te maken voor het formuleren van een regionale visie op de structuur van de detailhandel in geheel Zeeland. Deze visie kan dan als één van de onderleggers dienen bij de herziening van het streekplan.

In vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekent

Met vriendelijke gr

secretaris MKB-Ze

Correspondentieadres:

Daar het rapport van BRO over het FOC in Sas van Gent reeds veel informatie bevat over (het functioneren van) de detailhandel in Zeeuws-Vlaanderen is het naar onze mening zinvol hiervan gebruik te maken voor het formuleren van een regionale visie op de structuur van de detailhandel in geheel Zeeland. Deze visie kan dan als één van de onderleggers dienen bij de herziening van het streekplan.

In vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, tekent

Met vriendelijke groet

secretaris MKB-Zeeland

Correspondentieadres:

Copie naar M. Budde

Handwritten: 003307

AFDELING	RO
AFDELING	TERNEUZEN
DATUM	29 MARCH 2000
DOGNR.	003307
ZAAKNR.	
CLASS	

College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Zeeland
t.a.v. de Statencommissie Ruimte, Milieu en Water,
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Betreft: GS besluit mbt Factory Outlet Zeeuws Vlaanderen

25 maart 2000

Geacht College van Gedeputeerden,

In juli 1999 hebben de gezamenlijke ondernemersverenigingen van Zeeuws Vlaanderen aan de leden van de Provinciale Staten van Zeeland een brief gestuurd en daarin hun bezorgdheid geuit over de plannen om in Zeeuws Vlaanderen een Factory Outlet (FOC) te willen vestigen.

Naar aanleiding van uw recente besluit om niet mee te werken aan initiatieven voor een FOC in Zeeuws Vlaanderen, willen dezelfde ondernemers-verenigingen u nog een keer benaderen, om onze steun aan dit besluit te betuigen. Niet met de enkele bedoeling om dit besluit als overwinning te vieren. Integendeel, het is voor ons als Zeeuws Vlaamse ondernemers bittere ernst, omdat het voortbestaan en daarmee de kwaliteit van onze winkel-gebieden op het spel staat.

In deze brief willen wij aan de hand van uw argumentatie nog een keer onderstrepen waarom wij de vestiging van een FOC in Zeeuws Vlaanderen afwijzen. Wij zouden het op prijs stellen als deze brief als ingekomen stuk in de commissie-vergadering aan de orde zou kunnen komen.

Natuurlijk zijn wij altijd bereid om, indien gewenst, een nadere toelichting te geven.

Met vriendelijke groet, namens de
Ondernemersvereniging City Terneuzen
Federatie van Ondernemersverenigingen van de gemeente Hulst
Ondernemersorganisatie Axel Exclusief
Vereniging Ondernemend Oostburg
MVS Middenstandsvereniging Sluis
Ondernemersvereniging ZAVO Zaamslag

Argumenten die pleiten om uw recente besluit mbt FOC als vast aan te nemen, zijn volgens de gezamenlijke ondernemersverenigingen van Zeeuws Vlaanderen, de volgende :

1. belangrijkste argument is nog steeds dat een FOC geen bijdrage levert aan de **versterking van de detailhandelsstructuur** van Zeeuws Vlaanderen. De locatie dient enkel en alleen als uitvalsbasis voor het beoogde marktgebied: België. De Zeeuws Vlamingen behoren voor een FOC zeker niet tot de doelgroep. De vestiging van een FOC zou echter wel *'het evenwicht in de distributie-structuur van Zeeuws Vlaanderen'* verstoren (BRO rapport en de argumentatie van GS). Logisch, gezien het aantal inwoners van Zeeuws Vlaanderen en de beperkt aanwezige koopkracht in dit gebied. Het principe **afstemming van aard, schaal en functie** (argumentatie GS) is hier wel in het bijzonder aan de orde, want geen van de FOC initiatieven in Zeeuws Vlaanderen passen bij de economische positie van Zeeuws Vlaanderen. Terecht wijst de Kamer van Koophandel erop, dat voorkomen moet worden dat een dominant functionerend winkelgebied de bestaande distributie-structuur zal verstoren.
2. uit het BRO rapport blijkt dat de verwachte positieve invloed op de werkgelegenheid in Zeeuws Vlaanderen heel wat genuanceerder is benaderd dan in het Kolpron rapport. Weliswaar heeft Zeeuws Vlaanderen recent te maken met sluitingen van bedrijven, maar dat is heel andere werkgelegenheid dan in de detailhandel. Detailhandel overigens, die op dit moment al een behoorlijk aantal onvervulbare vacatures heeft. In het geval van een FOC vindt er veel verschuiving van werkgelegenheid plaats en per saldo brengt dat de regio niet de verwachte grote economische impuls.
3. het is intussen wel duidelijk geworden dat ook een FOC gewone detailhandel is, nl. levering van goederen aan consumenten. Dat een FOC desondanks met allerlei extra mogelijkheden zou kunnen werken (gesloten concept, juridisch bewaakte structuur en mogelijkheid tot vestiging buiten het winkelgebied) werkt absoluut concurrentievervalsing in de hand en zal ertoe leiden dat meer bedrijven de voordelen van een vestiging buiten het kernwinkelgebied zullen ambieren. Zowel het gemeentelijk, provinciaal als landelijk detailhandelsbeleid is er echter op gericht om juist de kernwinkelgebieden te stimuleren en terecht wordt in de argumentatie van GS gesteld dat in het streekplan ***'grootschalige detailhandel wordt afgewezen vanwege de negatieve bijdrage van zo'n centrum aan de economische vitaliteit van bestaande winkelgebieden'***.
4. de vanuit Den Haag aangereikte vestigingselementen voor een FOC (*gevestigd in een verstedelijkt gebied en goed bereikbaar per openbaar vervoer*) zijn in Zeeuws Vlaanderen zeker niet aanwezig.

5. hoe langer de discussie duurt over een FOC, hoe duidelijker wordt dat veel fabrikanten die worden benaderd voor een FOC zeker niet kunnen worden aangemerkt als hoogwaardig en dat veel fabrikanten bovendien de kat uit de boom kijken, zodat allerm minst zeker is dat de gewilde hoogwaardige invulling tot de mogelijkheden behoort. Het FOC in Roubaix is daar een goed voorbeeld van. Bovendien wordt ook steeds duidelijker dat fabrikanten speciaal voor een Factory Outlet produceren, waardoor het argument van concurrentievervalsing nog sterker wordt.
6. na het bekend worden van het besluit van GS spelen de initiatiefnemers van een FOC sterk op de emotie van het gevaar van een FOC net over de grens in België. Daarbij moet worden aangetekend dat veel van die initiatieven in België van heel andere aard en schaal zijn en dat ze bovendien nog lang niet zo ver zijn uitgewerkt als in Zeeuws Vlaanderen. Bovendien bestonden deze plannen ook al toen het besluit van GS nog niet bekend was, maar werden deze door de voorstanders van een FOC in Zeeuws Vlaanderen verzwegen, omdat dat toen niet van pas kwam in hun strategie.
7. de strijd die wordt gevoerd om een FOC voor de eigen gemeente binnen te halen, uit oogpunt van de financiële en economische positie van de betreffende gemeente, is gevaarlijk, omdat een FOC nu eenmaal een regionale (eigenlijk zelfs een bovenregionale) functie heeft en dus invloed heeft op alle gemeenten in de regio.

De gezamenlijke ondernemersverenigingen van Zeeuws Vlaanderen zijn dan ook verheugd dat veel van de standpunten die zij al vanaf het begin hebben laten weten, ook terug te vinden zijn in het BRO rapport en de argumentatie van GS om niet mee te werken aan een FOC in Zeeuws Vlaanderen. Zo'n FOC zou de vestiging in Zeeuws Vlaanderen gebruiken als een ideale uitvalsbasis voor België, maar tegelijkertijd de bestaande koopstromen in Zeeuws Vlaanderen volledig doen verschuiven, met als gevolg verschrining van zorgvuldig opgebouwde winkelgebieden. Het spreekt voor zich dat dat een ongewilde situatie is. Een situatie die naar wij hopen voor Provinciale Staten van Zeeland reden is om, na een evenwichtige beoordeling, definitief afwijzend te reageren op de FOC initiatieven voor Zeeuws Vlaanderen...

Vereniging voor handel, ambacht en industrie

SAS * 70

4550 AB Sas van Gent
Postbus 60

Tel. : 0115 - 4 57259

Gedeputeerde Staten Provincie Zeeland
T.a.v. de heer J.G. van Zwieten
Postbus 6001
4330 LA Middelburg



*afpraak
acc*
Maandag 10 april 2000
16.00 uur Sas van Gent

Sas van Gent, 27 maart 2000.

'Some people look around and see what has happened, others see things happening but managers make things happen.'

Geachte heer Van Zwieten,

Bovenstaande uitspraak, die veelvuldig in Angelsaksische managementliteratuur wordt gebezigd, geeft eigenlijk de essentie van het ondernemerschap aan: zorg dat je je tijd vooruit bent! In Zeeuws Vlaanderen is nu een ontwikkeling gaande die in dit kader past, de ontwikkeling van een Factory Outlet Centrum.

Op dit moment leven in Sas van Gent veel vragen inzake de beslissing die GS op dit terrein onlangs heeft genomen:

- Waarom laat de provincie honderden banen, voor de in het afgelopen decennium toch al hard getroffen zuidelijke Kanaalzone, schieten?
 - Waarom wordt Sas van Gent een kans ontnomen?
 - Hoe denkt de provincie een dergelijke ontwikkeling aan de andere kant van de grens tegen te houden?
 - Worden duizenden consumenten een dergelijk fenomeen onthouden om ondernemers in Hulst en Sluis te beschermen?
- Het voorkomen van 'economische ontwrichting' eist een zware tol. In de huidige EU laten we het 'protectionisme' achter ons. Een moderne ondernemer speelt in op zijn omgeving en zet bedreigingen om in kansen. Hoe ziet GS dit gezien de toenemende liberalisatie dit zich met name in de detailhandel voortzet (vestigingseisen).
- We voelen ons in Sas van Gent benadeeld ten opzichte van Hulst en Sluis, juist voor Sas van Gent had dit de kans kunnen zijn om uit het dal te kunnen klimmen.
 - Wij stellen voor een onafhankelijk wetenschapper de inhoud van de rapporten van Kolpron en BRO naast elkaar te leggen en hieraan conclusies te verbinden.

Wij begrijpen dan ook de beslissing van GS niet, daarom nodigen wij u uit in Sas van Gent het genomen besluit nader toe te lichten. Wij zijn ervan overtuigd dat een dergelijke bijeenkomst veel vragen zal verduidelijken en onbegrip weg kan nemen.

Immers de gemeente Sas van Gent heeft gedurende de FOC-voorbereidingen regelmatig voorlichtingsbijeenkomsten voor alle betrokken partijen gehouden. Wij hebben hier zeer goede ervaringen mee (dergelijke bijeenkomsten brengen partijen dichter tot elkaar en kan de kloof tussen (locale) burgers en ondernemers en de gemeentelijke en met name provinciale overheid dichten).

Graag vernemen wij van u wanneer het u schikt, onze voorzitter, de heer W ten Hoor, zal in week 13 hierover contact met u opnemen.

Ambacht & Industrie SAS*70



zie verder document
nmw 006 234

Reactie op voorlopige notitie FOC Sas van Gent, UVA

datum

06 apr 2000

BRO Vught

1. Vooraf

De notitie heeft o.i. niet de status van een onafhankelijk, objectief advies. Dit blijkt immers ook al uit de opdrachtformulering:

De gemeente Sas van Gent heeft de Faculteit der Maatschappij en Gedragswetenschappen opdracht gegeven de gehanteerde methode en de uitkomsten van het onderzoek van BRO nader te bekijken. Waar nodig zal een vergelijking worden gemaakt met het door Kolpron verricht onderzoek.

In een objectief en onafhankelijk advies hadden beide onderzoeken gelijkwaardig naast elkaar gezet dienen te worden. De notitie ademt nu de sfeer van eenrichtingsverkeer uit. Bovendien is de notitie niet wetenschappelijk onderbouwd.

2. De gebruikte methode

De eerste conclusie uit de notitie dat de gebruikte methode niet de meest geschikte is geldt voor beide studies in gelijke mate. BRO had primair de opdracht van de provincie Zeeland om een second-opinion, in de sfeer van een effectenanalyse, te verrichten op het onderzoek van Kolpron. Daarbij is, conform de opdracht, gekeken naar de eerdere uitgangspunten, aannames en economische effectberekeningen zoals deze door Kolpron zijn gehanteerd.

BRO heeft, binnen de afbakening van de opdracht, getracht in de analyse zoveel mogelijk rekening te houden met de elementen die van invloed zijn op de vraagzijde en aanbodzijde. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Zo is zeer nadrukkelijk stil gestaan bij de kwaliteit en de attractiviteit van het modische winkelaanbod in Zeeuwsch-Vlaanderen. Het is juist deze kwaliteit van het aanbod welke van invloed is op het consumentengedrag. De veronderstelling dat de consument een afweging maakt tussen de afstand tot winkels en de aantrekkelijkheid van de winkels is juist. Voor wat betreft de aanbodstructuur in Zeeuwsch-Vlaanderen en de bestaande FOC's in Roubaix heeft BRO hier terdege rekening mee gehouden.

BRO is van mening dat de inpassing van een FOC voor de Nederlandse markt niet uitsluitend gebaseerd kan zijn op buitenlandse referenties. De Nederlandse markt heeft duidelijk zijn eigen kenmerken (fijnmazig, hoge bevolkingsdichtheden, concentratie aanbod). Juist deze kenmerken vragen om maatwerk.

3. De gehanteerde veronderstellingen

In de notitie wordt aangegeven dat voor de gehanteerde veronderstellingen vooral aandacht wordt besteed aan de verschillen in beide rapporten. Vervolgens wordt gedetailleerd ingegaan op de verschillen in:

- herkomst van bezoekers naar afstand
- gevolgen voor de omzet van de bestaande winkelcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen.

Over deze verschillen zo meteen meer.

Wat ontbreekt?

Het is een gemis van de notitie dat verder niet wordt ingegaan op een aantal andere belangrijke verschillen in uitgangspunten voor de beide rapportages. Voorbeelden zijn:

- de kwaliteit van het nu aanwezige aanbod. Middels een observatie en analyse ter plaatse voor de modische branches heeft BRO vastgesteld dat in Zeeuwsch-Vlaanderen zonder meer sprake is van een hoogwaardig modisch aanbod dat refereert aan toeristisch-recreatief koopgedrag en voor het functioneren daarvan sterk afhankelijk is. Kolpron stelt daarentegen dat het kwaliteitsbeeld van het winkelaanbod over het algemeen gemiddeld tot matig is.
- de vraag of de komst van een FOC wel of niet leidt tot additionele bestedingen in de modische sector in Nederland;
- de verschillen in het niveau van de effectberekeningen. BRO legt het accent op de modische branches, terwijl Kolpron in het hoofdrapport uitgaat van effecten op de non-food sector. De branchegerichte effecten van Kolpron staan vermeld in tabel 3 en 4 van de bijlage en lopen in de maximale variant op tot 11 en 18% omzetverschuiving binnen de kledingbranches in Sluis en Hulst.
- de omvang van de combinatiebezoeken. Forse verschillen: BRO 20%, Kolpron 35—54%. Het cijfer is door Kolpron achteraf bijgesteld en Kolpron stelt recent nog dat zij geen rekening hebben gehouden met al bestaande combinatiebezoeken.
- de extra bestedingen bij de combinatiebezoeken, met name voor de horeca.
- de effecten van de omvang en extra bestedingen bij de combinatiebezoeken op de uiteindelijke effectenanalyses. Na correctie van Kolpron-cijfers zal een totaal ander beeld ontstaan.

4. Herkomst bezoekers

De UVA stelt: Het is te verwachten dat een FOC over grote afstand bezoekers zal trekken. De door BRO gehanteerde cijfers over de herkomst van de bezoekers lijken daardoor minder plausibel dan de door Kolpron gehanteerde cijfers. Waar is de wetenschappelijke onderbouwing van deze stellingname?

BRO heeft deze herkomst wel beargumenteerd.

Onder invloed van de FOC's- in Roubaix (op 92 km afstand, verzorgingsgebieden kruisen zich al binnen een half uur reistijd!!), ontwikkelingen in het Belgische achterland, de weerstanden in het gebied en de specifieke marktsituatie heeft BRO de omvang van het verzorgingsgebied teruggebracht. Kolpron heeft geen rekening gehouden met de FOC's in Roubaix en stelt dat deze geen consequenties hebben voor de detailhandelsstructuur in Zeeuwsch-Vlaanderen. BRO vindt dat dit wel consequenties heeft voor de herkomst van de bezoekers. De noodzakelijke omzet van een FOC om succesvol te zijn moet nu uit een veel kleiner gebied komen.

Overigens heeft BRO de aanname ook gebaseerd op talrijke "referenties" en eigen onderzoeksgegevens uit de Nederlandse markt, waaruit blijkt dat reistijden van meer dan 1 uur hoogst zeldzaam zijn. In de effectenrapportage voor Roermond is door D&P gerekend met een omzetaandeel van 4% van een afstand van boven 1 uur reistijd, door BRO met 10%. Vergelijk Kolpron in Zeeuwsch Vlaanderen 31%. Op 1 uur reistijd van Sas van Gent grijpen ook de verzorgingsgebieden van een FOC in Sas en in het Belgische Maasmechelen in el-

kaar. De door BRO gehanteerde cijfers doen recht aan het fenomeen FOC en zijn cijfers welke beduidend afwijken van aansprekende winkelprojecten in Nederland (Alexandrium, Heuvel Galerie).

Omzetclaim en bezoekersherkomst gerelateerd naar afstand, omzet van 49 miljoen wordt niet gehaald?

De UVA heeft de methodiek van BRO niet goed vertaald, de uitgangspunten niet juist overgenomen en daar in de notitie een eigen, abstracte, theoretische uitleg aangegeven. Zo is de gerekend met een bezoekkans en een geleidelijk afnemende frequentie (3,2,1) die wezenlijk verschilt van die van BRO. In het model van de UVA is geen rekening gehouden met de specifieke kenmerken van het marktgebied (bijvoorbeeld de invloed van het FOC Roubaix, de bereikbaarheid en ligging van de locatie).

Met welke uitgangspunten heeft BRO rekening gehouden?

- ligging en bereikbaarheid locatie;
- overlapping in verzorgingsgebieden met andere FOC's;
- een gemiddeld deelnamepercentage van 35% van het aanwezige consumentenpotentieel;
- een variërende besteding per bezoek tussen de f 50 (dichtbij) en f 65,- (verderweg).
- een variërende bezoekfrequentie gerelateerd aan de afstand naar het FOC en de kenmerken van het marktgebied. Dichterbij betekent vaker bezoeken, afnemende frequentie bij toename afstand. De bezoekfrequenties variëren daarbij per afstandszone tussen de 4 en >1. Bij deze aanname heeft BRO zich ook laten leiden onderstaande referenties:
 - In de bestaande kledingzaken in Nederland wordt door de grootste groep gekocht in de frequentie 2 tot 5 keer per jaar.
 - Koopstromenonderzoek voor de Provincie Zuid-Holland heeft aangetoond dat de bezoekfrequentie afneemt naarmate de afstand toeneemt.

Op grond van deze uitgangspunten komt BRO in het onderzoeksmodel tot een omzet van 49 miljoen. Dit in tegenstellingen tot de bevindingen van de UVA.

5. Economische effecten

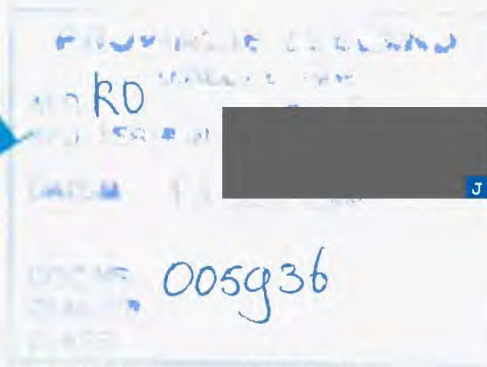
UVA stelt dat de benadering van BRO leidt tot een overschatting van het negatieve effect omdat een deel van de omzetderving zal plaatsvinden in het overige (Belgische) gebied dat in de eerste afstandsring ligt.

BRO gaat uit van nieuwe koopstromen in de orde van 15 tot 20% voor Zeeuwsch-Vlaanderen. Deze zijn voor een belangrijk deel afkomstig uit het Belgische achterland en zullen daar tot effecten leiden. Deze effecten zijn niet benoemd en opgesplitst (ontbreken aanbodgegevens) en zijn niet relevant voor de effecten op Zeeuwsch-Vlaanderen.

Kolpron rekent met aanmerkelijke hogere % nieuwe koopstromen. Gezien de ontwikkelingen in met name het Belgische achterland (FOC's Roubaix, Maasmechelen, ontwikkeling binnensteden in het kader van Mercurius) acht BRO een hoger percentage niet reëel Lo-

pende onderzoeken (o.a. koopstromenonderzoek Zuid Holland) wijzen op tendensen om dichter bij huis de daadwerkelijke bestedingen plaats te laten vinden

De constatering van de UVA dat de omzetsderving door BRO alleen is toegepast op de modewinkels, terwijl ook schoeisel en sport tot het assortiment behoren snijdt geen hout. BRO heeft de omzetclaim (in tabel 7.4) gerelateerd aan het modische aanbod (zijnde 70% van het totale FOC-aanbod). Bij de modische branches zijn ook de schoenen en lederwaren meegenomen (zie pagina 65). De omzetsderving in de sport is buiten de analyse gelaten. De correctie van UVA van 20 naar 13% klopt dus niet en getuigt niet van een wetenschappelijk zorgvuldigheid. De inschatting van BRO is correct.



Postadres: Postbus 35, 4530 AA Terneuzen
Telefoon 0115 - 642 000, fax 0115 - 618 429
Bezoekadres: Oostelijk Bolwerk 4, Terneuzen

Het college van Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG

Uw brief van : 29 februari 2000
Uw kenmerk : 002255 (b)
Ons kenmerk : 001058
Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : 0115 [redacted]
Faxnummer : 0115 [redacted]
Verzonden : 14 JUNI 2000

Terneuzen, 29 mei 2000

Betreft: Factory Outlet Centres

Geacht college,

Wij hebben kennis genomen van uw besluit om geen medewerking te verlenen aan de vestiging van Factory Outlet Centres. Een besluit dat wij enerzijds respecteren, maar anderzijds ook betreuren. In dit verband vinden wij het jammer dat door u geen duidelijke uitspraken zijn gedaan over wat en waar op het gebied van detailhandel nu mogelijk is. In de berichtgeving naar ons toe heeft u er wel op gewezen dat bij u de wens bestaat tot inbedding van o.a. detailhandelsvoorzieningen in een toekomstig Intergemeentelijke Structuurplan Kanaalzone en vervolgens een streekplanuitwerking.

Daarover kunnen wij u melden dat wij als centrumgemeente er naar streven plannen te ontwikkelen die aansluiten bij de taakstelling die bij deze functie hoort. Met andere woorden, ons beleid zal erop gericht zijn de positie van de regionale kern Terneuzen verder uit te bouwen en te versterken.

Wij staan dan ook op het standpunt dat de centrumfuncties een onderdeel vormen van een integrale ontwikkeling van het zuidelijk deel van de binnenstad van Terneuzen. Van de plannen die hier uit voortkomen zullen wij u te gelegener tijd in kennis stellen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Terneuzen,

burgemeester,



Online
Vacaturebank

5.000 vacatures in de regio
gratis e-mail service

NIJWS

Voorpagina
Zeeland
Binnenland
Buitenland
Economie
Sport

SPECIALS

Uit
Buitengebied
EK 2000
Examen 2000
Uitgaansagenda
Dossier Spa(h)r

EXTRA

Verkeer
Weer

VRAAG EN AANBOD

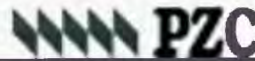
AutoTrack
Kleintjes
Tarieven
Vacaturebank
Woonkeuze

INTERACTIEF

E-mail adressen
EK 2000 spel
Poll

Zoeken

Zoeken



29-06-2000
► colofon ► help

Toch grootschalige detailhandel op terrein van
De Hoop

15-06-2000
08:03:00

Stadsrand Terneuzen op de schop

door Wout Bareman

TERNEUZEN - Binnen nu en vijf jaar gaat een groot deel van de zuidwestelijke rand van de binnenstad van Terneuzen op de schop. De projectontwikkelaars staan in de rij om het gebied van zo'n 15.000 vierkante meter in te vullen. Om orde in dat aanbod te scheppen, willen B en W medio oktober een masterplan presenteren. Het moet voorkomen dat de plannenmakers in elkaars vaarwater terecht komen.

Bij de invulling gaat het om de terreinen van handelsmaatschappij De Hoop aan de Kennedylaan, om het Schuttershofgebied, de terreinen rond de jachthaven aan de Beurtvaartkade, de Kop van de Noordstraat en de Axelsedam. Er komt ruimte voor detailhandel, kantoren en wonen.

Het meest in het oog springt de invulling van de braakliggende grond van De Hoop aan de Kennedylaan (nu al omgedoopt tot Kennedy-West) naast het waterschapsgebouw en tegenover onder meer Gamma, Leen Bakker en Naeye-Verstraeten. Nu de provincie zich heeft uitgesproken tegen factory outletcentra in de regio, willen B en W daar een regionale trekker van detailhandelszaken laten verrijzen. 'Middelburg' kan dat plan niet tegenhouden, want op het gebied rust nu al de bestemming grootschalige detailhandel. Het wordt geen outletcentrum, maar benadert het wel.

Voor het gebied staan twee projectontwikkelaars klaar: Stable International en Koolen Ontwikkelaars. Regionaal bouwer Van der Poel is zeer geïnteresseerd en heeft ook gevorderde plannen voor de aanpak van de Kop van de Noordstraat en de Vlooswijkstraat, waar winkels en woningen zijn gedacht. Ontwikkelaar Apron heeft plannen ingediend voor het Schuttershofgebied (Kwantum, A&P, woningen en kantoren) en heeft ook ideeën voor de Beurtvaartkade aan de noordkant van de Oostelijke Kanaalarm, waar de jachthaven een face-lift zou moeten krijgen.

De plannen voor de aankleding van de Axelsedam tenslotte zijn al langer bekend. ABAB Accountant wil daar samen met Sprangers Bouwbedrijf een Poortgebouw (kantoren) neerzetten. De beslissing daarover valt eind deze maand.

Parkeren

Burgemeester R. Barbé en wethouder K. van der Hoofd (ruimtelijke ordening) vinden dat nu eerst de klokken van gemeente en ontwikkelaars gelijk moeten worden gezet. Daarbij wordt vooral ook gekeken naar het wegensysteem en de ontsluiting van de aanpalende gebieden, maar ook naar het parkeren. Van der Hoofd sluit niet uit dat aan de zuidwestrand van de stad nog een parkeergarage moet worden gebouwd.

Volgens Barbé kan Terneuzen - na de bouw van het nieuwe theater - de regionale functie verder uitbouwen. Het oude stadsdeel is zo goed als af, de ring daar omheen moet nu verder worden aangepakt. En wat daar gebeurt is van bovenregionaal belang. Terneuzen haakt daarmee, vindt Barbé, goed in op de ingebruikname van de Westerscheldetunnel en de uitkomsten van het onderzoek naar de dynamiek die dat in Terneuzen teweeg brengt. „We merken het aan ons loket. Anderen zeggen dat ook weleens. Maar bij ons is het echt veel drukker met mensen die kansen zien in dit megaproject.” Ligt het aan Barbé dan gaat binnenkort in het gebied de eerste spa de grond in en is over vijf jaar alles klaar.

PRINT

29 JUN 2000

directie RMW

NOTA AAN GS

categorie B

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

005936

006406

onderwerp

Factory Outlet Centres

advies/besluit

kennis nemen van brief van B&W
Terneuzen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder

Van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf

voering

4 JULI 2000

18

aantal te parafieren stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

29 juni 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

af

Directeur

datum

paraaf

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

aanwijzingen

terug naar ambt

n

nummers te dist

bijlagen

29 juni 2000

\\RMW6\RO\LGK\MSOFFICE\factory
outlet\brieferneuzen.doc

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terneuzen heeft in een brief van 14 juni 2000 kenbaar gemaakt dat er plannen ontwikkeld worden voor o.a. detailhandel (geen FOC, zie bijgaande krantenartikel) aan de zuidrand van het centrum van Terneuzen. Dit past in het beleid om de positie van de regionale kern Terneuzen verder uit te bouwen en versterken. Geadviseerd wordt de brief voor kennisgeving aan te nemen.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

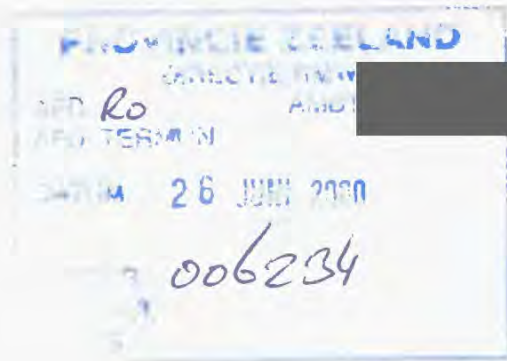
J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek

Provincie Zeeland
Directie Ruimte, Milieu en Water
T.a.v. [redacted]
Postbus 165
4330 AD MIDDELBURG



Afschrift	verz.
Cek/Griffier	
Gedeputeerde	
76/6	
Directeur	Colijn

datum 23 juni 2000 uw schrijven - ons schrijven 2140.013.0300-CdJ/ivh
onderwerp Factory Outlet Center bijlagen 2140.013.0301

Geachte [redacted]

Op uw verzoek ontvangt u hierbij onze reactie op een in opdracht van de gemeente Sas van Gent door de Faculteit der Maatschappij en Gedragswetenschappen van de Universiteit van Amsterdam opgestelde notitie, met als samensteller [redacted] Dr. [redacted]. De opdracht luidde – zo blijkt uit de inleiding – “de gehanteerde methode en de uitkomsten van het onderzoek van BRO nader te bekijken”.

In eerste instantie ontvingen wij van u een notitie van 5 pagina's, gedateerd 5 april 2000, met als titel “Factory Outlet Center in Sas van Gent, Een beschouwing over het rapport van BRO adviseurs: Factory Outlet Center in Sas van Gent (februari 2000), Voorlopige conclusies”. Per 22 mei 2000 ontvingen wij een uitgebreidere versie van 9 pagina's, zonder titelblad, met de vermelding van de gemeente Sas van Gent dat de rapportage nog niet compleet is. Per heden, 21 juni 2000, is geen verdere aanvulling ontvangen. In overleg met u is besloten niet nog langer te wachten en te reageren op de nu voorliggende rapportage, zoals door u ontvangen van de gemeente Sas van Gent bij schrijven van 19 mei 2000. Onze reactie is als bijlage bij dit schrijven gevoegd.

In het algemeen kan worden gesteld dat een extra toetsing waardevol kan zijn, zeker van een gerenommeerd Instituut en onder voorwaarden van zorgvuldigheid, onpartijdigheid en met beargumenteerde onderbouwing.

nr. 2140.013.0300-CdJ/ivh
d.d.23 juni 2000
blz. 2

De kwaliteit van deze onder de vlag van wetenschappelijk onderzoek uitgebrachte rapportage is echter ondermaats en inmiddels is voor BRO de maat vol. Met name in de pers verschenen (en verschijnen wellicht nog) artikelen die citeren uit een dergelijke rapportage, waardoor de goede naam van BRO en anderen in het geding is. Dit achten wij niet acceptabel.

Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest,

hoogachtend,

naar

dir

P.S. Een afschrift van deze brief met bijlage is verstuurd naar:

- Het Bestuur van de Faculteit der Maatschappij en Gedragswetenschappen van de Universiteit van Amsterdam

Reactie op de rapportage van [REDACTED] van de Universiteit van Amsterdam, inzake het BRO-onderzoek met betrekking tot Factory Outlet Centra
(9 pagina's zonder titelblad, gedateerd te Sas van Gent, 19 mei 2000)

Algemeen

De notitie of rapportage van [REDACTED] bevat fouten, onjuiste citaten uit de BRO-rapportage, verkeerde toepassingen van aannames, en op basis hiervan in concluderende zin uitgesproken twijfels, die bovendien op geen enkele manier zijn onderbouwd of geconcretiseerd.

Hierna zullen voorbeelden daarvan puntsgewijs worden aangegeven.

De gebruikte methode

[REDACTED] pleit in het begin van zijn rapportage voor de toepassing van een vraagmodel in plaats van het door zowel Kolpron en BRO gehanteerde aanbodmodel¹. Vraagmodellen gaan immers uit van winkelgedrag waarbij de consument een afweging maakt tussen afstand en aantrekkelijkheid van winkels. "Duur en tijdrovend" zegt [REDACTED]. Zijn conclusie luidt dat een vraagmodel wel de voorkeur geniet (en dat het beter ware geweest dit toe te passen) indien er sprake is van een substantiële toename of afname van aanbod of indien er sterke wijzigingen optreden in de omvang en spreiding van de bevolking.

Hier wordt de werkelijkheid uit het oog verloren. Het is namelijk volkomen zinloos een vraagmodel toe te passen wanneer een aanbodwijziging (een FOC van ca. 10.000 m²) nog niet (en nergens in Nederland) is gerealiseerd, en er dus (nog) geen substantiële verandering in aanbod of vraag is opgetreden. Consumenten vragen naar "Wat zou u doen, wanneer....." levert geen betrouwbare informatie op.

Puntsgewijze opmerkingen

Pag. 2: 4^e en 3^e regel van onder

"BRO gaat uit van waargenomen herkomstcijfers uit een onderzoek in Engeland".
Onjuist; dit betreft de werkwijze van Kolpron.

Pag. 3: 5^e regel van boven

"Dit is het gevolg van het uitgaan van een vaste omzet....."

BRO is niet uitgegaan van een vaste omzet, maar van een reële omzet op basis van noodzakelijk te realiseren vloerproductiviteiten binnen bandbreedtes.

¹ Opdracht van BRO was overigens second opinie via hetzelfde traject als Kolpron.

Pag. 3: Reistijd en afstand

De constatering van [REDACTED] dat de reële afstand (over de weg) groter is dan de hemelsbrede afstand is uiteraard juist. Hieraan is door BRO ook aandacht besteed (zie voetnoot 56). Het ontstaan van een reëler beeld bij reële afstanden (volgens [REDACTED] houdt bij de toepassing daarvan en bij de beperkte reikwijdte van een FOC (van ca. 10.000 m²) in dat nog meer omzet moet worden betrokken uit een dichterbij liggend gebied, met sterkere negatieve gevolgen voor gevestigd aanbod of geen succesvol FOC.

Pag. 4: 5^e regel onder "Berekening van het bezoek"

"De veronderstelling (overlapping verzorgingsgebieden) wordt door BRO niet nader gespecificeerd".

Onjuist: zie pagina 89 BRO-rapportage; de overlapping is verrekend in het herkomstmodel.

Pag. 4: midden

"De bezoekfrequentie, bij BRO variërend van 1 tot 4....".

Onjuist: bezoekfrequentie BRO had grotere bandbreedte.

Pag. 4: onderaan

"Een deelnamepercentage van 35 betekent dat alle inwoners tussen de 25 en 55 jaar elk jaar een FOC bezoeken".

Onjuist: 35% is de potentiële bezoekgroep; bezoek afhankelijk van bestaande aanbodstructuur en reisafstand, verrekend in de frequenties.

Pag. 5: einde eerste alinea

"Het gaat hier echter om kopen en niet om bezoek. Niet elke bezoeker van een kledingzaak zal tot aankoop overgaan. Het lijkt daarom aannemelijker uit te gaan van een lagere bezoekfrequenties".

Onjuiste veronderstelling: om je "kopende" bezoekvolume te realiseren zou je, als niet iedereen koopt, uit moeten gaan van een hogere bezoekfrequentie. BRO heeft overigens gerekend met kopende bezoekers. De conclusie (boven tabel 3) dat dit wordt veroorzaakt door "verschil in de veronderstellingen" snijdt derhalve geen hout.

Pag. 6 en 7: Het economische effect

Volgens [REDACTED] schrijft BRO ruim eenderde van de modische omzet van 200 miljoen toe aan consumenten van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen. Dit is juist. Vervolgens meldt [REDACTED] (pag. 7 bovenaan) dat "Kolpron berekent dat van de totale omzet van 500 miljoen in de niet-dagelijkse artikelen 180 miljoen afkomstig is van kooptoeeristen; dit is 16% van het totaal".

Naar de mening van BRO is 180 van 500 miljoen 36% en weinig afwijkend van ruim een derde.

Inderdaad worden uitkomsten zo moeilijk vergelijkbaar.

Pag. 6: laatste 4 regels

■ J vermindert de omzetsderving bij het bestaande mode-areaal, door de nieuwe omzet (8,5 miljoen) daarvan af te trekken.

Dit is fout. De nieuwe omzet komt niet alleen van verder weg, maar gaat bovendien uitsluitend naar het FOC en mag dus niet in mindering worden gebracht. De constatering (laatste regel): "De omzetsderving in Zeeuwsch-Vlaanderen moet dus veel minder zijn dan de veronderstelde 14 à 15%" is derhalve onjuist.

De conclusies

De eigen berekeningen van Kapoen: "bij toepassing van de door BRO gehanteerde veronderstellingen omtrent deelname en bezoekfrequentie", verliezen op basis van het voorgaande, op z'n zachtst gezegd, sterk aan waarde.

De uitspraak van Kapoen: "Over de herkomstpercentages die BRO hanteert bestaan dan ook sterke twijfels" is derhalve laakbaar en niet acceptabel.

Naast het feit dat het reëler en ook fair zou zijn geweest de beide rapportages (Kolpron en BRO) gelijkwaardig te behandelen (overleg met opdrachtgever) komt in de conclusies van ■ J plots de constatering uit de lucht vallen over de door Kolpron gehanteerde herkomstpercentages (pag. 8 bovenaan): "Dat een zo groot percentage bezoekers van zo ver weg zal komen is onwaarschijnlijk". Een vernietigend waarde-oordeel zonder onderbouwing.

Het ontbreken van onderbouwing geldt ook voor andere opmerkingen van ■ J Kapoen onder het laatste gedachtenstreepje, zoals "is moeilijk aan te geven", en "hier zullen ongetwijfeld veel nieuwe bezoekers bijzitten".





directie RMW

NOTA AAN GS

categorie A dg

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

006433

AANHOUDEN

onderwerp

factory outlet centres

advies/besluit

- kennis nemen van het verslag van de gezamenlijke cie RMW en EZ
- het besluit omtrent factory outlet centres dd 29-3-00 handhaven
- de cie's RMW en EZ, de gemeenten Sas van Gent, Terneuzen en Hulst en de PPC/subcie informeren
- openbaar maken nadat de drie gemeenten zijn ingelicht (m.u.v. bijlagen A, B, C, D)
- directeur RMW mandateren correspondentie af te handelen

leden gedeputeerde staten

portefeuillehouder
van Zwieten

paraaf

vervanger

Poppelaars

besluit

datum

nummer

paraaf griffier voor uit

4 JULI 2000

8

aantal te paraferen stukken

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

29 juni 2000

parafen

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

29/6

Directeur

datum

29/6 2000

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

dir/afd

datum

paraaf

5-7
provincie advocaat telefonisch afkoord

aanwijzingen

terug naar ambten
n

nummers te distribueren bijlagen

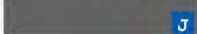
NOTA FACTORY OUTLET CENTRES

4-7-2000

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Stand van zaken	4
3. Gezamenlijke Statencommissievergadering EZ en RMW	4
4. Bevoegdheid van beslissing	5
5. Nieuwe Informatie	5
6. Overweging	6
7. Conclusie	7
8. Voorstel	7

BIJLAGEN

Bijlage 1: Verslag gezamenlijke vergadering statencommissies economie en ruimte, milieu & water d.d. 7 april 2000.	8
Bijlage 2: "Factory Outlet Centre in Sas van Gent; een beschouwing over derapporten van BRO adviseurs 'Factory Outlet Center in Sas van Gent' (februari 2000) en Kolpron 'Factory Outlet Center in Sas van Gent' (mei 1999)", Amsterdam, juni 2000 	21
Bijlage 3: Gedeelte van website van Prime Retail (http://www.primeretail.com/p.cfm/primeretail/industryoverview/index.cfm)	36
Bijlage 4: GS-besluit over procedure rond FOC's maart 1999	38
Bijlage 5: GS-besluit FOC's juli 1999	39
Bijlage 6: Gefaxte brief college van B&W van Sas van Gent 29 juni 2000	43

1. Inleiding

Op 29 februari 2000 heeft uw college een besluit genomen omtrent factory outlet centres (FOC's). Op 7 april 2000 hebben de gezamenlijke Provinciale Statencommissies van RMW en EZ zich over dit besluit gebogen. De vraag is of er overtuigende redenen zijn om op grond van de inhoud van het debat en de nieuwe informatie die daarbij naar voren werd gebracht, het eerdere GS-standpunt in heroverweging te nemen.

2. Stand van zaken

Het besluit van 29 februari 2000 bestond uit de volgende punten:

- Niet meewerken aan FOC-initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen. FOC initiatieven passen niet in het vigerend beleid voor verstedelijking en detailhandel.
- Geen streekplanafwijkingsprocedure starten
- Portefeuillehouder RO mandateren om deze inhoudelijke boodschap in subcie te verwoorden.
- Portefeuillehouder RO licht de gemeenten Sas van Gent, Hulst en Terneuzen in.
- De Vlaamse gewestelijke en provinciale overheden zo spoedig mogelijk op de hoogte stellen van de GS-nota ivm FOC's in de Vlaamse grensregio en verzoek tot overleg op korte termijn.
- Directeur RMW mandateren verdere correspondentie af te handelen richting de commissies RMW, SECG en de PPC, de Vlaamse gewestelijke- en provinciale overheden, de Benelux Economische Unie en de drie gemeenten (met toezending BRO-rapport, GS-nota en relevante bijlagen).
- Openbaar maken nadat gemeenten zijn ingelicht

Na dit besluit zijn door de portefeuillehouder RO de volgende acties ondernomen:

- De betrokken gemeenten zijn geïnformeerd. De gemeente Terneuzen en Hulst studeren op een andere invulling van de projecten. De gemeente Sas van Gent is desondanks doorgegaan met het verder in procedure brengen van FOC-project.
- Het standpunt van GS van 29 februari is verwoord in de subcie gemeentelijke plannen. Na een definitief GS-besluit zal de subcie haar advies uitbrengen.
- Er is contact gezocht met de bestendige deputaties van de provincies Oost- en West-Vlaanderen. Uit de gesprekken met de provincies is gebleken dat er op dit moment geen FOC-initiatieven bekend zijn binnen de provincie-grenzen. De bestendige deputaties meldden dat detailhandel niet meer wordt toegestaan op industrie- en handelsterreinen en ook niet buiten de steden. De provincie West-Vlaanderen heeft dit bijvoorbeeld vastgelegd in het ontwerp provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (april 2000): *"Nieuwe shoppingcentra zijn slechts mogelijk indien ze verweven zijn in de binnenstedelijke woonomgeving....Buiten de binnensteden wordt de bouw van dergelijke shoppingcentra niet toegelaten. West-Vlaanderen beschikt immers over een regelmatig verspreid patroon van stedelijke gebieden met vrij goed bereikbare stadscentra. Bovendien zijn shoppingcentra gedeeltelijk concurrerend met de binnenstad en werken ze de kernversterking tegen."* Het GS-besluit is inclusief de bijlagen verstuurd door de betreffende provincies aan de Vlaamse gemeenten in de grensstreek. In de grenscommissie Vlaned is een en ander aan de orde gesteld. Dit gaf een soortgelijke stellingname te zien waarbij met name de provincie Antwerpen zich bewust was de effecten van dergelijke initiatieven voor de binnensteden.
- Ook is contact gezocht met de minister van RO van de Vlaamse Gemeenschap. Het ruimtelijk beleid inzake detailhandel zoals genoemd door de bestendige deputaties werd bevestigd. Er werd ook verwezen naar het vigerende ruimtelijke beleid van Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen uit 1997, waarin o.a. staat dat de verweving van kleinhandel met andere functies in het binnenstedelijk gebied essentieel is voor het functioneren van de stad. Er wordt nadrukkelijk afstand genomen van de perifere ontwikkelingen uit het verleden. Afsproken is een ambtelijke werkgroep te formeren tussen Zuid-Nederlandse provincies en de Vlaamse Gemeenschap om een afsprakenkader (protocol) op te stellen over FOC's en toekomstige, soortgelijke voorzieningen met grensoverschrijdende impact.

3. Gezamenlijke Statencievergadering EZ en RMW

Op 7 april 2000 hebben de statencommissies EZ en RMW een gezamenlijke vergadering gehouden over factory outlet centres. In bijlage 1 is het verslag te vinden van deze vergadering. De discussie had betrekking op twee vragen, namelijk of GS de juiste procedure gevolgd hebben en of GS inhoudelijk de juiste inhoudelijke beslissing hebben genomen. Een meerderheid van de statencommissieleden trok aan de hand van het debat de conclusie dat beide vragen positief beantwoord

kunnen worden. De portefeuillehouder heeft toegezegd om de bevindingen van de statencommissies terug te koppelen naar het college van GS. Op basis hiervan en eventueel nieuw verkregen informatie zullen GS besluiten of een heroverweging van het eerder genomen besluit gerechtvaardigd is.

4. Bevoegdheid van beslissing

De bevoegdheid om bestemmingsplannen te beoordelen in het kader van de Wet RO ligt bij het college van GS. GS dienen dan ook te besluiten wel of niet mee te werken aan initiatieven als een FOC. De statencies EZ en RMW zijn gevraagd hun mening te geven over het genomen besluit. Naar aanleiding van het debat en de daaruit voortvloeiende informatie is het aan GS het genomen besluit in heroverweging nemen.

5. Nieuwe informatie

Sinds het GS-besluit van 29 februari is via diverse kanalen nieuwe informatie aangeleverd die relevant zijn voor de besluitvorming rond FOC's in Zeeland.

a) Onderzoek naar de economische effecten door dr. [REDACTED] in opdracht van de gemeente Sas van Gent. Het onderzoek is nog niet officieel aan het college van GS aangeboden, maar wel ambtelijk in bezit gekomen. Een eerste versie werd op 19 mei 2000 gefaxt en de definitieve versie (zie bijlage 2) is 27 juni ge-emaild. Op 29 juni 2000 is een begeleidende brief gefaxt (zie bijlage 6). Deze brief zal na ontvangst via post beantwoord worden.

Wetenschappelijk onderzoeker dr. [REDACTED] van de Universiteit van Amsterdam heeft de rapporten van Kolpron en BRO tegen het licht gehouden. Hierbij is vooral gekeken naar de rekenmodellen die gebruikt zijn om de economische effecten te berekenen. [REDACTED] concludeert:

- De bevindingen van Kolpron en BRO dienen met de nodige voorzichtigheid benaderd te worden omdat er sprake is van berekeningen op basis van een aanbodmodel. De uitkomsten die berekend worden met een dergelijk model zijn gevoelig voor de veronderstellingen die bij de berekeningen gebruikt worden. Een vraagmodel is minder gevoelig voor de veronderstellingen maar is veel duurder en zeer tijdrovend. Bij een dergelijk rekenmodel moeten uitgebreide enquêtes uitgevoerd worden in een zeer groot gebied (tot in Frankrijk).
- De waarde van berekeningen volgens een aanbodmodel hangt sterk af van de kwaliteit van de aannames. Een van de aannames heeft betrekking op de herkomst van de bezoekers per afstandscirkel tot de FOC. [REDACTED] stelt dat een FOC een uniek fenomeen is dat daardoor van grote afstand bezoekers zal trekken. Deze afstand kan beter op basis van de werkelijke afstand bepaald moeten worden, in tegenstelling tot wat Kolpron en BRO gedaan hebben. Als de afstandscirkels van de herkomst van de bezoekers op basis van de werkelijke afstand wordt bepaald veranderen de uitkomsten van de economische effecten ten opzichte van de berekende uitkomsten van Kolpron en met name BRO.
- [REDACTED] zet vraagtekens bij de herkomstpercentages van BRO, omdat bij toepassing van de door BRO gehanteerde veronderstellingen onwaarschijnlijk hoge bezoekersaantallen nodig zouden moeten zijn. De cijfers van Kolpron zijn volgens [REDACTED] eveneens twijfelachtig, gezien het ontbreken van een FOC in Roubaix en het aantal bezoekers dat van zeer grote afstand moet komen.
- Volgens [REDACTED] is het verwachte negatieve effect op de bestaande bewinkeling moeilijk aan te geven door het gebrek aan relevant onderzoek. Hij verwacht dat het grootste gedeelte van de potentiële bezoekers uit de cirkel 40-80 km afkomstig is. Een goede inschatting van het aantal 'nieuwe' bezoekers is niet te maken. De komst van een FOC in Sas van Gent zal volgens [REDACTED] hoe dan ook negatieve economische effecten opleveren. Na berekening op basis van twee methoden komt [REDACTED] op een gemiddeld negatief economisch effect van 12 tot 14% voor de Zeeuwsch Vlaamse winkelcentra. Op lokaal niveau zijn negatieve omzetteffecten van -30% mogelijk. Een FOC zal aan de andere kant ook positieve economische effecten voor de Kanaalzone genereren.

b) Op de bevindingen van [REDACTED] is echter ook het een en ander aan te merken. Het bevat enkele fouten en verkeerde toepassingen van aannames. De volgende kritiekpunten zijn van toepassing op het onderzoek van [REDACTED]

- het toepassen van een vraagmodel heeft geen zin wanneer een aanbodwijziging in de vorm van een FOC nog niet is gerealiseerd. Het enquêteren van mensen in de trant "wat zou u doen wanneer" levert namelijk geen betrouwbare informatie op.

- Over de kwestie hemelsbreed vs reële afstanden kan opgemerkt worden dat bij een berekening op basis van reële afstanden nog meer omzet moet worden betrokken uit een dichterbij liggend gebied dan op basis van hemelsbrede afstanden. De effecten voor Zeeuwsch-Vlaanderen zullen hierdoor juist negatiever zijn.
- [J] meldt op pagina 6 op "Het gaat hier echter om kopen en niet om bezoek. Niet elke bezoeker van een kledingzaak zal tot aankoop overgaan. Het lijkt daarom aannemelijker uit te gaan van een lagere bezoekfrequenties". Om je "kopende" bezoekvolume te realiseren zou je, als niet iedereen koopt, uit moeten gaan van een hogere bezoekfrequentie. Navraag leert overigens dat BRO met kopende bezoekers gerekend heeft.
- [J] beweert dat Kolpron 16% (180 mln van de 500mln) van de omzet toeschrijft aan kooptoeeristen en BRO eenderde van de omzet. Een eenvoudige berekening leert dat 180 van de 500 36% is; eenderde dus!

De door [J] uitgesproken twijfels zijn gebaseerd op berekeningen waarbij bovenstaande misvattingen zijn betrokken. De waarde van de conclusies wordt daarmee evenzeer in twijfel getrokken.

- c) Naast het onderzoek van [J] is een andere bron uit de wetenschap beschikbaar m.b.t. FOC's. In het blad Rooilijn¹ schrijft [J] (universitair hoofddocent bij de faculteit der Ruimtelijke wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen) over FOC's in Nederland dat met het vertalen van buitenlandse ervaringen naar de Nederlandse situatie geen recht wordt gedaan aan de specifieke kenmerken van de aanwezige winkelstructuur. Dit o.a. omdat de bevolkingsdichtheid groter is, het prijspeil van duurzame en luxe goederen in Nederland substantieel lager is dan in Groot Britannië en omdat de sterke concurrentie in de modebranche geleid heeft tot een situatie van bijna permanente uitverkoop (in het onderzoek van BRO is juist dit punt onderkend en verwerkt). Hieruit concludeert Terpstra dat *"... er in Nederland voor een factory outlet centre slechts plaats is vanuit de positie als discounter in een verdringsmarkt met een relatief plat prijzenlandschap en een hoge bewinkelingsgraad. Deze positie past niet bij de profilering die de projectontwikkelaars aan hun factory outlet centre geven."* Terpstra stelt dus dat door de aanwezige winkelstructuur een FOC geen kans heeft in de vorm die projectontwikkelaars voorspiegelen. Waarschijnlijk alleen als discounter heeft het in Nederland kans. Hiermee komt de bijzondere attractiewaarde van een FOC ter discussie. Terpstra beweert hiermee juist datgene waarin BRO in haar methode verschilt van Kolpron en [J].
- d) Verschillende middenstandsorganisaties (waaronder MKB-Nederland) hebben hun twijfels geuit over de hoeveelheid overvloedige merkkleding en het aanbod van kleding 'met een foutje' in relatie tot het geplande winkelvloeroppervlak van de geplande FOC's. Met andere woorden: om de winkels van FOC's te vullen zal naast de overvloedige- en foutieve kledij ook een speciale productielijn in gang moeten worden gezet. Er zijn twee informatiebronnen die dit vermoeden kunnen ondersteunen. Ten eerste noemt Kolpron in het economisch effectenonderzoek een aantal merken die in de FOC Sas van Gent in de rekken zullen hangen. Hierbij worden merken genoemd als: Polo Ralph Lauren Factory Store, Gap Outlet, FILA Factory Store en Reebok Factory. Ten tweede is op de website van Prime Retail (zie bijlage 3) te lezen dat niet meer dan 15% van de goederen bestaat uit merkkleding met een foutje of uit de mode zijnde kleding: (<http://www.primeretail.com/p.cfm/primeretail/industryoverview/index.cfm>). Waaruit bestaat dan de andere 85%? Prime Retail is de grootste ontwikkelaar van FOC's in de VS en is in Maasmechelen betrokken bij het plaatselijke FOC-initiatief.

6. Overweging

Bij de vraag of GS wel of geen reden hebben het eerder genomen FOC-besluit te heroverwegen spelen twee aspecten een rol:

1. Hebben GS tot een weloverwogen standpunt kunnen komen?

Ja, dit standpunt is genomen na het consistent volgen van een vooraf gekozen lijn. De contouren van deze lijn zijn zichtbaar in het procedurebesluit van maart 1999 (zie bijlage 4) en zijn definitief neergezet in het GS-besluit van 6 juli 1999 (bijlage 5). De lijn bestond uit het vooralsnog

¹ Terpstra P.R.A. (2000): "Fabriekswinkels in Nederland" in Rooilijn nr. 5, uitgave van de Faculteit der Maatschappij- en Gedragswetenschappen, afdeling Geografie en planologie van de Universiteit Amsterdam, blz. 212-219.

niet starten van een streekplanafwijkingsprocedure, een second opinion vragen op het economisch effectenonderzoek van Sas van Gent en het voorleggen van drie principe-vragen aan de PPC. Op 10 februari 2000 heeft de PPC zich uitgesproken over de drie principe-vragen. Kort hierna heeft BRO haar advies uitgebracht over de economische effecten van de FOC-initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen. Zoals vooraf al aangegeven was, vormden het PPC-advies en het BRO-rapport de bouwstenen voor het GS-standpunt van 29 februari 2000. Kortom, GS hebben een weloverwogen onderbouwd besluit genomen op basis van informatie die volgens een vooraf afgesproken procedure is verkregen. In de Statencommissies EZ en RMW is de procedurele kant van de zaak expliciet aan de orde gesteld door verschillende woordvoerders.

2. *Moet er op basis van de nieuwe informatie om inhoudelijke redenen afgeweken worden van het oorspronkelijke GS-besluit?*

Het rapport van [] [] neemt de twijfels omtrent de risico's die gelopen worden bij een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen niet weg en vormt dan ook geen aanleiding voor een heroverweging van het GS-besluit van 29 februari 2000. De gemaakte berekeningen lijken te zijn gebaseerd op deels verkeerd geïnterpreteerde veronderstellingen. De onderbouwing van de conclusies roept daardoor veel vragen op. [] hanteert bovendien de stelling dat een FOC een uniek fenomeen is dat bezoekers van grote afstand trekt (in de statencommissievergadering maakte hij de vergelijking met een Efteling). Uit de eerder genoemde bronnen (artikel Rooilijn, de merkenopsomming van Kolpron en de informatie op de website van Prime Retail) blijkt echter dat het bijzondere karakter van FOC's in Nederland waarschijnlijk tegenvalt. Het merkeaanbod van de FOC in Sas van Gent lijkt namelijk speciaal voor FOC's geproduceerd en het percentage overschotten en 'foutjeskleding' komt in de praktijk niet boven de 15%. De aantrekkingskracht van een FOC hangt echter nauw samen met een aanbod van hoogwaardige exclusieve merken die in de eigen plaats voor normale prijzen verkocht worden en die in een FOC tegen een aanmerkelijke reductie verkrijgbaar zijn. Indien het aanbod in een FOC minder exclusief is (bijv. 'Factory Armani') als wat in de plaatselijke winkel hangt ('Armani') verdwijnt de aantrekkingskracht op grotere afstand. Het gevolg is dat omzet binnen een beperkter gebied gehaald moet worden zodat de economische effecten in Zeeuwsch-Vlaanderen nog negatiever uit kunnen vallen dan door BRO voorspeld. [] Terpstra van de Universiteit Groningen verwacht dan ook dat een FOC in Nederland zich alleen zal voordoen als discounter in een verdringingsmarkt. Uit de effectenberekeningen van [] [] komen andere getallen naar voren dan bij de onderzoeken door Kolpron en BRO. Toch komt ook [] tot een gemiddelde omzetverschuiving van 12 tot 14 % in Zeeuwsch-Vlaanderen en met uitschieters op lokaal niveau van 30%. Hiermee wijkt het weinig af van de door BRO berekende effecten. Het gaat bij de besluitvorming echter niet om de laatste waarheid over cijfers maar over de risico's die verbonden zijn aan de komst van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen. Deze risico's zijn door de nieuwe informatie niet weggelaten, ze zijn door de nieuwe informatie explicieter bloot gelegd.

7. Conclusie

Er kunnen drie conclusies getrokken worden:

1. De nieuwe informatie geeft geen inhoudelijke redenen om af te wijken van het oorspronkelijke GS-besluit. Het gaat in de opstelling van GS om het inschatten van de risico's dat zeer substantiële omzetderving in bestaande kernwinkelapparaten reëel aanwezig is. De nieuwe informatie, waaronder het rapport van [], heeft het college van GS eerder gesterkt in haar oorspronkelijke besluitvorming.
2. In de Statencommissies EZ en RMW was voldoende steun voor de inhoudelijke overweging van GS. Deze steun was er ook voor een positief antwoord op de vraag of GS weloverwogen hun standpunt hebben bepaald.

8. Voorstel

Op basis van het bovenstaande wordt het volgende voorgesteld:

1. kennis nemen van het verslag van de gezamenlijke commissies EZ en RMW;
2. het besluit omtrent factory outlet centres dd 29-2-00 handhaven;
3. de commissies RMW en EZ, de gemeenten Sas van Gent, Terneuzen en Hulst en de PPC/subcie informeren
4. Openbaar maken nadat de drie gemeenten zijn geïnformeerd
5. Directeur RMW machtigen verdere correspondentie af te handelen

BIJLAGE 1

Verslag gezamenlijke vergadering statencommissies economie en ruimte, milieu & water d.d. 7 april 2000.

Aanwezig: [redacted] (verslag) en de heren Van Zwieten, [redacted] Colijn, [redacted] Ramondt (vz), [redacted]

Afwezig: [redacted]

1. Opening en mededelingen.

De voorzitter opent de vergadering en deelt mee dat gedeputeerde Bruinoo-ge wegens dringende zaken verhinderd is. Hij schetst in het kort de gang van zaken rondom de Factory Outlet Centres tot nu toe.

2. Spreekrecht.

Van het spreekrecht wordt gebruik gemaakt door de heren Lonink, [redacted], [redacted]

De heer Lonink namens de gemeente Sas van Gent.

De burgemeester van Sas van Gent licht toe dat het voorontwerp bestemmingsplan eind augustus 1999 ter beoordeling aan de provincie is toegezonden. Er is een forse inspraakronde geweest conform artikel 10 WRO.

Het voorontwerp is voorgelegd aan de gemeentelijke commissie voor de bestemmingsplannen alvorens dit richting GS ter beoordeling zou gaan. Vindt het vreemd dat GS nooit alle inspraakreacties heeft opgevraagd. Het is opvallend dat de enige negatieve inspraakreactie van de gemeente Terneuzen is toegevoegd in het besluit van GS. Alle andere positieve reacties zijn niet opgenomen. Hierdoor is het vertrouwen in het geding gekomen en dit verklaart de boosheid die bij Sas van Gent is ontstaan. Wij dachten dat we ons huiswerk goed gedaan hadden. Vindt dat er buitensporig veel waarde wordt gehecht aan één bureau en aan één onderzoek. Het ontwerp bestemmingsplan moet nog komen. In juli 1999 kwam de term "second opinion" naar voren. Nu ligt er plotseling een verhaal over economische ont-wrichting. Er lag een afspraak met de provincie om met het Kolpron-rapport te komen. Vindt het schrijnend dat BRO niet aan Kolpron gevraagd heeft hoe het rapport in elkaar zit. Het is een vestigingsplaatsonderzoek geworden.

Ruimtelijk en economisch bekeken is het FOC een nieuw themacentrum. Dit is terdege onderzocht. Het is een bijzonder en uniek verschijnsel, maar de omvang blijft redelijk beperkt. Bij Bergen op Zoom is een grote meubelboulevard van 40.000 m². Hier is geen onderzoek naar de gevolgen gedaan. De nadelige omzetteffecten van de detailhandel beperken zich binnen een straal van 10 km tot maximaal 5%. Dit heeft geen structuurverstoringen. In de conclusies komen incidentele uitschieters voor van 30 à 40% voor individuele bedrijven. Dit geldt dus niet voor de hele kern. Er wordt 8.000 m² toegevoegd aan een oppervlakte van 320.000 m² die reeds aanwezig is. Dat er zulke grote gevolgen zijn op drie kwartier rijden van de FOC is irreëel, op basis van de merken. In Den Haag is winkelcentrum Haaglanden geopend met een oppervlakte van 80.000 m². E-commerce zal ongetwijfeld een grotere impact hebben. Het FOC heeft een positief effect op de regio en geeft een belangrijke impuls aan de werkgelegenheid. Eind maart heeft Lelystad toestemming gekregen van de minister in verband met de broodnodige impuls voor de regio.

In het rapport van de provincie ontbreekt een analyse. Kooptoeerisme is een heel andere doelgroep. De bestaande koopstromen zijn van een andere aard. De betreffende locatie is gekozen omdat hier een herbestemming ligt op een oud industrieterrein van 11 hectare waarvoor geen andere bestemming te vinden is. Er is wel degelijk gekozen voor een regionale benadering. Er zijn vijf onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan en de provincie is hierbij betrokken geweest. De provincie stelde dat wellicht een m.e.r. nodig zou zijn en ook dit is onderzocht.

Daarna is er nooit meer naar gevraagd. Het standpunt van de minister van Economie is dat hier sprake is van diversificatie van de werkgelegenheid, herbestemming van een industrieterrein, structuurversterking van de regio, het verhoogt de dynamiek en de concurrentiekracht, het is goed voor de consument en het is complementair en niet concurrerend.

Het is een initiatief van de gemeente geweest: het is een kans voor Zeeland in verband met de concurrentiekracht van Nederland. Bedreigingen van over de grens zijn niet genoemd en vormen ook niet zo'n zware bedreiging. Sas van Gent loopt voor iedereen uit en nu verliezen we de race tegen de klok. Zeg geen nee tegen Sas van Gent maar zeg ja tegen een kans voor de regio. Het zou zeer teleurstellend zijn als er binnen de regio wel een FOC komt maar dan op een andere manier. Op grond van overleg met het MKB Zeeland is aangegeven dat de formule van het FOC gehandhaafd dient te worden, pur sang, en dat er geen vermenging met andere functies mag plaatsvinden.

Hij concludeert dat er geen economische ordening via de ruimtelijke ordening plaats mag vinden. Nu is een FOC op grond van een economisch verhaal afgewezen, terwijl Sas van Gent de koninklijke weg van het bestemmingsplan heeft gevolgd. De second opinion die in juli 1999 is gestart is nooit aan Sas van Gent gemeld. Vervolgens heeft de gemeente geprobeerd om met BRO in contact te komen maar dit ging zeer moeizaam. De gemeente heeft toen besloten een tegenonderzoek op te zetten. Zij neemt afstand van het feit dat zij te hard van stapel zou zijn gelopen. Zij heeft de integriteit overeind gehouden. De gemeente heeft niet om een politiek besluit gevraagd maar om een goede analyse van de gevolgen voor de regio. Er ligt een aanbod van de Kamer van Koophandel. Er is geen sprake van concurrentievervalsing en het is geen mammoetvestiging. De geplande 8.000 m² zou maximaal uitgebreid worden tot 12.000 m² onder voorwaarden van de Kamer van Koophandel. De gemeente is bereid om een stichting boven het FOC te zetten om de toetreding en de formule te handhaven, eventueel met plaats voor lokale en regionale middenstand. Daarnaast vraagt hij dringend om het wetenschappelijk onderzoek mee te nemen in de standpuntbepaling. Hier is het vertrouwen in het geding tussen de gemeente en de provincie. Laat Kolpron en BRO dit rekenmodel samen bekijken. Het is een kans voor de regio. Laat deze kans niet liggen om een nieuw fenomeen ook in Zeeland binnen te halen.

SGP [J]: geeft aan dat bij de eindafweging van een oordeel over het standpunt van GS ook de procedure van belang is. De heer Lonink zou ooit gezegd hebben dat hij nooit een signaal vanuit Middelburg heeft gehad om rustig aan te toen. Hij is geïnteresseerd in de mening van de heer Lonink inzake de houding van GS en de door GS gedane suggestie: ga rustig verder, het eindresultaat is positief.

De heer Lonink geeft aan dat dit moeilijk te duiden is. Er zijn diverse gesprekken geweest en ook de gemeente heeft zich ambtelijk laten begeleiden. Men heeft hier geen politiek proces van willen maken. Men heeft dit ordentelijk willen laten verlopen. De gemeente heeft sympathie geproefd voor het FOC en de gekozen locatie. Dit veranderde toen er andere initiatieven kwamen. Daarna werd de positie van de ambtenaren neutraler. Hij heeft hier wel begrip voor. In gesprekken met andere gemeenten is gezegd dat een raadsuitspraak zou helpen en dat een ingediend initiatief en een locatie zouden helpen. Hier is door Sas van Gent positief op ingestoken. De gemeente kan echter niets overleggen waarin staat "trap op de rem". Er is geen sein gegeven, ook niet richting de projectontwikkelaar, dat er eerst een vraag inzake de economische ontwrichting beantwoord zou moeten worden. De vertrouwensrelatie is soms in het geding geweest.

[J] namens de ondernemers van Zeeuws-Vlaamse gemeente. (zie bijgevoegde notitie).

RPF/GPV [J] geeft aan dat hij gelezen heeft dat de ondernemers tegen het FOC zijn omdat zij hierin niet deel mogen nemen,

[J] zou graag zelf een soortgelijk centrum willen op eigen terrein maar dit is onmogelijk in verband met schaalvergroting. De reguliere ondernemers kunnen niet participeren in een FOC. Er is nog geen signaal dat het verzet opgeheven zou worden indien participatie wel mogelijk zou zijn.

PVZ []: vraagt of er overleg is geweest met het MKB en wijst op de mogelijkheid van een winkelboulevard net over de grens. Ook dan loopt men risico dat deze een aantrekkingskracht heeft.

[] licht toe dat er helaas slechts enkele ondernemers lid zijn van het MKB. Het standpunt dat hij hier verwoordt is het standpunt van de ondernemers in Hulst. De plannen in België zijn nog niet zo ver. Het belangrijkste bezwaar blijft dat de regio kwetsbaar is en dat de winkelgebieden hier de dupe van worden.

De voorzitter merkt op dat er van het MKB inmiddels een schriftelijke reactie binnen is.

PvdA []: stelt dat indien de lokale middenstand in Hulst wellicht deel zou kunnen nemen in een FOC, zij daar dan geen gebruik van zou maken. Is dit juist?

[] geeft aan dat er voor de Hulster middenstand slechts 18 units op 1.000 m² beschikbaar zou zijn. Dit is geen vergelijk. De lokale middenstand wil graag een weidewinkel maar geen FOC.

PvdA (Vermeulen): vraagt wat de wegzuigende werking van een weidewinkel is?

[] zegt dat er dan niks veranderd, maar de ondernemers mogen niet aan schaalvergroting doen.

[] van de Universiteit van Amsterdam.

[] geeft aan naar de rapporten van zowel BRO als Kolpron te hebben gekeken vanwege de grote verschillen. Hij heeft een goede relatie met beide bureaus en heeft zelf jarenlang als planoloog gewerkt. Hij heeft de rapporten op hun wetenschappelijke merites beoordeeld en eerst naar de gebruikte methodes gekeken. Hij heeft kritiek op beide rapporten: er is uitgegaan van een veronderstelde omzet op basis van het aanwezige vloeroppervlak. Dit is een simpel rekensommetje maar de discussie draait om het consumentengedrag. Het Kolpron-rapport gaat uit van een vaste omzet en herkomst. Het BRO-rapport zette hem eerst op het verkeerde been maar ook dit rapport gaat uit van een vaste omzet. Hij heeft geprobeerd een inschatting te maken van de te verwachte omzet en kwam tot f 30 miljoen. Indien men uitgaat van een ander afstandsgedrag dan gaat de omzet omhoog naar f 44 miljoen. De uitkomst is echter extreem gevoelig voor aannames en veronderstellingen. Er is wel onderzoek verricht naar de effecten van FOC's in het buitenland maar nog niet in Nederland. Mensen vertonen een bepaald afstandsgedrag maar voor een FOC weten we dit nog niet. BRO kijkt naar het winkelgedrag in Nederland. Kolpron kijkt naar iets vergelijkbaars in Engeland. De stelling is dat niemand de wijsheid in pacht heeft. Er is geen onderzoek verricht naar de huidige omzet van de ondernemers. Er is aan geen enkele consument gevraagd of die er naar toe zou gaan.

Hij concludeert dat het rapport van BRO een omzetsdaling verondersteld gebaseerd op dezelfde aannames. Hij concludeert dat de omzetsdaling slechts 2 à 3% is in plaats van 20 à 30% indien uitgesmeerd over een groter gebied. De boodschap is: weest voorzichtig met het verbinden van conclusies aan zulke zachte veronderstellingen. Probeer het gedrag van de consument in te schatten en jezelf niet rijk te rekenen.

PvdA []: vindt dit betoog een second opinion bovenop de second opinion. Vraagt of [] kennis heeft genomen van de reactie van BRO op zijn conclusies.

[] geeft aan hiervan geen kennis te hebben genomen. Er is wel uitvoerig contact geweest met beide bureaus en er was een prima samenwerking.

CDA [] het rapport van [] heeft maar drie pagina's, maar toch is het niet erg duidelijk. Vindt het een slechte zaak dat niet alle gegevens voor alle commissieleden tijdig beschikbaar waren. Stelt dat [] zegt dat de aannames verschillend te interpreteren zijn en dat men voorzichtig moet zijn met veronderstellingen.

D'66 []: is overtuigd van de gevoeligheid van de aannames. Er zijn weinig gegevens bekend over consumentengedrag en buitenlandse gegevens zijn nu eenmaal buitenlands. In hoeverre is het toeristisch consumentengedrag een goede maat? Over het trekgedrag van de toerist zijn veel gegevens beschikbaar.

█ J █ J denkt dat dit wel een goede maat zou kunnen zijn. Het is een uniek verschijnsel en daar heeft de consument een lange reis voor over. De bereidheid hiervoor is aanwezig. Dit zou tot een andere omzet en een ander afstandsgedrag kunnen leiden. Men kan niet van een vaste omzet uitgaan en dan alles terugrekenen.

SGP █ J : zou graag de wetenschappelijke onderbouwing willen hebben waarin de vergelijking van de Efteling met een FOC is verwoord.

█ J █ J geeft aan dat er een wetenschappelijke onderbouwing is van het gedrag van mensen in een bepaalde situatie. De Efteling en het FOC zijn beide unieke dingen gekenmerkt door mensen die van grote afstand komen maar die ook effecten hebben op korte afstand. De frequentie van de bezoeken is mede van belang maar de wetenschap kan dit nog niet aantonen.

VVD █ J : bedankt █ J █ J voor zijn uitleg. Stelt dat waar sprake is van politieke besluitvorming dit gebaseerd dient te zijn op de beide rapporten. Vraagt of █ J █ J het verantwoord acht om bestuurlijk mee te werken aan een FOC in Sas van Gent op basis van het Kolpron-rapport?

█ J █ J geeft aan op beide rapporten kritiek te hebben. Op basis van het Kolpron-rapport kan hij niet direct zeggen waar de waarheid ligt. Het gaat wel uit van het juiste afstandsgedrag inzake unieke objecten. De veronderstellingen over de negatieve effecten hangen af van welke kant je ze bekijkt. Kolpron smeert het negatieve effect uit over een groter gebied. Hij stelt voor om op basis van de veronderstellingen de zaak van de andere (vraag) kant te benaderen en dan te kijken naar het negatieve effect.

VVD █ J : vraagt of er een wetenschapper is te vinden is die deze zaak anders benaderd?

█ J █ J geeft aan dat er nog aanvullende berekeningen uitgevoerd zullen worden maar dat die geen verandering in zijn conclusies zullen opleveren. Het gaat hier om de gevoeligheid van de aannames en het consumentengedrag.

CDA █ J : vraagt of █ J █ J dit consumentenonderzoek gaat uitvoeren.

█ J █ J antwoord negatief en stelt dat dit een onderzoek is waarvoor enkele tonnen geld en veel tijd nodig is.

PvdA █ J : merkt op dat BRO als reactie op het rapport van █ J █ J vraagt waar de wetenschappelijke onderbouwing voor een grotere afstand op gebaseerd is. Komt er nog aanvullend materiaal ten behoeve van de onderbouwing van de stellingname?

█ J baseert zijn stelling op vergelijkbaar gedrag in Nederland, maar niet betrekking hebbend op een FOC. Wat mogen we veronderstellen gegeven vergelijkbaar gedrag elders. Een iets andere afstandsfunctie leidt tot een heel andere omzet.

VVD █ J stelt dat zijn vraag niet beantwoord is. Wat is wetenschappelijk indien de ondernemers een wetenschapper opzoeken die hun doelstellingen onderschrijft en hoe is dan de kans op andere conclusies?

█ J █ J geeft aan dat bureaus een bepaalde gedragscode hebben. In principe zou de opdrachtgever geen rol mogen spelen bij de uitkomst. Uiteraard is er wel iemand te vinden die tot andere uitkomsten zou komen want het is een onbekend fenomeen.

VVD █ J : concludeert dat de Universiteit van Amsterdam stelt dat een FOC in Sas van Gent mogelijk is.

█ J █ J stelt dat dit niet in het rapport staat. Dit is een interpretatie. Gegeven alle aannames zullen mensen van grote afstand komen. De opdrachtgever mag geen rol spelen.

Gedeputeerde Van Zwieten merkt op dat hij de onpartijdigheid van de Universiteit van Amsterdam niet in twijfel trekt maar neemt aan dat de onderzoeksvraag bepalen is voor de aard en uitkomst van een onderzoek. De opdrachtgever heeft gevraagd om het BRO-rapport te becommentariëren.

█ J █ J geeft aan dat dit zo is maar dat hij wel het Kolpron-rapport ook meegenomen heeft en ook op dit rapport kritiek heeft.

█ J van bureau BRO.

█ J licht toe dat hij projectleider is voor het FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen. █ J stelt dat het gaat om aannames en veronderstellingen maar BRO is wel betrokken geweest bij een FOC in

Duitsland en bij het FOC Lelystad. BRO is hier al jarenlang dag in dag uit mee bezig.

Ook Kolpros in een gerespecteerde partner in dit verhaal. Hij maakt excuses voor de late toezending van de stukken. Hij heeft moeite met het rapport en de conclusies van [J]. Er is geen objectiviteit maar alle speeren zijn gericht op BRO. De rapporten dienen naast elkaar te worden gezet. Beide bureaus hebben dezelfde methode gebruikt en BRO is als second opinion gevraagd. Zij hebben vraag en aanbod met elkaar in relatie gebracht. Vindt niet dat de inpassing van een FOC louter en alleen gebaseerd mag zijn op buitenlandse oordelen. We moeten niet voorbijgaan aan het consumentengedrag. In de detailhandel vindt een opwaartse beweging plaats voor de betere merken. Hoe groot zijn de verschillen tussen een FOC en een reguliere detailhandel? Ze zijn niet zo groot als gedacht. BRO is van mening dat de modebranche in Zeeuwsch-Vlaanderen redelijk kleinschalig is van aard maar groot qua merk. Kolpron heeft aannames gedaan die niet realistisch zijn. BRO heeft onderzocht dat de besteding in de modische branche de laatste 10 jaar stabiel is. Er is gerapporteerd over de modebranche en de effecten ervan zijn zichtbaar gemaakt. Dit is ook door Kolpron gedaan maar dit staat in hun rapport in de bijlagen in tabel 3 en 4. Daarna is het naar macroniveau getild en dit geeft verschil.

Omzet en bestedingen van combinatiebezoeken. Kolpron zegt zelf dat zij te hoog zitten. Indien de cijfers hierop gecorrigeerd worden dan worden ze op macroniveau lager. Welke onderbouwing ligt er voor de herkomst van de bezoekers? Op één uur rijafstand ligt Roubaix waar ook een FOC is. Investeren in eigen kernen moet men zeker doen, maar er zijn forse investeringen gemaakt in Belgische steden. Er is geput uit onderzoek in Zuid-Holland. De consument is eerder geneigd om dicht bij huis te winkelen, dus is in het rapport gekozen voor een aanzienlijk kleiner gebied. Bij de berekening van de omzet is wel degelijk de bereikbaarheid van Sas van Gent meegewogen. Ook de bezoekfrequenties, waarbij uitgegaan is dat men dichterbij vaker gaat en dat men van verderaf minder komt, zijn meegewogen en tevens het koopgedrag van de consument. Bij de economische effecten is uitgegaan van 15 à 20 % nieuwe koopstromen vanuit Vlaanderen. We kunnen niet aangeven wat de effecten zijn voor Zelzate. In het verhaal van [J] is de omzeterderving alleen gericht op de kleding. Dit is gecorrigeerd, ook schoenen en lederwaren zijn meegenomen.

D'66 [J]: geeft aan een debat tussen beide bureaus leuk te vinden. Hij vraagt of het klopt dat de uitkomst van BRO per saldo positief is voor de werkgelegenheid en de omzetstijging? De andere rapporten constateren dit positieve effect ook. Dit staat naast de invloed op de infrastructuur.

[J] geeft aan dat een FOC positief is voor de werkgelegenheid op macroniveau.

PvdA [J]: de reisweerstand en de herkomst van de bezoekers is moeilijk te meten, maar dit is wel in Zuid-Holland gemeten. Is het terecht om deze conclusies los te laten op Zeeuwsch-Vlaanderen en België? Hoe heeft u dit gemeten? Het FOC is een nieuw fenomeen met een eigen aantrekkingskracht. Is de reisafstand wel van toepassing? Is de Westerscheldetunnel hierin meegenomen?

PVZ [J]: sluit hierbij aan. Is verbaasd over de beperkte reikwijdte. Is er onderzoek naar het bestedingsbedrag van Zeeuwen buiten hun provincie?

[J] merkt op dat het water hier een belemmerende factor is. Ook de bereikbaarheid via snelwegen is belangrijk. De tunnel is meegenomen en deze zal de weerstandsfactor verkleinen.

Voor het onderzoek is materiaal van Kolpron gebruikt. Er is niet zelf gemeten. Er is 85 % koopbinding op Zeeuwsch-Vlaanderen. Er is wel afvloeiing maar die is relatief beperkt.

PvdA [J]: twijfelt aan de reisweerstand. Vraagt hoe dit zich ontwikkelt in de toekomst. Is de invloed van de Vlaamse cultuur en de taalbarriere meegenomen? Wijst op het FOC in Roubaix.

[J] geeft aan dat veel afhangt van de keuzemomenten en het aantal kilometers. De Vlaamse invloed en taalbarrieres zijn niet meegenomen.

PvdA [J]: vraagt of volgens BRO een FOC nog tegen te houden is.

[J] geeft aan dat de ontwikkeling niet tegen te houden is. In Zuid-Limburg is een geweldige strijd gaande tussen Maastricht, Maasmechelen en Heerlen.

VVD [J]: merkt op dat er per saldo winst is voor de werkgelegenheid in Sas van Gent en verdringing in de kernen rondom. Zijn in de rapporten ook de negatieve effecten meegenomen door verschraling in de kernen voor wat betreft de modische branche?

[J] geeft aan dat hier rekening mee gehouden is. Er is niet gerekend met de komst van een FOC als aanjager voor nieuwe ontwikkelingen en nieuwe functies. Afgeleide effecten op het dagelijks functioneren in de kernen wordt wel wat groter. Het piekt in de plaats van vestiging en het ebt weg als men er verder vanaf komt.

RPF/GPV [J]: vraagt of indien de bezoekersaantallen tegen vallen de investeerder zich dan terugtrekt.

[J] licht toe dat er een adder onder het gras zit. Er zit veranderd beleid aan te komen inzake de branchebeperkingen. Dit heeft gevolgen voor een FOC. De regisserende rol komt bij de provincie en de strakke lijnen van de perifere detailhandel worden minder strak.

D'66 (Bastiaanse): vraagt of het fenomeen FOC nog tegen te houden is.

[J] antwoordt dat het FOC in Lelystad er komt.

PvdA [J]: bij het FOC Lelystad is berekend dat het negatieve effecten hier vrij gering is, bijv. 5%. Kunt u dit verklaren?

[J] licht toe dat de effecten nergens zo hoog zijn als in Zeeuwsch-Vlaanderen. De afstandzones zijn belangrijk. Binnen 20 kilometer van Heerlen wonen 1 miljoen mensen, nabij Roermond 45.000. Binnen 20 kilometer van Sas van Gent 250.000.

D'66 [J]: merkt op dat dit niet opgaat. Lelystad ligt in de dunst bevolktste provincie. Dit wekt een verkeerde suggestie.

PvdA [J]: stelt dat juist Lelystad relevant is voor een vergelijk.

[J] licht toe dat hij hierop nu geen antwoord kan geven, omdat hij geen cijfers bij zich heeft van Lelystad.

De voorzitter bedankt de insprekers voor hun inbreng en stelt voor eerste de gedeputeerde de gelegenheid te geven om zijn verhaal te doen zodat het merendeel van de vragen al beantwoord kan worden.

Gedeputeerde Van Zwieten licht toe dat er twee afzonderlijke blokken zijn omtrent het FOC. Eerst een blok over de gevolgde procedure en daarnaast een blok over de afwegingen van GS. Deze vergadering is geen poging om de commissieleden te overtuigen. GS zal kennis nemen van het verslag van deze vergadering en alle in deze vergadering naar voren gekomen notities. Er zal in een GS vergadering serieus naar gekeken worden waarna GS hierover een oordeel zal vellen. Dit oordeel komt terug in beide commissies. De procedure gaat niet in op alle details. Als een gemeente met een initiatief komt, dan komt men bij de portefeuillehouder langs om te vragen hoe de vork in de steel zit. Of het past niet in het streekplan en het initiatief is dus kansloos. Of het past wel binnen het streekplan en dan volgt er overleg over hoe het een en ander in een bestemmingsplan wordt opgenomen. Daarnaast is er een moeilijke categorie. Dit zijn initiatieven die getoetst worden aan streekplan of rijksbeleid. Dit geldt voor het initiatief van Sas van Gent en ook voor dat van Goes.

Ook Goes wilde een FOC in een weiland. Dat past niet in het streekplan en in het rijksbeleid. Aan Goes is doorgegeven dat men dan eerst naar de minister van VROM en EZ zou moeten.

Bij Sas van Gent lag dit anders. Het is best de moeite waard om Sas van Gent een economische oppepper te geven en er zit het probleem van het voormalige bedrijventerrein. Tevens bestond er sympathie voor het feit dat het college van Sas van Gent initiatieven ontplooiden. De vraag was of de locatie als perifeer of niet-perifeer zou worden aangemerkt. De gemeente heeft toen gezegd: we gaan ervoor via de koninklijke weg. We maken een bestemmingsplan. Dit valt te prijzen. Er is ons gevraagd waar aan een bestemmingsplan zou moeten voldoen. GS heeft niet gezegd "daar doen wij niet aan mee". GS heeft elke informatie en alle advies ter beschikking gesteld aan de initiatiefnemer. Toetsing zou plaats vinden aan mobiliteit, parkeren, ontsluiting, economische effecten en het handhaven van de formule.

Voor wat betreft de economische effecten: b&w van Sas van Gent heeft gevraagd welke vragen zij moet stellen aan de initiatiefnemer en deze vragen zijn samen geformuleerd.

De tussentijdse rapportage van Kolpron is voorgelegd aan het ambtelijk apparaat. Dit leidde tot aanvullende vragen. Die zijn doorgegeven aan de gemeente en aan Kolpron. Daarna is de provincie er niet meer bij betrokken geweest. De provincie wil wel meedoen in het verstrekken van kennis en adviezen maar niet in het beoordelen van de resultaten. Dit is in de procedure volstrekt helder. Het advies over het bestemmingsplan gaat via de commissie en daarna komt er een besluit van GS.

De verkoeling van de relatie heeft niks te maken met de initiatieven van Hulst en Terneuzen maar door de vraag om deelname in de ambtelijke werkgroep van de gemeenten inzake de bestemmingsplannen. GS heeft aangegeven dat dit niet onze taak is. Wij willen wel adviseren maar het maken van afwegingen of het nemen van beslissingen op gemeentelijk niveau daar doen wij niet aan mee. Dan loop je het risico om verkeerd begrepen te worden en om nagewezen te worden. Dat weten we. Een alternatief is helemaal niet meedoen en in een ivoren toren gaan zitten.

SGP [J]: in het kader van de procedure is op ambtelijk niveau gezegd dat het een perifere ontwikkeling betreft die niet past bij de kern. Er is niet gezegd "wees voorzichtig".

Gedeputeerde Van Zwieten: geeft aan dat dit risico gedurende het gehele proces aanwezig was. Eén van de vraagpunten bij de beoordeling van een bestemmingsplan is of dit perifeer is of niet. De vraag of men bij het doen van zoveel investering niet op de rem moet trappen heeft GS verontwaardigd. Toen Sas van Gent de bestemmingsplanprocedure inging heeft men helderheid verschaft. In juli 1999 is gezegd dat GS niet bereid is om tot een streekplanafwijking te komen en zich het recht op een second opinion voorbehoud.

VVD [J]: één van de geuite teleurstelling door Sas van Gent is het motief van GS om dit initiatief niet verder te brengen. De teleurstelling zit in de duurzame economische ontwikkeling. Was van te voren bekend dat dit een toetssteen zou worden? Is er niet enig moment geweest dat dit in een eerder stadium aan de orde geweest is? Voor Sas van Gent was dit een onverwacht feit.

PvdA [J]: op een gegeven moment is besloten tot geen streekplanafwijking. Is dit in de commissie RMW aan de orde geweest?

Gedeputeerde Van Zwieten: GS heeft in juli 1999 besloten om voorshands niet van plan te zijn een streekplanafwijking te maken. Hierover is advies aan de PPC gevraagd om duidelijkheid te verschaffen.

SGP [J]: de gedeputeerde suggereert dat toen het menens werd GS zich ging beraden. Hij wijst erop dat Sas van Gent vanaf het begin af aan serieus bezig was.

Gedeputeerde Van Zwieten: beaamt dat Sas van Gent bloedserieus was vanaf het begin. Goes wilde eerst obstakels uit de weg ruimen, maar Sas van Gent is, wetende perifeer of niet-perifeer is een risico, aan de bestemmingsplanprocedure begonnen. Dat signaal bereikte GS. GS moet dit straks beoordelen en het verschil in mening dient verheldering te krijgen. We hadden in oktober 1999 al de opvattingen van het rijk en de PPC verwacht, maar die kwamen pas in februari 2000.

PvdA [J]: het streekplan is duidelijk en zegt ook iets over zaken die qua aard en schaal bij een kern passen. Wanneer heeft GS besloten dat dit past bij de kern Sas van Gent?

Gedeputeerde Van Zwieten licht toe dat passend bij aard en schaal bij de beoordeling wordt meegenomen.

De problematiek van aard en schaal bij Sas van Gent gaat om het volgende. Sas van Gent is een kleine kern maar maakt wel deel uit van de kanaalzone. Sas van Gent past niet bij aard en schaal, maar bij de stedelijke structuur van de kanaalzone zou het wel mogelijk zijn. Bij de beoordeling van de problematiek dient er overeenstemming te zijn binnen de kanaalzone over een FOC bij Sas van Gent.

Wanneer en waarom niet eerder een second opinion? In september 1999 is het ontwerp bestemmingsplan ontvangen en het Kolpron-rapport. Er is besloten tot een second opinion op dit rapport om de bandbreedte en risico's te onderzoeken en de gebruikte aannames. Het Kolpron eindrapport kregen wij in februari 2000. Toen hadden we inmiddels te maken met ini-

tiatieven vanuit Terneuzen en Hulst. Daarom is het second opinion onderzoek uitgebreid, niet om ze met elkaar te vergelijken. Het is geen beste locatie-onderzoek. Begin maart kwam het standpunt van GS inzake hoe zullen we omgaan met de beoordeling van bestemmingsplan. Het wordt eerst vastgesteld door de gemeenteraad en daarna volgt een besluit van GS.

Het GS standpunt is dat het verschil tussen de twee rapporten vooral terug te voeren is op de herkomst van de bezoekers. Bij de keuze van het standpunt hebben een aantal zaken een rol gespeeld.

Ten eerste: hoe bijzonder is een FOC, want dan zijn de mensen geneigd tot een grotere afstand. Het is bijzonder want er komen er maar 3 in Nederland. Maar nu liggen er al meer dan 10 initiatieven. Door het onderzoek bij het FOC Heerlen wordt bevestigd dat slechts 15% incurante maten en merken zijn en dat de rest speciaal wordt vervaardigd voor het FOC. Dus is het niet meer zo speciaal. Het worden gewoon klerenwinkels. Ten tweede gaat met het zakken van de bijzonderheid ook het consumentengedrag een grote rol spelen. Kolpron heeft naar Engeland gekeken maar de structuur van de detailhandel in Engeland is heel anders. BRO zegt zijn gegevens op het Nederlandse consumentengedrag gebaseerd te hebben. Klanten komen vanuit een aanzienlijk kleinere cirkel. De risico's die je loopt bij elasticiteit in de aannames is gigantisch groot in de uitkomsten. GS kiest nadrukkelijk voor het Nederlandse consumentengedrag.

Een tweede overweging van GS was dat naast de effecten in de modische branche, er in de bestaande toeristisch koopcentra waar dit soort centra de trekkers zijn, ook een negatieve multiplier op gang kan komen.

Uitgaande van de extreme gevoeligheid van de aannames, hetgeen bevestigd is door de Universiteit van Amsterdam, het Nederlands koopgedrag en rekeninghoudend met de negatieve multiplier in de bestaande winkelgebieden vond GS de risico's te groot.

PvdA [] J: vraagt of GS de commissies om advies vraagt.

Gedeputeerde Van Zwieten stelt dat dit niet het geval is. GS heeft haar standpunt bepaald en heeft dit aan de PPC meegedeeld, zodat die hiermee rekening kan houden. Het standpunt is formeel ter kennisneming aan de commissies voorgelegd in verband met de politieke gevoeligheid. Hij wil wel de mening van de commissies betrekken bij de vraag om het standpunt te heroverwegen.

PvdA [] J: vindt het een moeilijke kwestie. Het is een debat met veel emotie geworden en hij vraagt zich af of een debat tussen de twee bureaus nodig was. Vraagt of BRO op verzoek van GS ingesproken heeft. Het gaat hier niet over de integriteit van de bureaus.

Gedeputeerde Van Zwieten licht toe dat het initiatief om in te spreken afkomstig is van BRO en niet door het college is gevraagd.

VVD [] J: vraagt wat er op tegen is dat de bureaus zelf inspreken.

PvdA [] J: vindt deze gang van zaken niet juist. Enerzijds heeft een FOC een positief effect op de economische groei en werkgelegenheid. Anderzijds is er invloed op de structuur van de regio. Het gaat om een aantal principes. Er is een streekplan vastgesteld en ga je daar overheen? De overheid is erg terughoudend en wil economische ontwikkelingen hun gang te laten gaan en er moeten zwaarwegende redenen zijn om in te grijpen. De PvdA concludeert dat een FOC vestiging niet tegen te houden is maar er dient beoordeeld te worden of de negatieve effecten in Zeeuws-Vlaanderen zo zwaarwegend zijn dat dit hier tegengehouden dient te worden. Hij vraagt of voor de andere initiatieven eveneens het besluit geldt om ze niet toe te staan.

Het BRO-rapport spreekt over de ontwrichting van de Zeeuws-Vlaamse economie. Dit is een onverwachte conclusie. Was dit ook voor het college het geval? Dit verklaart deels de ontstane frustratie bij Sas van Gent omdat de principebereidheid was uitgesproken tot medewerking. We hebben primair te maken met het BRO-rapport. Er zijn veel vragen bij te stellen en het komt erg behoudend over. Is dit houdbaar en gewenst? De speculatieve aannames en de stelligheid van de conclusies delen we niet. Heeft behoefte aan meer analyses, zoals voorgesteld door de Universiteit van Amsterdam gezien de grote belangen. Er dient ook een consumentenonderzoek bij betrokken te worden. Eventueel kan dit via een gezamenlijke financiering. Wil graag ingaan op wat er in Vlaanderen gebeurt. Dit is een factor die meegewogen dient te worden. De lokale ondernemers in Sas van Gent zijn

uitgesloten van een FOC. Dit dient eventueel bijgesteld te worden. Verandert dit dan de conclusies? Ook dit dient bekeken te worden in een nadere analyse.

De PvdA wil geen oordeel geven over het standpunt van GS en wacht hiermee op een nadere analyse.

PvdA [] J: heeft geconstateerd dat het fenomeen FOC niet tegen te houden is. Er zijn overal in het land initiatieven ook in Zeeuwsch-Vlaanderen. Het is er gewoon en je moet er iets van vinden en een afweging maken langs de koninklijke weg. We hebben samen het streekplan gemaakt, niet met name voor FOC, maar het is wel duidelijk over megastores. Er is ruimte voor één conclusie: dit goed regelen en een streekplanafwijking er op loslaten. Jammer dat het college daar niet eerder duidelijk over is geweest. De PPC is hier ook duidelijk in, om procesrisico's te vermijden moet men dit regelen via een streekplanafwijking.

Het college heeft het initiatief gezien in het complex van een stedelijke zone maar het is duidelijk dat de gemeente Terneuzen hier niet mee instemt. Bij het maken van een afweging dienen alle initiatieven langs de lat van het streekplan te worden gelegd. Wat is de inschatting ten aanzien van het traject met België?

VVD [] J: als er een initiatief ligt, bijv. voor het plaatsen van windmolens, dan kan dit in het streekplan ingepast worden na de afweging of wijziging gewenst is. Wil de PvdA nu een streekplanafwijking?

PvdA [] J: stelt dat de vraag er al eerder ligt. Het is een afweging op planologisch gebied. Het traject van de afwijking moet toch aan de orde komen als blijkt dat we dit willen. Dan moet dit via een streekplanafwijking, want dit schept zekerheid. Het is een nieuw fenomeen.

VVD [] J: vraagt waarom de PvdA een extra analyse wil als men toch twijfelt aan de cijfers?

PvdA [] J: stelt dat cijfers multi-interpretabel zijn.

VVD [] J: vraagt wat er in een streekplanprocedure meer kan. Het zal altijd een politiek besluit zijn.

PvdA [] J: stelt dat ook het streekplan een politiek besluit is.

Partij Weststrate [] J: concludeert dat men het ondanks alle wetenschappelijke onderbouwing nog niet weet. De vraag is: willen we een FOC of niet? Het is een nieuw fenomeen in Zeeland en geen stokpaardje van de gedeputeerde, want anders kwam het er wel. De defensieve houding van bestuurlijk Middelburg geeft aan dat men bang is voor verandering. Toon eens durf en wees eens doortastend. Een FOC draagt bij aan een impuls voor deze regio. Er dient wel toegezien te worden op de handhaafbaarheid van het concept. Het aanpassen van het streekplan is niet zo'n probleem. Bij de herindeling van gemeenten wordt dit ook in het groot aangepakt. Moet er niet aan denken dat er binnenkort wel een FOC in België komt. Heeft geen moeite met FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen.

D'66 [] J: stelt dat het een omvangrijk dossier is. Hij stelt voor om ons tot de hoofdlijnen te beperken. De feiten zijn dat de regio sociaal-economische zwak is en behoefte heeft aan versterking. Het FOC is versterkend en dit vergt een debat zonder prestige-overwegingen. In de rapporten wordt gesteld dat het een groei van de werkgelegenheid geeft en een substantiële groei van de omzet. Er zijn verschillende initiatieven maar de plannen van Sas van Gent zijn het meest uitgewerkt. D'66 heeft een buitengewoon positieve grondhouding ten aanzien van een FOC in Sas van Gent.

Maar er dient ook gekeken te worden naar de negatieve effecten, met name de ontwrichting van de distributiestructuur. Vraagt welk getalscriteria gehanteerd wordt bij de beoordeling van de ontwrichting. Is 12% wel goed en is 20 % fout? Aangenomen dat een FOC nadelige gevolgen heeft, hoe denkt GS die nadelen dan te keren als er een FOC net over de grens komt, zonder positieve effecten? Onderkent GS dat een FOC naast mogelijke structurele veranderingen in de structuur ook positieve structurele effecten heeft als slechtweervoorziening? Mist een afweging tussen de nadelige en de positieve effecten. Hoe solide vindt de gedeputeerde de stelling dat FOC zijn uniciteit verloren heeft. De uniciteit wordt niet bepaald doordat er overal over gepraat wordt. Voor wat betreft het proces: GS heeft een economisch inhoudelijk oordeel gemaakt. Is dit op het vroegst mogelijke moment gegeven?

SGP [J]: vraagt D'66 of er als er sprake is van economische ontwikkelingen die per saldo positief uitwerken er dan niet meer gekeken hoeft te worden naar de vestigingsplaats?

D'66 [J]: geeft aan dat dit niet de bedoeling is. We moeten het niet hebben over de positieve effecten maar een discussie voeren over het accepteren van de negatieve gevolgen.

SGP [J]: de aard en schaal van het initiatief staat in relatie met de aard en schaal van de vestigingsplaats.

Dus mag er dan een FOC in een kleine kern?

D'66 [J]: Sas van Gent behoort tot de kanaalzone. Het pleidooi gaat voor een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen maar Sas van Gent is het verst. Wie als eerste komt heeft bestaansgrond. Vraagt de gedeputeerde om een percentage aan negatieve effecten.

VVD [J] vraagt waarom de afwegingen in Vlaanderen minder problematisch zouden zijn.

D'66 [J]: een argument is dat de besluitvorming in Vlaanderen anders is. Vindt de houding van GS te voorzichtiger. Nodigt GS uit om een aanvullend kortstondig onderzoek voor de marges van de ontvrachting.

VVD [J]: er moet enkel ingebroken worden in het streekplan indien we het samen eens zijn met de wijziging.

SGP [J]: heeft kennis genomen van nogal wat inspraak. Heeft zijn mening versterkt dat het standpunt van GS weloverwogen is genomen. De SGP kan inhoudelijk dit standpunt delen. Is door de inspraak niet aan het twifelen gebracht en vindt dat er zeker geen FOC moet komen. Zet vraagtekens bij het onderzoek door de Universiteit Amsterdam. Er is altijd de kans dat je van lafheid beticht wordt. Hij prijst het college voor haar standpunt. Vindt ten aanzien van de procedure het een uitstekende benadering dat de gedeputeerde niet in een ivoren toren is gaan zitten, maar heeft niet de indruk dat Sas van Gent duidelijk is gemaakt welke risico ze liepen. In de toekomst dient beter nagedacht te worden dat begeleiding gebeurt vanuit een neutrale opstelling en dat het eindoordeel negatief kan uitpakken. De procedure verdient geen schoonheidsprijs maar dit mag nog niet leiden tot een inhoudelijk ander standpunt. GS gaat in overleg met de zuiderburen over een FOC net over de grens. Zijn verwachtingen voor dit FOC gebaseerd op contacten die al gelegd zijn? Voor het terrein in Sas van Gent zijn al eerder initiatieven geweest waar de provincie niet direct negatief op gereageerd heeft. Er moet toch iets gebeuren. Heeft GS hier suggesties voor? Vindt het vreemd dat bij deze gezamenlijke vergadering van de statencommissies economie en ruimte, milieu en water de gedeputeerde economie afwezig is.

GL [J]: de rector magnificus van de Universiteit van Gent heeft al eerder gesteld dat het menselijk tekort mede hoofdoorzaak is van procedurele ruis. De dikte van het dossier maakt het niet altijd duidelijker. GS komt tot een centrale afweging. Door een FOC ontstaat duurzame ontvrachting van de economie, dus volgt er geen streekplanafwijking. De gemeente wacht lang op een ruimtelijk orderingsstandpunt van het rijk en wordt dan afgewezen op economische gronden. Had deze afweging dan niet eerder plaats kunnen vinden? Het keerpunt is door de gedeputeerde niet gemarkeerd. De politieke afweging voor wel of geen FOC is twee jaar geleden geparkeerd. Er liggen nu zoveel rapporten dat iedereen gelijk heeft. Wil je een FOC of niet? Men moet de ogen niet sluiten voor de werkelijkheid. We hebben de toekomst niet in de hand maar we moeten er wel oog voor hebben. Is geen voorstander van een duurzame ontvrachting van de economie maar is bevreesder voor ontvrachting door de economie. De groei staat haaks op de kwaliteitsbeelden. Er is bij het onderzoek naar ontvrachting ook gekeken naar de extra verkeersstroom en de extra uitstoot van CO²? Als het FOC niet in Sas van Gent komt maar over de grens dan hebben we niet de lusten maar wel de lasten. Is dit de reden dat initiatiefnemers de grens opzoeken? Als de buurman in de sloot springt, moeten wij dit dan ook doen? Er is afweging gemaakt in de fractie van GL en besloten is om niet te kiezen voor een FOC. Het is geen fraaie procedure geweest, zeker voor wat betreft het keerpunt. De gedeputeerde heeft in het begin te veel gegeven en later te veel teruggenomen. De creativiteit en vasthoudendheid van Sas van Gent geeft hoop voor de toekomst voor passende plannen.

PVZ [J]: de schimmigheid wordt door de rapporten niet bevorderd. Zeeuwsch-vlaanderen moet een duidelijk signaal van GS krijgen en niet

weer nieuwe rapporten. Als de politiek het wil dan gebeurt het gewoon. In het streekplan kan hiervoor toch wat ruimte opgenomen worden. Is het met de PvdA eens dat Engeland een conservatief land is. Het imago van Zeeland zou door een FOC positiever kunnen zijn. In België is nog niet veel gedaan maar er zijn al signalen. Dan liever een FOC aan onze kant van de grens. De PVZ is van mening dat we in het kader van Europa naar de toekomst verder moeten kijken dan onze neus lang is. We moeten nuchter blijven en ook Zeeuwsch-Vlaanderen iets gunnen. Heb het lef om iets dergelijks te realiseren en geef een voorbeeld aan België en Luxemburg. De PVZ wil een FOC en dan met name in Zeeuwsch-Vlaanderen.

VVD [] J: er wordt een politiek oordeel gevraagd over de houding van GS. De uiteenzetting van gedeputeerde Van Zwieten was helder. Hij concludeert dat Sas van Gent haar eigen koers heeft mogen bepalen. De vraag inzake het eerder vaststellen van duurzame ontwrichting is beantwoord. Er is een oordeel gegeven zodra het rapport van Kolpron met het voorontwerp werd meegezonden. Indien men anders gehandeld had dan zou college als bevelende overheid zijn opgetreden. Stelt vast dat Sas van Gent gekozen heeft voor de bestemmingsplanprocedure. Wel of geen FOC in Sas van Gent? Indien er slechts één gemeente in Zeeuwsch-Vlaanderen zou zijn hoe zou dan het politieke proces zijn gelopen en voor welke kern had men dan gekozen?

Op basis van alle rapporten en toelichtingen hierop heeft de VVD meer begrip gekregen voor de lastige afweging die GS moest maken. GS heeft in redelijkheid tot dit besluit kunnen komen. Het is een instrument en bevoegdheid van GS. Een streekplanafwijking voor een FOC is noodzakelijk indien men een FOC wil. Het gaat om de totale afweging en hij wil zich hier niet aan wagen. Er is een absolute plus ten aanzien van de werkgelegenheid. Wijst op de traditie van Zeeuwsch-Vlaanderen als winkelgebied. Is het ons die prijs waard?

PvdA ([] J: er bestaat onzekerheid aan beide kanten. GS vraagt om een politiek oordeel.

VVD [] J: het gaat ons erom of het college dit voorlopige besluit terecht genomen heeft.

Gedeputeerde Van Zwieten benadrukt dat het college niet om een mening gevraagd heeft. De commissies hebben om deze discussie verzocht. Hij zal de afwegingen wel meenemen. GS kan aan het standpunt van twee zulke belangrijke commissies niet voorbijgaan.

VVD [] J: vindt het belangrijk dat de second opinion is uitgebreid naar de initiatieven van Hulst en Terneuzen.

D'66 [] J: vraagt of de VVD voor of tegen een FOC is.

SGP [] J: vraagt of de VVD zich bij stukken die ter kennisneming komen in het vervolg altijd zal beperken tot een marginale toetsing of dat de VVD akkoord gaat met het standpunt van GS?

VVD [] J: We kunnen het besluit van GS begrijpen en instemmen met het collegestandpunt.

CDA [] J: sluit aan bij GL en constateert dat hier toch minstens een probleem ligt.

Voor wat betreft het streekplan heeft de commissie rmw ingestemd met de procedure en advisering door de PPC. Het kan niet binnen het streekplan maar dit wil niet zeggen dat er geen FOC moet komen. Een FOC realiseert meer werk en meer omzet en het FOC realiseert koopkrachtverlies voor de bestaande middenstand. Het is een lastige afweging maar met name omdat in Sas van Gent een aantal zaken niet goed gaan. Het CDA is het met het collegestandpunt eens en is hier niet optimistischer over geworden door de toelichtingen. Met name het bewaken van de formule schijnt een probleem te zijn. Is benieuwd naar de mening van het college inzake een eventuele ontwikkeling bij de zuiderburen.

Gedeputeerde Van Zwieten:

Normale concurrentie zijn gang laten gaan: bij de beoordeling van een bestemmingsplan wordt niet naar de normale effecten gekeken maar naar de gevolgen voor de structuur.

Het standpunt van GS geldt ook voor de andere locaties in Zeeuwsch-Vlaanderen. Het risico voor duurzame economische ontwrichting is te groot.

Hoe liggen de verhoudingen, in welk stadium zitten we? Terneuzen wacht nog even tot er meer duidelijkheid is. In Hulst heeft het college van b&w

een besluit genomen. De gedeputeerde geeft aan hier een stap verder te hebben gezet. Hij heeft Hulst geadviseerd om er niet aan te beginnen. Men is in Sas van Gent bezig met een bestemmingsplanprocedure. Indien het oordeel van GS positief is dan komt er een FOC in Sas van Gent en vervolgens dus niet in Hulst. Indien GS niet instemt met een FOC in Sas van Gent dan komt dit ook niet in Hulst.

In beide gevallen valt Hulst er naast. Heeft sindsdien geen contacten meer gehad met Hulst.

Heeft het BRO-rapport ook GS verrast? Ja, eigenlijk wel, gezien het rapport van Kolpron. De verschillen waren dermate groot dat ook GS verrast was.

Nadere analyse. GS neemt alles mee wat vandaag is bijgedragen. Dan wordt bekeken of dit aanleiding heeft tot het veranderen van de besluitvorming. Er wordt geen andere methode toegepast (consumentenonderzoek) want dit duurt te lang en kost te veel. Het besluit van GS komt terug in de commissies, want dit is de normale gang van zaken. Het is een prerogatief van GS om een standpunt in te nemen.

Vlaanderen. Er is een gesprek geweest met Oost- en in West-Vlaanderen. In beide provincies zijn geen concrete initiatieven voor een FOC. In het structuurplan Vlaanderen is het aanbouwen aan lintbebouwing van winkelcomplexen en perifere vestigingen niet meer toegestaan. Dit is vigerend beleid. Winkelcentra van behoorlijke omvang moeten in Vlaanderen naast toelating in het r.o. spoor ook toestemming hebben van de minister van economische zaken van de Federatie. Ze zitten er in Vlaanderen niet op te wachten. De provincie Antwerpen heeft hetzelfde standpunt en heeft recent slechte ervaringen opgedaan met een centrum net buiten Antwerpen. De grenscommissie van de Benelux Economische Unie is van oordeel dat er een protocol ontwikkeld dient te worden hoe men met dit soort zaken wil omgaan. Tenslotte deelt hij mee woensdag 12 april een afspraak te hebben in Brussel met de minister van ruimtelijke ordening van het Vlaams Gewest. Indien de provincies hun eigen beleid serieus nemen komt er geen FOC net over de grens.

Deelname lokale ondernemers: het wordt steeds meer een gewoon winkelcentrum indien er lokale winkels in komen.

Streekplanafwijking: om dit te kunnen uitvoeren moet er ook rijksbeleid zijn. De opvatting van het kabinet is dat er nu ruimte is voor een streekplanafwijking.

De discussie is toegespitst geweest op de ruimtelijke en de economische effecten. Een streekplanafwijking volgt indien men perse iets wil (bijv. de WCT) of voor een algemeen verschijnsel (windmolens). Dan wordt een beste locatiebeleid toegepast. Tenslotte is er de variant: wij willen het niet, maar kan het mogelijk gemaakt worden?

Sas van Gent heeft voorrang omdat er een bestemmingsplan ligt. Dit valt weg als men overgaat tot een streekplanafwijking en dan vervalt men bijna automatisch in een bestemmingsplankeuze.

Welk getal verbinden aan negatieve effecten? Dat krijgt u niet te horen, want men is niet in staat om de juiste percentages te geven. De vraag aan BRO was: hoe kan men de bandbreedte vaststellen. Bij GS is het toepassen van percentages niet aan de orde geweest maar het afwegen van de risico's.

Durven. Tussen durf en voorzichtigheid staan vele wetten en praktische bezwaren. Het rijk kijkt over de schouder mee en er is altijd toetsing door de Raad van State.

Positieve effecten op imago en toeristische structuur: Dit is kwantitatief niet onderzocht. De bestaande toeristische koopstromen zijn niet voor niks in Hulst terecht gekomen. Het is een combinatie van toerisme en koopgedrag.

Uniciteit: er zijn veel initiatieven maar er is maar ruimte voor drie als de formule gehandhaafd wordt. Verondersteld wordt echter dat een FOC een middel wordt om de reguliere mode te verkopen en dat kleding speciaal voor die markt zal worden gemaakt. Dit ligt gewoon op de loer, op basis van gegevens uit Duitsland.

Second opinion: is gemaakt op het vroegst mogelijke moment. Het rapport was niet eerder in ons bezit. Toen werd nog niet ingezien dat dit een gigantisch probleem zou worden, maar dit heeft niet geleid tot de gewijzigde verhoudingen. Dit had andere redenen.

D'66 [J]: GS zegt dus niet achteraf gezien, economisch oordeel had eerder gegeven kunnen worden.

Gedeputeerde Van Zwieten licht toe dat dit niet had gekund. Het is gebruikelijk dat de initiatiefnemers zelf de bewijslast leveren. Als in juli 1999 GS zegt dat er een second opinion komt dan kan dat geen verrassing zijn geweest voor Sas van Gent, want hier is overleg aan vooraf gegaan. In het voorjaar van 1999 was al besloten tot een second opinion.

De zuiverheid van de posities is niet in het geding geweest maar had duidelijker neergezet moeten worden. Nu is het onvoldoende overgekomen. Hij is er van overtuigd dat de rol op de meest zuivere wijze is gespeeld.

CSM-terrein: er is 1x eerder een initiatief geweest voor een winkelcentrum. Toen is gezegd dat het geen goed idee was om voedselwinkels buiten de bebouwde kom te realiseren. De indruk wordt gewekt dat er meerdere initiatieven waren. Er wordt met Sas van Gent gepraat over wat wel kan op het terrein. De verantwoordelijkheid voor een initiatief ligt bij de gemeente. De heer Lonink is er keihard tegen aan gegaan en de gedeputeerde heeft respect voor zijn hardnekkigheid en gedrevenheid. We moeten kijken wat er wel kan op het terrein.

Richting de Partij voor Zeeland uit de gedeputeerde zijn kritiek dat de door hen geschreven brief, die in deze vergadering zou worden betrokken, blijkbaar niet meer geldt en dus volstrekt onbelangrijk is. De brief staat in schrille tegenstelling met de inbreng van de PVZ tijdens deze vergadering.

PVZ [J]: de brief vertolkt de mening van de gehele fractie. Hij vindt de vergadering oninteressant en wijst op de geringe publieke belangstelling.

VVD [J]: wijst de PVZ erop dat het beter is dat dit onderwerp in deze gezamenlijke commissie is behandeld dan als vraag in de statenvergadering.

PvdA [J]: wat de PvdA betreft is de zaak nog niet echt beklonken. Hij vraagt de gedeputeerde om er serieus naar te kijken en ziet graag de onzekerheid weggenomen.

Gedeputeerde Van Zwieten geeft aan dat hij dit al heeft uitgelegd en niets ziet in verder onderzoek.

D'66 [J] concludeert dat het standpunt blijkbaar blijft zoals het is. Er dienen miljoenen gepompt worden in het imago van Zeeland en men is bereid de grootste risico's hiervoor te lopen. Hoeveel lef heeft het college?

Gedeputeerde Van Zwieten: er is een goed florerend Sluis en Hulst en het verbeteren van Sas van Gent past uitstekend in het imago van Zeeland.

SGP [J]: is verrast dat bureau Kolpron afwezig is. Is van mening dat het college inzake wel of geen FOC een weloverwogen beslissing heeft genomen op basis van de aanwezige informatie. De keus voor de SGP was niet gemakkelijk: enerzijds een nieuw positief initiatief gekeken naar de macro-effecten, maar negatief voor wat betreft microniveau. Ook het feit dat een dergelijke vestiging geopend zou zijn op zondag heeft een rol gespeeld. Het imago van Zeeland is belangrijk maar Zeeland doet ook andere dingen waarmee zij scoort.

De voorzitter concludeert dat de gedeputeerde de door de fracties ingebrachte meningen zal meenemen naar GS en dat dit wordt teruggekoppeld naar de commissies.

3. Sluiting.

De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de vergadering.

BIJLAGE 2

Factory Outlet Centre in Sas van Gent

Een beschouwing over de rapporten van:
BRO adviseurs 'Factory Outlet Center in Sas van Gent' (februari 2000)
en
Kolpron 'Factory Outlet Center in Sas van Gent' (mei 1999)

Amsterdam, juni 2000

Dr. 

*Nieuwe Prinsengracht 130
NL-1018 VZ Amsterdam
Tel: +31 20 525 4062
Fax: +31 20 525 4051
E-mail: ame@frw.uva.nl
<http://www.frw.uva.nl/ame>*

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
 - 2. De gebruikte methode**
 - 3. De gehanteerde veronderstellingen**
 - 4. Conclusies**
- Bijlage: Het programma Allocate**

1. Inleiding

In Sas van Gent bestaan plannen voor de realisatie van een Factory Outlet Centre (hier na FOC te noemen). Daartoe is een economisch effectrapport opgesteld door Kolpron Consultants te Rotterdam (mei 1999). In opdracht van de Provincie Zeeland heeft BRO adviseurs te Vught een 'second-opinion' onderzoek uitgevoerd (februari 2000).

De gemeente Sas van Gent heeft de Faculteit der Maatschappij en Gedragswetenschappen van de universiteit van Amsterdam opdracht gegeven de gehanteerde methode en de uitkomsten van het onderzoek van BRO nader te bekijken. Waar nodig zal een vergelijking worden gemaakt met het door Kolpron verricht onderzoek. Er zal alleen ingegaan worden op het FOC in Sas van Gent. Allereerst zal op de gebruikte methode worden ingegaan en vervolgens op de gehanteerde veronderstellingen.

2. De gebruikte methode

Er bestaan verschillende theorieën over consumentengedrag. Over het algemeen is de opvatting dat het bezoek aan een winkel of winkelcentrum afhankelijk is van de kenmerken van het winkelcentrum en de afstand of reistijd daar naar toe. Daarnaast is het gedrag afhankelijk van kenmerken van de consument, zoals leeftijd, inkomen, leefstijl en dergelijke. Er zijn in de afgelopen decennia verschillende modellen ontwikkeld die het consumentengedrag beschrijven en voorspellen. Voor een overzicht van deze modellen wordt verwezen naar de literatuur¹. Voor de toepassing van deze modellen is het noodzakelijk om te beschikken over waargenomen gedrag van consumenten dan wel gemeten voorkeuren van consumenten. In de onderzoeken van BRO en Kolpron is geen op het onderwerp toegesneden consumenten onderzoek gehouden. In beide onderzoeken is uitgegaan van in het verleden verricht onderzoek in Zeeuwsch-Vlaanderen of is gerefereerd aan elders in Nederland of in het buitenland verricht onderzoek. Een en ander houdt in dat veel veronderstellingen gemaakt zijn om het effect van de vestiging van een FOC in Zeeuwsch-Vlaanderen te berekenen.

Kenmerkend voor beide rapporten is dat de omzet berekend wordt op basis van een veronderstelde omzet per m². De jaaromzet wordt in beide rapporten geschat op 49 miljoen gulden in de eerste fase en 74 tot 79 miljoen in de tweede fase. Op basis van veronderstellingen over de herkomst van de te verwachten bezoekers is het effect op de bestaande winkels in Zeeuwsch-Vlaanderen ingeschat. BRO houdt daarbij rekening met een concurrerende FOC in Roubaix door te veronderstellen dat het bezoek afneemt naarmate de afstand groter wordt. Gedeeltelijk wordt de afname veroorzaakt door een veronderstelde geringere bezoekfrequentie voor verder weg wonende consumenten. Kolpron houdt geen rekening met concurrerende FOC's. Het nadeel van aanbodmodellen is dat bij gewijzigde veronderstellingen, significant verschillende effecten mogelijk zijn. Hierdoor is de waarde van dergelijke onderzoeksresultaten zeer betrekkelijk.

Vraagmodellen gaan uit van het winkelgedrag. Veelal wordt verondersteld dat de consument een afweging maakt tussen de afstand tot winkels en de aantrekkelijkheid van die winkels. Het is van belang om de gevoeligheid van deze variabelen vast te leggen. Hier is

in het algemeen veel onderzoek voor nodig, hetgeen de toepassing van vraagmodellen duur en tijdrovend maakt.²

Factory Outlet Centres zijn in de Benelux een nieuw fenomeen. Er kan dus niet teruggevallen worden op bestaand onderzoek. Wel zijn in het buitenland, zoals Amerika en Engeland onderzoeken verricht van bestaande centra. Kolpron maakt van een onderzoek in Engeland gebruik om een schatting te maken van de herkomst van de bezoekers. BRO twijfelt aan het gebruik van buitenlands onderzoek voor de situatie in Zeeuwsch-Vlaanderen en gaat liever uit van in Nederland verricht winkelonderzoek.

Conclusie van de gebruikte methode

De toepassing van een vraagmodel verdient vooral de voorkeur indien er sprake is van veranderingen in ofwel het aanbod ofwel de vraag. Het aanbod indien er sprake is van een substantiële toename of afname, de vraag indien er sterke wijzigingen optreden in de omvang en spreiding van de bevolking. De toevoeging van tenminste 10.000 m² winkelvloeroppervlak kan substantieel genoemd worden in de situatie in Zeeuwsch-Vlaanderen. In het rapport van BRO wordt wel de methode beschreven om het aantal bezoekers te berekenen, maar de methode wordt maar gedeeltelijk toegepast.

Dit is door BRO onderkend. De voorspellende waarde van beide onderzoeken is nogal betrekkelijk. Beter ware geweest een vraagmodel toe te passen.

3. De gehanteerde veronderstellingen

In deze paragraaf zal ingegaan worden op de veronderstellingen die zijn gehanteerd. Er wordt vooral aandacht besteed aan de verschillen in beide rapporten. Zo zijn beide bureaus het redelijk eens over de gemiddelde besteding in het modische assortiment, de gemiddelde besteding per bezoeker in het FOC en het gemiddeld omzetniveau. De grote verschillen zitten in de verwachte herkomst van de bezoekers naar afstand en de gevolgen voor de omzet van de bestaande winkelcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen. BRO veronderstelt dat het modisch aanbod op basis van het voorkomen van aangeboden merkartikelen van hoge kwaliteit is. Kolpron kijkt meer naar de algehele uitstraling van de winkelcentra en komt tot de conclusie dat er sprake is van een gemiddeld aanbod.

Er zal allereerst nagegaan worden wat de consequenties zijn van de door BRO gehanteerde veronderstellingen op het bezoekerspotentieel. Er zal niet worden uitgegaan van een vaste omzet voor het FOC in Sas van Gent.

Bezoek en besteding

Er is in eerste instantie nagegaan of de bevolkingsaantallen naar herkomst en afstandsklasse (bijlage 1 BRO) juist zijn berekend. BRO maakt gebruik van hemelsbrede afstanden. Op basis van deze hemelsbrede afstanden zijn ertussen beide onderzoeken geen noemenswaardige verschillen gevonden. Binnen een straal van ongeveer 100 km wonen 11 miljoen mensen. Kolpron vermeldt deze cijfers niet. Een controle is dus niet mogelijk.

Vervolgens zijn de geraamde bezoekersaantallen gerelateerd aan de bevolking. BRO gaat er van uit dat 35 procent van de bevolking één tot vier maal per jaar het FOC in Sas van Gent bezoekt, afhankelijk van de afstand van de woonplaats tot dat centrum. Kolpron gaat uit van waargenomen herkomstcijfers uit een onderzoek in Engeland. In beide rapporten wordt

² Zie onder andere het proefschrift van T.Arentze 'A spatial decision support system for the planning of retail and service facilities', Eindhoven 1999

verondersteld dat de besteding toeneemt naarmate de bezoekers van verder weg komen. BRO heeft in een reactie op de conceptversie van dit rapport de veronderstellingen nog eens gespecificeerd. De methode zelf wordt (in de vorm van wiskundige vergelijkingen) niet vermeld.

In tabel 1 is te zien dat het bezoekpercentage bij BRO na 40 km sterk afneemt. Bij Kolpron is dit minder het geval. De gemiddelde besteding per bezoeker verschilt iets meer dan in de rapporten is vermeld. Dit is het gevolg van het uitgaan van een vaste omzet en het vervolgens terugrekenen van de herkomst van de bezoekers.

Tabel 1. Bezoekpercentages en gemiddelde besteding per bezoeker FOC Sas van Gent

Aanvangssituatie	BRO			Kolpron					
Herkomstgebied	Bevolking x 1 miljoen	Bezoek x 1000	Bezoek in % van de bevolking	Besteding x 1 miljoen	Gemiddeld per be- zoeker	Bezoek x 1000	Bezoek in % van de bevolking	Besteding x 1 miljoen	Gemiddeld per be- zoeker
tot 40 km (30 min)									
Zeeuwsch-Vlaan.	107	100	93,5	5	50	110	103	4	36
Overig Nederland	207	50	24,2	3	60				
België Vlaanderen	1668	450	27,0	26	58	390	23	15	38
40-80 km(30-60 min)									
Overig Ned.	846	20	2,4	1	50	100	12	6	60
België	4437	140	3,2	9	64	150	3	7	47
> 80 km (>60 min)									
Overig Ned.	2560	20	0,8	1	50	130	5	7	54
België	1207	10	0,8	1	100	220	18	10	45
Elders		40		3	75				
Totaal	11031	830	7,5	49	59	1100	10	49	45

Reistijd en afstand

Zowel BRO als Kolpron hanteren de reistijd (in drie klassen) bij het bepalen van de herkomst van de bezoekers. BRO rekent de reistijden terug naar hemelsbrede afstanden. Met behulp van twee routeprogramma's (Easy Travel en de Routeplanner Europa van MMI) is nagegaan in hoeverre de hemelsbrede afstand afwijkt van de werkelijke afstand over de weg. Voor Nederland blijkt de hemelsbrede afstand met een factor 1,5 te moeten worden vermenigvuldigd om tot de werkelijke afstand te komen, voor België is deze factor gemiddeld 1,34. Indien niet van hemelsbrede, maar van werkelijke afstanden wordt uitgegaan dan ontstaat er een geheel ander beeld (zie kaart 1). Het aantal inwoners binnen een straal van 100 km is dan ongeveer gehalveerd (5,85 miljoen). Een en ander betekent dat het herkomstpotentieel er aanzienlijk anders uitziet. Er zullen meer bezoekers te verwachten zijn uit België, vooral uit de gemeenten in afstandsklasse 40-80 km en minder uit Nederland. Omdat het terugrekenen van de herkomst van de bezoekers is gebaseerd op reistijd, had in de onderzoeken niet mogen worden uitgegaan van hemelsbrede afstanden, maar van werkelijke afstanden over de weg. Uit controleberekeningen blijkt dat het aantal inwoners van het dan berekende gebied met een factor 2 verschilt. Dit is een zeer wezenlijk verschil.

Tabel 2. Inwonertallen naar werkelijke en hemelsbrede afstand en naar herkomst (x 1000)

Afstandsklasse	Gebied van herkomst	Werkelijke afstanden		Hemelsbrede afstanden	
		Absoluut	%	Absoluut	%
tot 40 km	Zeeuwsch-Vlaanderen	101	1,7	107	1,0
	Overig Nederland	28	0,5	207	1,9
	België	654	11,2	1668	15,1
	Totaal	783	13,4	1982	18,0
40-80 km	Overig Nederland	291	5,0	846	7,7
	België	2446	41,8	4437	40,2
	Totaal	2737	46,8	5283	47,9
meer dan 80 km	Overig Nederland	234	4,0	2560	23,2
	België	2097	35,8	1207	10,9
	Totaal	2332	39,8	3767	34,1
Totaal	Zeeuwsch-Vlaanderen	101	1,7	107	1,0
	Overig Nederland	554	9,5	3613	32,8
	België	5197	88,8	7312	66,3
	Totaal	5851	100,0	11032	100,0

Berekening van het bezoek

Zoals hiervoor al vermeld berekenen BRO en Kolpron het bezoekersaantal terug uit de omzet. Hierna zal getracht worden het bezoek te berekenen op basis van de veronderstellingen die BRO hanteert.

Een belangrijke veronderstelling is de overlapping van verzorgingsgebieden met andere FOC's. De veronderstelling wordt door BRO niet nader gespecificeerd. In dit rapport wordt aangenomen dat de aantrekkingskracht van een FOC evenredig met het vloeroppervlak verloopt en omgekeerd evenredig met het kwadraat van de werkelijke afstand. Voor het FOC in Roubaix is uitgegaan van 17.000 m² en voor Sas van Gent van 10.000 m². Op grond van deze aanname is in het overlap gebied berekend welk percentage van het bezoekerspotentieel het FOC in Sas van Gent zal bezoeken.

De bezoekfrequentie, bij BRO variërend van 1 tot 4, is in dit onderzoek als volgt gespecificeerd:

$$\text{Bezoekfrequentie}_i = 5 - 0,04 * \text{Afstand in km}$$

De besteding per bezoek varieert van f 50 (dichtbij) tot f65 (verder weg). Deze veronderstelling is in dit rapport als volgt gespecificeerd:

$$\text{Besteding per persoon}_i = 40,2 + 0,25 * \text{Afstand in km}$$

Waarbij i de gemeente voorstelt.

Verder hanteert BRO een gemiddeld deelnamepercentage van 35% van het aantal inwoners. De berekening wordt in dit rapport per gemeente uitgevoerd. Het totale bezoek voor het FOC in Sas van Gent is dan:

$$\text{Bezoek totaal}_i = 0,35 * \text{Inwoners}_i * \text{Percentage FOC Sas van Gent}_i * \text{Bezoekfreq}_i$$

De toepassing van bovenstaande formule leidt bij een inwonertal van 5,9 miljoen tot een totaal bezoek aan het FOC Sas van Gent van bijna 3 miljoen bezoekers. Tegenover een berekend bezoek van 0,83 miljoen bezoekers door BRO en 1,1 miljoen door Kolpron is dit niet erg realistisch.

Een deelnamepercentage van 35 betekent dat alle inwoners tussen de 25 en 55 jaar elk jaar een FOC bezoeken, in dit geval Sas van Gent of Roubaix. Gegeven het feit dat er veel aanbod aan modische winkels in directe omgeving van de consument aanwezig is lijkt dit percentage te hoog. Een percentage van tussen de 15 en 20 ligt meer voor de hand.

De frequentie van het bezoek is door BRO gebaseerd op onderzoek in Nederland. In bestaande kledingzaken wordt door de grootste groep gekocht in de frequentie van 2 tot 5 keer. Het gaat hier echter om kopen en niet om bezoek. Niet elke bezoeker van een kledingzaak zal tot aankoop overgaan. Het lijkt daarom aannemelijker uit te gaan van een lagere bezoekfrequentie.

Nagegaan is wat het effect is op het bezoek aan het FOC Sas van Gent indien met een lager bezoekpercentage en een lagere frequentie wordt rekening gehouden.

$$\text{Bezoekfrequentie}_i = 2,5 - 0,02 * \text{Afstand in km}$$

$$\text{Bezoektotaal}_i = 0,175 \times \text{Inwoners}_i \times \text{Percentage FOC Sas van Gent}_i \times \text{Bezoekfreq}_i$$

In tabel 3 is het resultaat van deze berekening weergegeven. De berekening is op gemeentenniveau uitgevoerd en daarna opgeteld tot de drie afstandsklassen. Om de resultaten te kunnen vergelijken is dezelfde klassenindeling gebruikt als die van BRO en Kolpron. Het totale bezoek ligt nu tussen dat van BRO en Kolpron in. De herkomst van de bezoekers wijkt echter in belangrijke mate van beide rapporten af. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door het verschil in definiëring van de afstand (werkelijke versus hemelsbrede afstand) en voor een deel door een verschil in de veronderstellingen.

Tabel 3. Berekend aantal bezoekers op jaarbasis naar afstandsklasse en herkomst (x 1000)

Afstandsklasse	Gebied van herkomst	Dit rapport		BRO		Kolpron	
		absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
tot 40 km	Zeeuwsch-Vlaanderen	36	4	100	11	110	10
	Overig Nederland	9	1	50	6		
	België	206	22	450	55	390	35
	Totaal	251	27	600	72	500	45
40-80 km	Overig Nederland	69	7	20	2	100	10
	België	416	44	140	17	150	14
	Totaal	485	52	160	19	250	24
meer dan 80 km	Overig Nederland	30	3	20	2	130	11
	België	170	18	10	2	220	20
	Elders			40	5		
	Totaal	199	21	70	9	350	31
Totaal	Zeeuwsch-Vlaanderen	36	4	100	11	110	10
	Overig Nederland	108	12	90	10	230	21
	België	792	85	600	74	760	69
	Elders			40	5		
	Totaal	936	100	830	100	1100	100

Tabel 4 laat de bestedingen zien die voortvloeien uit de bezoekcijfers. Vanwege het verschil in definiëring van de afstand zijn de resultaten niet geheel vergelijkbaar. Daarom is

ook het totaal van de herkomstgebieden opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat 85% van de omzet uit België afkomstig is. Bij BRO is dit percentage 74 en bij Kolpron 65. Daarentegen veronderstellen BRO en Kolpron een groter omzetaandeel uit Nederland. In de eigen berekening is nog geen rekening gehouden met de besteding van verblijfstoeristen.

Tabel 4. Besteding FOC Sas van Gent naar afstandsklasse en herkomst (x 1 miljoen NLG)

Afstandsklasse	Gebied van herkomst	Dit rapport		BRO		Kolpron	
		absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
tot 40 km	Zeeuwsch-Vlaanderen	1,6	3	5	10	4	8
	Overig Nederland	0,4	1	3	6		
	België	9,7	19	26	53	15	31
	Totaal	11,7	23	34	69	19	39
40-80 km	Overig Nederland	3,8	7	1	2	6	12
	België	23,1	45	9	19	7	14
	Totaal	26,8	53	10	21	13	27
meer dan 80 km	Overig Nederland	1,9	4	1	2	7	14
	België	10,5	21	1	2	10	20
	Elders			3	6		
	Totaal	12,4	24	5	10	17	35
Totaal	Zeeuwsch-Vlaanderen	1,6	3	5	10	4	8
	Overig Nederland	6,0	12	5	10	13	27
	België	43,3	85	36	74	32	65
	Elders			3	6		
	Totaal	51,0	100	49	100	49	100

Het economisch effect

De rapporten van BRO en Kolpron laten een duidelijk verschil zien in het verwachte effect op de bestaande bewinkeling. BRO veronderstelt een veel groter negatief effect dan Kolpron. Daar reële omzetcijfers ontbreken, gaat BRO uit van een landelijk gemiddelde omzet per m², de normatieve omzet. Het verschil tussen de normatieve omzet en de gemiddelde besteding van de bevolking in Zeeuwsch-Vlaanderen wordt vervolgens toegeschreven aan de toevloeiing van buitenaf. De verwachte omzet in het FOC wordt minus een geschatte nieuwe omzet van 8,5 miljoen gulden in mindering gebracht op berekende normatieve omzet van de winkels in de modische branche.

Volgens BRO is de totale omzet in de modische branche in Zeeuwsch-Vlaanderen 200 miljoen gulden. Ruim een derde (67 miljoen) wordt toegeschreven aan consumenten van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen. De omzet in de modische branche in het FOC Sas van Gent wordt geraamd op 34 miljoen (70% van de totale omzet). Dit betekent dat de omzetzerving 67 miljoen minus 34 miljoen en plus 8,5 miljoen neerkomt op 25 miljoen. Op de totale omzet van 200 miljoen is dit 12,5%. In het rapport van BRO wordt in de samenvatting een percentage van 14 à 15 genoemd (voor de eerste fase). De omzetzerving van bestedingen uit Zeeuwsch-Vlaanderen is derhalve 2%. BRO stelt dat 69% van de verwachte omzet van het FOC uit de eerste ring (binnen 40 km) zal komen. De modische omzet afkomstig uit de eerste ring is dan 23,5 miljoen. Verminderd met de nieuwe omzet van 8,5 miljoen is de omzetzerving in de eerste ring derhalve 15 miljoen. De eerste ring is echter veel groter dan

alleen Zeeuwsch-Vlaanderen. De omzeterdrijving in Zeeuwsch-Vlaanderen moet dus veel minder zijn dan de veronderstelde 14 à 15%.

Kolpron berekent de omzet in de niet-dagelijkse goederen. Van de totale omzet van 500 miljoen gulden is 180 miljoen afkomstig van kooptoeeristen (zowel dag- als verblijfstoeerisme), dit is 16% van het totaal. Er wordt echter niet berekend wat de omzet in de modische branche zal zijn. De conclusie dat de omzeterdrijving slechts enkele procenten zal bedragen is dan ook moeilijk vergelijkbaar met de uitkomsten van BRO.

Belangrijk is te weten of de aanwezigheid van een FOC in Sas van Gent extra bezoekers uit België genereert. Jaarlijks komen enkele miljoenen mensen naar Zeeuwsch-Vlaanderen. Een deel daarvan kan tot de verblijfstoeeristen gerekend worden. BRO schat het aantal kooptoeeristen op 2,9 miljoen bezoekers. Bij een gemiddelde besteding van f 60 resulteert dit in een toevloeiing van ongeveer 175 miljoen gulden. BRO schat de extra besteding in op 5%, Kolpron verwacht een veel hogere nieuwe vraag, namelijk 10 tot 15% in de middenvariant en 25% in de hoogwaardige variant.

In combinatie met een verschil in herkomst van de bezoekers en een verschil in combinatiebezoek betekent dit dat Kolpron een lager omzetverlies op de bestaande bewinkeling inschat dan BRO.

Er is niet veel onderzoek beschikbaar waarin het koopgedrag van de bezoekers in Zeeuwsch-Vlaanderen wordt beschreven. In 1989 is door RBOI een consumentenonderzoek gehouden in Sluis (RBOI, 1990). Daaruit bleek dat ongeveer 61% van de bezoekers ook daadwerkelijk aankopen had gedaan. 60% bezocht uitsluitend de kern van Sluis. Het belangrijkste motief voor het bezoek was winkelen, en de belangrijkste reden de gezelligheid van de kern. De gemiddelde besteding in de modische branche (inclusief schoenen) lag op ongeveer f 27, waarbij bezoekers uit België meer dan het gemiddelde besteedden (f 36). Verder bleek dat bezoekers van de kernen Hulst en Axel verhoudingsgewijs meer in andere kernen winkelden dan de bezoekers van Sluis. De gegevens zijn echter te sterk verouderd om toe te passen op het onderhavige probleem.

Op basis van een aantal veronderstellingen is daarom getracht het omzeteffect te berekenen van de komst van een FOC in Sas van Gent. Alleen de beginsituatie is berekend, dat wil zeggen een FOC van 10.000 m² verkoopvloeroppervlak. Er zijn twee methoden gehanteerd om het effect te berekenen. Methode 1 is een interactiemodel met behulp waarvan stromen berekend kunnen worden tussen bijvoorbeeld woongebieden en winkelcentra. De belangrijkste veronderstelling is dat de aantrekkingskracht van een winkelcentrum afhankelijk is van de aantrekkelijkheid van dat winkelcentrum en de afstand of reistijd tot het herkomstgebied. Het computerprogramma heet 'Allocate'. Voor de beschrijving van het model wordt verwezen naar de bijlage. Bij methode 2 wordt verondersteld dat de berekende omzet van het FOC ten koste gaat van de bestaande winkelcentra en wel voor de inwoners van Zeeuwsch-Vlaanderen naar rato van het verkoopvloeroppervlak en voor de verblijf- en kooptoeeristen (dagjesmensen) naar rato van hun veronderstelde kooporiëntatie op de winkelcentra. Omdat Zelzate zo dicht bij Sas van Gent is gelegen is deze Belgische gemeente apart meegenomen in de berekeningen.

Om de berekeningen te kunnen uitvoeren is een op basis van de gegevens zoals die zijn opgenomen in de rapporten van Kolpron en BRO een zo goed mogelijke inschatting gemaakt van de kooporiëntatie van de inwoners van Zeeuwsch-Vlaanderen en de verblijf- en

kooptoeristen. Het resultaat is van deze inschatting is terug te vinden in de bijlage. In navolging van Kolpron en BRO is verondersteld dat verblijftoeristen op jaarbasis 5,1 miljoen gulden besteden in de modische branche en kooptoeristen 59 miljoen. Inwoners van Zeeuwsch-Vlaanderen besteden op jaarbasis 1400 gulden in de modische branche. Verder is verondersteld dat de omzet in de modische sfeer in het FOC 70% van de totale omzet bedraagt.

Voor de zogenaamde nieuwe bestedingen, dat wil zeggen bestedingen die niet ten koste gaan van de bestaande bestedingen, zijn twee alternatieven toegepast. In het eerste alternatief wordt verondersteld dat alle bezoekers die verder dan 80 km van het FOC in Sas van Gent wonen nieuwe bestedingen op leveren. Dit levert een nieuwe omzet op van 8,9 miljoen in de modische branche (70% van de totale nieuwe omzet). In het tweede alternatief is verondersteld dat 10% van de bezoekers uit de afstandsklasse 40-80 km ook nieuwe bestedingen opleveren. Het totaal van de nieuwe bestedingen in de modische branche is dan afgerond 11 miljoen. In tabel 5 is het resultaat van de berekeningen weergegeven.

Tabel 5. Verwacht omzeteffect op de bestaande winkelcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate bij de komst van een FOC in Sas van Gent

	2000			2005						
Winkelcentrum	Omzet	Allocate		Prop.verdeling		Allocate		Prop.ver		
Nieuwe omzet	Modisch	+8900	+11000	+8900	+11000	In %				
Axel	15623	13621	13734	13798	13987	-13	-12	-12	-10	
Oostburg	20429	17404	17441	15906	16502	-15	-15	-22	-19	
Breskens	2914	2581	2579	2516	2587	-11	-11	-14	-11	
Hontenisse	4696	4078	4103	4344	4369	-13	-13	-8	-7	
Hulst	27146	23331	23560	25280	25510	-14	-13	-7	-6	
Sas van Gent centrum	6091	4716	4803	5671	5763	-23	-21	-7	-5	
Sas van Gent Foc modisch	0	35272	35975	35620	35620					
Sluis	44961	38921	39282	30478	31872	-13	-13	-32	-29	
Terneuzen	59041	50700	51118	57964	58387	-14	-13	-2	-1	
Zelzate	13423	12604	12731	11649	11787	-6	-5	-13	-12	
Totaal	194325	203228	205326	203225	206385	-14	-13	-14	-12	
Omzet excl.Foc SvG		167956	169351	167605	170765					

Het totale negatieve effect voor de bestaande winkelcentra ligt, afhankelijk van de gebruikte methode en de omvang van de nieuwe bestedingen, tussen 12 en 14 procent. Het negatieve effect van de afzonderlijke winkelcentra blijkt sterk afhankelijk van de gehanteerde methode te zijn. Bij het interactiemodel (Allocate) is het negatieve effect voor Sas van Gent het grootst. Dit komt omdat bij dit model afstand c.q. reistijd een rol speelt in de berekeningen. Bij de tweede methode, aangeduid als proportionele verdeling, speelt de afstand geen rol. Het blijkt dan dat centra die sterk afhankelijk zijn van kooptoeristen de grootste negatieve effecten ondervinden. Dit zijn met name Sluis en Oostburg.

4. Conclusies

- De vele veronderstellingen die gemaakt moeten worden om het uiteindelijke economisch effect van de komst van een FOC in Sas van Gent aan te geven leiden er toe dat de uitkomsten zoals die door BRO en Kolpron zijn gepresenteerd met de nodige voorzichtigheid moeten worden bekeken. Bij andere, veelal plausibel te verklaren veronderstellingen, zijn sterk afwijkende onderzoeksresultaten (zoals omzetsderving) te verwachten.
- Beide bureaus gaan uit van een vaste omzet per vierkante meter. Dit is niet de meest geschikte methode om het economische effect van de realisatie van een FOC in Sas van Gent in te schatten. De omzet is immers van een groot aantal factoren afhankelijk.
- Een Factory Outlet Centre is een uniek fenomeen in Nederland en België. Het is te verwachten dat een FOC over een grote afstand bezoekers zal trekken. Door beide bureaus wordt een maximum van 100 km verondersteld. Eigen berekeningen hebben laten zien dat het echter veel uitmaakt of van een hemelsbrede afstand wordt uitgegaan of van een werkelijke afstand. Indien de door BRO gehanteerde veronderstellingen omtrent deelname en de bezoekfrequentie worden toegepast dan zou dat leiden tot een onwaarschijnlijk hoog bezoekersaantal, zelfs indien wordt uitgegaan van de werkelijke afstand en niet van de hemelsbrede. Over de herkomstpercentages die BRO hanteert bestaan dan ook sterke twijfels. Er bestaan eveneens twijfels over de door Kolpron gehanteerde herkomstpercentages. Dat een zo groot percentage bezoekers van zo ver weg zal komen is onwaarschijnlijk, gegeven de aanwezigheid van een FOC in Roubaix.
- Het verwachte negatieve effect op de bestaande bewinkeling is moeilijk aan te geven door het gebrek aan relevant onderzoek. Naar verwachting zullen de bezoekers die meer dan 80 km moeten afleggen om bij het FOC in Sas van Gent te komen nieuwe bestedingen opleveren, dat wil zeggen bestedingen die niet ten koste gaan van de bestaande winkelcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen. Een groot deel van de bezoekers komt uit de zogenaamde tweede ring komen (40 – 80 km afstand over de weg). Hier zullen ongetwijfeld ook “nieuwe” bezoekers bij zitten, maar een goede inschatting is niet te maken. Dat de komst van een FOC in Sas van Gent negatieve economische effecten zal opleveren valt niet te ontkennen. Immers een aantal winkelcentra is sterk afhankelijk van omzet van bezoekers van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen. Er dient echter ook gekeken te worden naar de positieve effecten. Een FOC in Sas van Gent geeft een positieve economische impuls in de Kanaalzone, zowel wat de werkgelegenheid als de extra bestedingen betreft.

Bijlage: Het Programma Allocate

Het programma ALLOCATE is opgezet om op een eenvoudige manier een vergelijking tussen enkele interactie modellen mogelijk te maken op basis van een waargenomen interactiematrix.

De soort berekening

Er worden 6 soorten berekeningen in twee groepen onderscheiden. De groepen betreffen 2 verschillende benaderingen van de analyse en de voorspelling van interacties.

Groep 1 bestaat uit een alternatief voor de gebruikelijke ruimtelijke interactie berekeningen op basis van de een of andere versie van het zwaartekrachtmodel.

Groep 2 bestaat uit een toepassing van het enkelvoudige zwaartekrachtmodel, waarbij wordt verondersteld wordt dat de interactie tussen, in dit geval, woonzones enerzijds en universiteiten anderzijds recht evenredig is met de attractiviteit van die universiteiten en omgekeerd evenredig met een functie van de afstand tussen woonzone en universiteit. De tweede veronderstelling, die geïmpliceerd wordt door het gebruik van de drie afstandsfuncties, houdt in dat de eenheden niet variëren in hun (gewenste) afstands-gedrag. Of met andere woorden, iedereen denkt hetzelfde over af te leggen afstanden.

Uit (enquête) onderzoek is evenwel gebleken dat respondenten grote verschillen vertoonden in de mate waarin af te leggen afstanden voor verschillende activiteiten acceptabel of redelijk wordt geacht

(zie onder andere Veldhuisen en Kapoen, 1979). Idealiter zou een interactiemodel voor enige activiteit gebaseerd moeten worden op dergelijk onderzoek maar in de meeste gevallen staat alleen een waargenomen interactiematrix ter beschikking. Dit geldt ook voor de interactie modellen van groep 1 waarbij wel rekening wordt gehouden met verschillende houdingen ten opzichte van afstanden. De voorbeelden waarop de modellen worden toegepast zijn gebaseerd op de keuze van een basisschool of winkelcentrum door ouders of consumenten.

De drie onderhavige modellen van groep 1 stemmen in een aantal opzichten overeen en verschillen in enkele andere. De overeenkomst tussen de drie gehanteerde modellen is ten eerste gelegen in het uitgangspunt dat alle scholen of winkelcentra die binnen de waargenomen afstand vallen voor keuze in aanmerking komen. Het tweede uitgangspunt is dat waargenomen afwijkingen van dat gedrag toe te schrijven zijn aan de verschillen in attractiviteit tussen de scholen of winkelcentra. Het verschil tussen de drie gehanteerde modellen van afstands-gedrag wordt gevormd door het volgende.

In model 1 wordt verondersteld dat de waargenomen reistijden ook het gewenste gedrag weerspiegelen. Daarbij wordt er dus geen rekening mee gehouden dat de kinderen of de consumenten eventueel ook een grotere afstand zouden willen reizen voor hun keuze maar dat dat niet nodig is.

In model 2 wordt verondersteld dat er een bandbreedte bestaat rond de waargenomen afstanden waarbinnen de reistijd acceptabel wordt geacht. Die bandbreedte wordt afgeleid door een vergelijking te maken tussen de waargenomen en de door het model voorspelde stro-

men. De beste passing wordt als uitgangspunt voor de voorspelling genomen. In model 3 wordt van dezelfde veronderstelling uitgegaan als in het tweede model maar wordt de afstandsverdeling per vertrekzone toegepast in plaats van de verdeling over afstanden van alle onderzoekseenheden.

Technisch gezien is groep 1 gebaseerd op de toepassing van simulatie technieken. Daartoe wordt gebruik gemaakt van "at-random" trekkingen uit verdelingen van de een of andere soort. Omdat de trekkingen inderdaad aan toeval onderhevig zijn, moet een aantal van deze simulaties worden uitgevoerd.

In eerste instantie wordt de zogenoemde basismatrix gevuld met behulp van de verdelingen van de vertrekken over de woonzones en de verdeling van de vertrekkenden over de afstanden. Voor het voorbeeld van de keuze van de basisscholen komt daar nog het volgende bij. Het kan zeer wel voorkomen dat een school zodanig aantrekkelijk is dat het aantal leerlingen op die school gemaximeerd wordt door de capaciteit. Dat houdt in dat er een aantal leerlingen op andere scholen terecht komt en dat de waarneming van de af te leggen afstanden aldus niet de gewenste verdeling weerspiegelt. Derhalve wordt de afstandsverdeling gewogen met de capaciteit.

Op basis van elk van de veronderstellingen wordt de basismatrix geconstrueerd. De basismatrix wordt gebruikt om de kinderen aan de scholen toe te wijzen, ongeacht de attractiviteit. Het verschil tussen de waargenomen en de berekende aankomsten wordt gelijkgesteld aan de attractiviteit. Vervolgens wordt de basismatrix gewogen met de attractiviteiten en gebruikt om de uiteindelijke toewijzing van de kinderen aan de scholen te simuleren.

Samenvattend zijn hier de opties voor de door ALLOCATE uit te voeren

berekeningen vermeld:

1. Simulatie op basis van de waargenomen afstandsverdeling
2. Simulatie op basis van de afstandsverdeling + bandbreedte
3. Simulatie op basis van de afstandsverdeling per vertrekzone
4. Graviteitsmodel - machtsmodel
5. " - exponentieel model
6. " - Tanner Functie

De wiskundige formulering van de modellen 4,5 en 6 is als volgt:

$$p_{ij} = \frac{A_j / d_{ij}^\beta}{\sum_j A_j / d_{ij}^\beta} \quad (4)$$

$$p_{ij} = \frac{A_j / \exp(d_{ij} * \alpha)}{\sum_j A_j / \exp(d_{ij} * \alpha)} \quad (5)$$

$$p_{ij} = \frac{A_j / \exp(d_{ij} * \alpha) * d_{ij}^\beta}{\sum_j A_j / \exp(d_{ij} * \alpha) * d_{ij}^\beta} \quad (6)$$

$$S_{ij} = p_{ij} * V_i$$

waarin:

p_{ij} : de kans op interactie tussen de zones i en j,
 S_{ij} : de stromen tussen de zones i en j,

V_i : het aantal vertrekken uit zone i
 A_j : de aantrekkelijkheidsfactor (gewicht),
 d_{ij} : de afstand of reistijd tussen i en j en
 α en β : parameters zijn.

De invoer

De gebruiker dient een aantal bestanden aan te maken:

- een file met aankomsten (in dit geval het aantal consumenten of de bestedingen in de modische branche per winkelcentrum) en de coördinaten van de bestemming. Optioneel kan de gebruiker gewichten invoeren en eventueel een maximum capaciteit van de bestemming.
- een file met vertrekken (in dit geval het aantal consumenten of de bestedingen in de modische branche) en de coördinaten van het herkomstgebied. Zowel huidige als toekomstige aantallen kunnen worden ingevuld.
- een file met de waargenomen stromen tussen de herkomst en bestemmingsgebieden.
- een file met gegevens over het te draaien model en de tijdstippen.
- optioneel: een matrix met reistijden of afstanden. Het programma berekent zelf hemelsbrede afstanden maar de gebruiker kan zelf een afstanden c.q. reistijdenmatrix invoeren.

Resultaten

Als op grond van de waargenomen stromen bepaald is welk model het beste de waargenomen matrix beschrijft dan kunnen de stromen voor een toekomstig tijdstip worden berekend. Een moeilijkheid die zich voordoet is een toekomstige bestemming die in de waargenomen matrix niet bestond. Aan die toekomstige bestemming moet immers een attractiviteitswaarde worden toegekend. De gebruiker heeft de mogelijkheid een toekomstige waarde zelf in te vullen. De uitvoer van het programma wordt gegeven in de vorm van een tekstfile.

De analyses die zijn uitgevoerd geven aan dat model 4 (het graviteitsmodel met machtsfunctie) de beste resultaten oplevert. De agreement maat is 0,96 (de maximale waarde is 1).

Tabel 1 bevat de veronderstelde kooporiëntatie. De kooporiëntatie telt niet op tot 100% omdat een deel van de bestedingen zal afvloeien buiten Zeeuwsch-Vlaanderen.

Tabel 1. Geschatte kooporiëntatie en omzet op de winkelcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate in de modische branche.

van woongebied	naar winkelcentrum										Totaal	Om
	Axel	Oostb	Bresk.	Honte	Hulst	SvGc	FOC	Sluis	Tern.	Zelzat		
Axel	40	0	0	0	20	2	0	2	21	5	90	154
Oostburg(excl.)	0	40	2	0	5	0	0	10	23	0	80	130
Breskens(Oostburg)	0	25	25	0	1	0	0	5	24	0	80	50
Ijzendijke(Oostburg)	0	31	1	0	1	1	0	5	40	1	80	18
Hontenisse	5	0	0	35	15	0	0	0	25	0	80	88
Hulst	5	0	0	0	50	0	0	0	13	2	70	189
Sas van Gent	6	0	0	0	11	35	0	0	33	5	90	86
Philippine (Sas v Gent)	7	2	1	0	10	19	0	0	39	2	80	20
Sluis	0	5	0	0	2	1	0	50	30	2	90	81
Terneuzen	2	0	0	0	2	0	0	1	70	1	76	355
Biervliet(Terneuzen)	0	5	1	0	1	1	0	10	60	1	79	14
Zelzate	5	0	0	0	5	5	0	10	2	39	66	112
Verbl.Toersisten ZVI	4	20	2	0	4	2	0	50	5	1	88	51
Kooptoeristen	5	12	1	1	5	1	0	40	2	5	72	590

Tabel 2 geeft een voorbeeld van een deel van de uitvoer van het programma Allocate. De tabel geeft de bestedingen in de modische branche weer, waarbij de nieuwe bestedingen zijn geschat op 11 miljoen. Deze bestedingen zijn toegerekend aan de kooptoeristen. De nummers in de tabel komen overeen met de benamingen in tabel 1.

Tabel 2. Geschatte omzet in de modische branche Zeeuwsch-Vlaanderen en Zelzate en FOC Sas van Gent volgens het programma Allocate.

Her- komst	winkelc										totaal
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	7764	189	14	119	1701	304	2375	599	2033	313	15410
2	101	6738	194	29	164	82	614	4177	867	82	13048
3	45	938	1831	15	77	31	236	1478	391	32	5074
4	39	417	27	10	58	34	251	648	378	32	1893
5	477	167	14	2374	2276	107	834	539	1963	110	8861
6	784	306	24	632	11897	197	1538	1032	2322	221	18953
7	351	168	12	36	255	846	4370	485	1770	325	8618
8	82	71	5	11	71	101	696	186	718	65	2005
9	54	1758	31	14	88	46	362	5370	365	52	8140
10	900	492	42	140	787	458	3292	1325	27764	329	35529
11	43	155	13	10	56	35	260	310	524	31	1438
12	77	40	3	8	72	262	2642	127	203	7822	11256
13	40	1148	90	13	72	28	215	3150	313	31	5100
14	2977	4854	279	692	5986	2272	18290	19856	11507	3286	70000
totaal	13734	17441	2579	4103	23560	4803	35975	39282	51118	12731	

BIJLAGE 3

Gedeelte van website van Prime Retail

(<http://www.primeretail.com/p.cfm/primeretail/industryoverview/index.cfm>)

What are Outlets?

Outlet stores are owned and operated by the manufacturer, allowing for substantial discounts due to the elimination of the middleperson.

The majority of merchandise is first quality and in-season. Irregular and damaged merchandise accounts for less than 15 percent of all outlet goods. Outlet stores are different than off-price stores, which sell a variety of quality, name-brand goods at reduced prices. Off-price stores are not owned and operated by the manufacturer and typically buy over-allotments from department stores. Marshall's and T.J. Maxx are examples of off-price stores. Outlet stores are also different than discount stores, which sell inexpensive merchandise at reduced prices due to large quantities purchased. K-Mart and Wal-Mart are examples of discount stores.

Do Shoppers Really Save?

On any given day, a consumer visiting a Prime Outlets center will receive between 20-35% off of manufacturer's suggested retail prices. While these prices are comparable to what a consumer would receive if they visited a department store sale, these are an outlet center's base prices and everyday values.

When outlets go on sale, consumers can expect to receive up to 70% off of regular retail prices. This includes savings on apparel, accessories, shoes and home furnishings.

Fout! Bladwijzer
niet gedefini-
eerd.

BIJLAGE 4

GS-besluit over procedure rond besluitvorming FOC's maart 1999

Geacht college,

De gemeenten Sas van Gent en Goes beraden zich momenteel op de mogelijke komst van een zgn. Factory Outlet Centre (FOC). Een FOC is een grootschalig overdekt winkelcentrum van 10.000 tot 20.000 m² gelegen buiten de kernen. Het aanbod van deze winkels bestaat o.a. uit dure merkkleding en cosmetica. Het concept FOC past niet binnen het streekplanbeleid omdat het een vorm van perifere detailhandel betreft. Detailhandel buiten het bestaande winkelapparaat is alleen toegestaan voor volumineuze goederen, meubels, tuinartikelen, bouwmarktgoederen en explosieve- en brandgevaarlijke goederen. Een afwijking van het streekplan is dan ook noodzakelijk om een FOC mogelijk te maken (het beleid omtrent perifere detailhandel is in **stellige**³ uitspraken vervat, zodat een afwijking van het streekplan volstaat).

Binnen enkele maanden zal het college om een standpunt over de twee FOC's worden gevraagd. Het is daarom noodzakelijk om van tevoren duidelijkheid te verschaffen over het beslissingstraject en de te voeren werkwijze. Voorgesteld wordt het volgende traject aan te houden:

1. het college van B&W neemt een beslissing over een FOC binnen haar grenzen;
2. de gemeenteraad neemt hier ook een besluit over;
3. de gemeenteraad verzoekt desgewenst het college van GS om een afwijking van het streekplan, zodat de vestiging van een FOC mogelijk wordt gemaakt);
4. als het college op voorhand **geen** afwijkingsprocedure in gang wil zetten, eindigt hier het traject. (principe-uitspraak)
5. wordt medewerking aan een afwijkingsprocedure overwogen dan volgt een afwijkings-traject waarin de pro's en contra's worden gezien.
6. na de PPC en de Statencie gehoord te hebben neemt het college een besluit om de afwijking wel/niet vast te stellen. Na dit afwijkingsbesluit wordt de gebruikelijke inspraakprocedure in gang gezet.
7. Het is waarschijnlijk dat een van de twee gemeenten eerder een verzoek aan het college doet dan de andere. Omdat het gaat om twee ontwikkelingen met een identiek concept bestaat er een dermate grote samenhang tussen de twee plannen dat een gezamenlijke beoordeling in streekplankader logisch lijkt.

Totdat de gemeenteraden een beslissing hebben genomen, worden de betreffende gemeenten vanuit de provinciale ambtelijke dienst op een neutrale manier ondersteund tijdens de onderzoeksfase (wanneer daarom wordt verzocht).

³ Het streekplan kent drie soorten uitspraken:

- **essentiële** beleidsuitspraken; een **herzienings**procedure (vaststelling door PS) is noodzakelijk om hiervan af te wijken.
- **stellige** beleidsuitspraken; een **afwijkings**procedure is noodzakelijk. Dit wordt vastgesteld door GS.
- **overige** beleidsuitspraken; hierbij hoeft geen procedure gevolgd te worden om af te wijken.

BIJLAGE 5

GS-Besluit over FOC's juli 1999, vooralsnog geen streekplanafwijking inzetten

1. Aanleiding

Verschillende initiatiefnemers doen in Zeeland voorbereidend werk om te komen tot een zogenaamd Factory Outlet Centre (FOC) een voor Nederland nieuwe ontwikkeling in de detailhandel .

Voor een beschrijving van de activiteit en de ontwikkeling van de formule in het buitenland wordt verwezen naar bijlage 1

Op dit moment wordt een tweetal concrete initiatieven voorbereid die tenminste steunen op de bereidheid van B&W. Een initiatief van de buitenlandse marktaanvoerder MacArthurGlenn in Goes en een initiatief van de Nederlandse projectontwikkelaar Innovast in Sas van Gent, een relatieve buitenstaander in deze marktformule.

Daarnaast is door de burgemeester van Terneuzen aan de portefeuillehouder RO kenbaar gemaakt dat een ontwikkelaar die ook elders in Nederland op dit terrein actief is interesse heeft voor Terneuzen, dat Terneuzen een geschikte locatie heeft , maar desalniettemin thans een afwachtede houding aanneemt.

- Door de Holding Morres is voorts kenbaar gemaakt dat ook daar plannen in dezelfde richting bestaan. Via de pers is duidelijk geworden dat ook het gemeentebestuur een FOC nastreeft in de omgeving van Morres. De vestigingskandidaat voor een FOC te Hulst betreft Crow Holdings Int.
- Het verschijnsel Factory Outlet Center heeft overigens reeds de nodige reacties in de provincie teweeg gebracht: een korte opsomming:
- brieven aan GS gericht tegen de komst van een FOC door de middenstandsorganisaties in Goes en Zierikzee;
- onderzoek gericht op contra expertise door de Goese middenstandsondernemers;
- een Middelburgse reactie die aangeeft dat als er ruimte geboden wordt voor een FOC dat deze beleidsruimte tenminste ook voor het stadsgewest moet gelden;
- een unaniem aanvaarde motie van de Raad van Terneuzen waarin gepleit wordt een FOC te bezien in het kader van het PDV beleid zoals verwoord is in het streekplan. De Raad verzoekt B&W actie te ondernemen naar GS;
- agendering in de Scheldemondraad door Oost-Vlaanderen met als conclusie dat een studieopdracht wordt verleend aan de Rijks Universiteit in Gent. (het ligt voor de hand dat vooral grensoverschrijdende afstemming aan de orde zal zijn)

Voor een cijfermatige vergelijking van de initiatieven in Goes en Sas van Gent op basis van enkele kengetallen wordt verwezen naar bijlage 2

2. Provinciale betrokkenheid

Eerder heeft uw College besloten dat, voorzover gevraagd, er uitsluitend op neutrale basis ambtelijke betrokkenheid van provinciezijde is met gemeenten en initiatiefnemers in de informatie-uitwisselende sfeer. Beide genoemde gemeenten zijn voornemens een bestemmingsplan voor te leggen. Sas van Gent is met onderzoek en onderbouwing daarvan in een gevorderd stadium. Het moment dat de provincie betrokkenheid gaat krijgen door indiening van een bestemmingsplan is niet meer ver weg. In Goes worden onderzoeken nog niet door de opdrachtgever beschikbaar gesteld .

De provincie zal het bestemmingsplan moeten toetsen aan het streekplan. Beoordeling hiervan staat in direct verband met een stellig geformuleerde uitspraak in het streekplan (waarover straks meer).

De streekplanuitspraak en de politieke bereidheid van het College om deze eventueel te wijzigen, dan wel de noodzaak het streekplan aan te vullen

leidt tot een aantal principiële vragen. Deze vragen worden onderstaand geformuleerd.

Bij provinciale standpuntbepaling zal ook op enig moment ook PPC advisering aan de orde zijn.

Aangekondigd is dat de Vijfde Nota RO beleid zal formuleren ten aanzien van nieuwe winkelformules.

EZ evalueert dit PDV/GDV beleid in het project "Marktwerving, Dereguleren en Wetgevingskwaliteit" (rapportage aan de Kamer begin 2000)

Vooralsnog lijkt de FOC formule op hetgeen in het vigerend beleid door het Rijk is aangeduid als GDV (een Grootchalige concentratie van Detailhandelsvoorzieningen buiten de geaccepteerde volumineuze branches) GDV wordt thans, onder strikte condities, uitsluitend in stedelijke knooppunten mogelijk geacht.

Stedelijke knooppunten komen in Zeeland niet voor. Alleen in Rotterdam (Alexandrium) en Amsterdam zijn GDV locaties tot stand gekomen (bij intercitystations).

Met nadruk wordt vermeld dat het thans gaat om enkele principe-vragen in relatie tot planprocedures. Het gaat dan om eventuele Milieu-Effect-Rapportage (MER) en het streekplan. Het gaat niet om afweging van initiatieven op basis van positieve of negatieve effecten van een FOC. Een dergelijke afweging kan in een later stadium plaats vinden, voorzover daarvoor beleidsruimte aanwezig wordt geacht of wordt geschapen. (Ook dan zou een PPC in tweede instantie om advies gevraagd kunnen worden.)

3. MER plicht

Inzake de Milieu-effecten speelt de vraag of een Mer nodig is (A) en daarnaast de vraag aan welk ruimtelijk plan deze eventueel gekoppeld zou moeten worden (B)

A Het gaat om een initiatief dat primair op detailhandel is gericht maar dat zich tevens als recreatieve attractie profileert. Bij de locatiekeuze wordt met die recreatieve attractiefunctie nadrukkelijk rekening gehouden. Er wordt gemikt op de toeristenstroom van/naar de kust (Goes) resp. op grenstoerisme (Sas van Gent).

Attracties die meer dan 500.000 bezoekers per jaar trekken vallen onder de Mer plicht.

Over formele Mer-plichtigheid van een FOC wordt uw College voorgesteld afzonderlijk advies te vragen aan de afdeling Bestuurszaken van het ministerie van VROM. (Zie bijgaande brief.)

Dit advies wordt nodig geacht in verband met verschillende opvattingen van deskundigen (Secr. Mer Commissie versus adviseurs van de initiatiefnemer in Sas van Gent) en verschillen in opvatting over nut en noodzaak bij FOC-initiatiefnemers zelf.

B Een locatie-Mer los van de twee beoogde locaties lijkt niet zinvol. In tegenstelling tot b.v. glastuinbouw staat een dergelijke theoretische exercitie in geen verhouding tot belangen die een provincie of anderen daarbij kunnen hebben. Bovendien is dan eerst de vraag aan de orde waarom de locatie Mer zich tot Zeeland zou moeten beperken. Waarom zouden Zeeuwse locaties als een van de weinige vestigingsplaatsen van een FOC in Nederland gezien moeten worden terwijl het bevolkingsdraagvlak vooral buiten de provincie ligt (of volgens de formule zou moeten liggen). Dit heeft uitsluitend met marktstrategie te maken. (in grote agglomeraties hebben fabrikanten van merkartikelen andere belangen)

Koppeling aan een provinciale planfiguur als een eventuele streekplan-afwijking of -uitwerking lijkt evenmin nodig/gewenst. Voorzover het streekplan uitspraken doet op dit terrein zijn dit geen besluiten in de zin van de AWB. Jurisprudentie (Reimerswaal Mer glastuinbouw) leert dat een Mer aan AWB besluiten hoort te worden gekoppeld. Om deze reden zou, voorzover nodig, het bestemmingsplan te beschouwen zijn als het eerste ruimtelijk plan dat in aanleg voorziet.

4. Het streekplan

In het streekplan Zeeland staat op p58 onder de paragraaf "Perifere Detailhandel" (PDV):

"Geen ruimte zal worden geboden voor mammoetvestigingen (zeer grootschalige vestigingen waarin diverse branches, niet vallend onder de reguliere uitzonderingen van het PDV beleid, verenigd zijn zoals megastores en hypermarkten). Deze zijn te groot voor de Zeeuwse verhoudingen en hebben een wegzuigende werking op bestaande centra"

De uitspraak is stellig en zonder voorbehoud geformuleerd zodat voor een afwijking, voorzover die zou worden gewenst, een afwijkingsprocedure vereist is "indien er geen aanvaardbaar alternatief is meer in overeenstemming met het in het streekplan geformuleerde beleid " (p89)
Geconstateerd kan worden dat:

- het initiatief FOC zonder meer grootschalig is, en detailhandel betreft (finale levering van goederen aan de eindconsument);
- een FOC diverse branches omvat die niet vallen onder de PDV uitzonderingen.
- de locatie in Goes perifeer gelegen is ten opzichte van het kernwinkelapparaat, In Sas van Gent is daarover discussie mogelijk. (zie verderop)
- de streekplanuitspraak is geformuleerd in verband met vrees voor een negatieve bijdrage van grootschalige detailhandel aan de economische vitaliteit van bestaande centrumgebieden.

De opvatting van initiatiefnemers dat de winkelformule FOC als nieuw fenomeen van rechtstreekse verkoop van producent aan consument niet valt onder de streekplantekst en ook niet onder het begrip detailhandel (omdat het verkoop van fabrikant aan consument zou zijn) kan niet worden onderschreven. Het feit dat een FOC niet bij de voorbeelden van grootschalige winkelformules is genoemd is niet relevant. De opsomming in het streekplan is niet limitatief.

5. De principe-vragen

- **Is er voldoende aanleiding en noodzaak om te starten met het proces om van het streekplan af te wijken ?**

Een bevestigend antwoord hierop houdt in dat een nadere beoordeling op effecten moet worden uitgevoerd, omdat de verwachte economische baten met name op het gebied van werkgelegenheid (geraamd 160-210 FTE bron: gevraagde onderbouwing Sas van Gent) zou rechtvaardigen de nadelige effecten te accepteren.

Contra argumenten bij deze redenering zijn:

- a) door de afwijkingsprocedure te starten wordt de weloverwogen duidelijkheid van het huidige streekplan om dergelijke perifere vestigingen tegen te gaan opzij gezet.
- b) er wordt een zodanig precedent geschapen dat het beginsel van gelijke rechtsbehandeling in de detailhandel in het gedrang komt.
- c) een dergelijk grootschalig, verkeer aantrekkend initiatief wordt kritisch benaderd omdat het minder goed past in een breed ruimtelijk toekomstperspectief en/ of de profilering van Zeeland ten opzichte van omliggende regio's.

- **moet de locatie Sas van Gent beschouwd worden als niet perifeer gelegen ?**

Perifere locatie wordt door het ministerie van EZ gedefinieerd als " alle terreinen of locaties binnen de bebouwde kom, die niet binnen een bestaand of gepland winkelgebied of het onmiddellijk daaraan grenzend gebied liggen" Voor de provincie zijn uiteraard ook buiten de bebouwde kom gelegen winkelvevestigingen perifeer.

Ter verdere toelichting geldt dat in het recente verleden de vestiging van een Aldi-super gelegen direct aan de rand van de binnenstad van Hulst in het voormalig Milock complex, door provincie en Subcie gemeentelijke plannen werd beschouwd als perifeer. Dat daarentegen de Raad van State oordeelde dat deze locatie aansluit bij het centrumgebied en derhalve niet als perifeer kon worden beschouwd.

De locatie in Sas van Gent is gelegen op een voormalig bedrijfsterrein, enkele honderden meters van de winkels in het centrumgebied verwijderd. Interpretatie dat dit geen perifere locatie is brengt een juridisch risico met zich mee.

Naast perifere ligging op locatieniveau kan overigens ook gerefereerd worden aan perifere ligging binnen de regionale context waarin de plaatskeuze van voorzieningen tot stand komt - op het niveau van kernen- (zie het volgende punt)

- Als , in het geval de locatie Sas van Gent niet zou worden beschouwd als perifeer, moet dan het beginsel "afstemming van aard , schaal en functie" ook voor detailhandel gelden?

Overeenstemming ontbreekt binnen de Stedelijke Ontwikkelingszone (Kanaalzone). Het principe "aard, schaal en functie" van een vestiging moet zijn afgestemd op dat van de kern is in het streekplan in algemene zin geformuleerd voor bedrijfsvestiging.

Door het Rijk wordt dit beginsel meer expliciet toegepast op het gebied van perifere detailhandel.

Het gaat om het principe dat "lokale vestigingsmogelijkheden op aard, schaal en functie van de kern dienen te zijn afgestemd " (Kroonuitspraak Ikea Delft en brief aan de Tweede Kamer) Voorkomen wordt zo dat grootschalige voorzieningen in dorpen terecht komen, onnodige mobiliteit oproepen en infrastructuur belasten die daarvoor niet bedoeld is.

Wordt dit ook voor detailhandel onderschreven dan ware te overwegen het streekplan op dit punt te verduidelijken en dit principe ook voor voorzieningen expliciet te harden. In de vorm van een uitwerking kan worden aangegeven dat wat voor bedrijvigheid in algemene zin geldt ook zeker van toepassing is op het gebied van grootschalige detailhandel.

6. Contra expertise/Second Opinion (afhankelijk van het principe besluit)

Indien de principe vragen zouden leiden tot de conclusie dat de vestiging van een FOC in Zeeland, dan wel op een van de locaties in Zeeland nader zou moeten worden afgewogen op positieve- en negatieve effecten, dan is het gewenst meer eenduidigheid te brengen in onderzoeksrapportages die op deze effecten ingaan en vooral op de aannames die aan de berekeningen ten grondslag liggen. Zowel van beide initiatiefnemers zijn studies voorhanden als van belangengroepen die zich te weer stellen. Ook landelijke organisaties op het gebied van detailhandel hebben zich met een studie in de landelijke discussie gemengd.

Geadviseerd wordt, in het geval ingezet zou worden op de afweging van effecten, een contra expertise/second opinion te laten uitvoeren door een externe deskundige gericht op de volgende vragen.

1. Is er voor de beoogde winkelformule op de aangegeven schaal slechts ruimte voor 1 vestiging in Zeeland gelet op het vereiste koopkrachtpotentieel.
2. Welke bandbreedtes horen bij de aangegeven effecten, rekening houdend met de vooronderstellingen van elk der rapporteurs
3. Waarin zijn, in de Zeeuwse situatie de onzekerheden en risico's gelegen ten aanzien van de aannames en de gevolgen die zich in de praktijk bij Goes en Sas van Gent voor kunnen doen.

NB: hiermee worden niet bedoeld risico's van juridische aard bij wijziging van winkelformule of ander gebruik van opstallen bij eventuele bedrijfsmobiliteit. Deze komen apart bij eventuele bestemmingsplanbeoordeling aan de orde.

7. Overwegingen rond besluitvorming in GS

- er ligt thans een aan de provincie gerichte motie van de gemeente Terneuzen met het verzoek om een duidelijke streekplan verantwoordelijkheid om initiatieven in Sas van Gent een halt toe te roepen;
- het initiatief in Goes is wat betreft politieke haalbaarheid en uitvoerbaarheid nog onzeker;
- binnen de Kanaalzone is sprake van flinke verdeeldheid;
- er is nog geen bestemmingsplan ingediend door Goes of Sas van Gent. Indiening van het eerste plan noodzaakt tot het nadenken over het algemene beleid voor alle locaties die in het geding zijn;
- alvorens GS een bestemmingsplan goedkeuren of afkeuren dient eerst art 10 BRO overleg gevoerd te worden;
- de Subcie. gemeentelijke plannen zal uitgaan van vigerend streekplanbeleid en bij beoordeling niet adviseren over eventuele streekplanafwijkingen of -uitwerkingen;
- streekplanverantwoordelijkheid inzake afwijkingen/uitwerkingen ligt primair bij GS,

conclusie: in de afweging gaat het om de volgende vragen:

- welke inhoudelijke lijn
- nu provinciale verantwoordelijkheid nemen of PPC advies over streekplanzaken vragen
- gemeenten duidelijkheid vooraf geven of verzoek afwachten.

Uw College wordt in overweging gegeven om zich, te laten adviseren door de PPC. Daarnaast is het advies om de eigen verantwoordelijkheid in streekplanzaken niet uit de weg te gaan. Onderstaand voorstel gaat verder dan een verzoek om advies. Zowel inhoudelijk als in procedureel opzicht wordt een voorstel gedaan.

8. Voorstel

1. Brief met vraag over de MER plicht vaststellen
2. De 3 principevragen voorleggen om advies aan de PPC
3. Vooralsnog geen streekplanafwijkingsprocedure starten inzake PDV.
4. Sas van Gent en andere initiatieven t.g.t. op effecten (ook de bestuurlijke) bezien, alsdan second opinion en andermaal PPC advies vragen.
5. Portefeuillehouder machtigen gemeenten te informeren.
6. Directeur RMW machtigen verdere correspondentie rond advisering af te handelen.

Bijlage 6

43

**GEMEENTE SAS VAN GENT**

Postadres : Postbus 28, 4550 AA Sas van Gent
Kantooradres : Stadskantoor, Vlaanderenplein 1, 4551 DZ Sas van Gent
Telefoon : 0115-457100
Fax : 0115-451249 / 0115-451813

TELEFAXBERICHT

Bestemd voor : College van Gedeputeerde Staten van Zeeland

T.a.v. : [redacted]

Faxnummer : 0118 [redacted] J

Aantal pagina's : 3
(incl. voorblad)

Geachte [redacted] J [redacted] J

Bijgaand de brief van het college van burgemeester en wethouders behorend bij het op 27 juni toegezonden rapport van Dr. [redacted]

Met vriendelijke groeten.

Sas van Gent, 29 juni 2000
Afd. Burgerzaken/ Bur. Alg. Zaken





GEMEENTE SAS VAN GENT

RULAGE 6

Aan: het College van Gedeputeerde
Staten van Zeeland,
Postbus 6001,
4330 LA Middelburg.

Uw brief van
Uw kenmerk
Ons kenmerk : BUIZA / AZW
Behandeld door : H. van Ooteghem
Doorkiesnr. : 0115-457165
Onderwerp : Rapportage Dr. [redacted] inz
effectonderzoeken Factory Outlet
Centra.

Sas van Gent, 29 juni 2000
Verzonden d.d., 29 juni 2000

Gecacht college,

Zoals u bekend is hebben wij enkele maanden geleden aan de Faculteit der Maatschappij- en Gedragswetenschappen van de Universiteit van Amsterdam gevraagd een rapportage op te stellen met betrekking tot het door BRO te Vught uitgebrachte "second opinion"- onderzoek naar de vestiging van een Factory Outlet Centrum in onze gemeente.

Eén van de redenen om aan Dr. [redacted] van de VUA te verzoeken de methodiek en onderzoeksresultaten tegen het licht te houden, was het feit dat BRO naar onze mening niet het meest voor de hand liggende bureau is om een dergelijk onderzoek uit te voeren, zulks omdat BRO al geruime tijd bezig was, en nog steeds is, om voor de gemeente Hulst een structuurvisie te vervaardigen waarbij de mogelijke vestiging van een outlet-centrum in Hulst wordt meegenomen.

De mogelijke schijn van belangenverstrengeling dient immers vermeden te worden en dat wordt niet bereikt door een bureau in te schakelen dat in een andere gemeente volop bezig is de vestiging van een outlet-centrum aldaar mogelijk te maken.

Dit aspect werd des te klemmender toen uw college - onverwacht en ook zonder enig overleg met betrokken partijen - besloot de onderzoeksopdracht aan BRO uit te breiden met de mogelijke vestigingsplaatsen Hulst en Terneuzen. Dit werd ons duidelijk in december 1999 bij het enige en slechts twee uur durende contact tussen de gemeente Sas van Gent en de onderzoekers van BRO.

BRO kwam hierdoor in de positie dat het enerzijds drie mogelijke vestigingsplaatsen objectief diende te onderzoeken maar tegelijkertijd een omvangrijke taakopdracht had - en heeft - van het bestuur van één van die mogelijke vestigingsplaatsen, welke opdracht gericht is op de realisering van een outlet-centrum in die gemeente.

In dit licht vinden wij het opmerkelijk dat BRO geen aandacht besteedt aan een aantal cruciale vestigingsfactoren die absoluut nodig zijn voor een goed functionerend outlet centrum zoals kritische omvang, bereikbaarheid, minimaal file-risico, parkeermogelijkheden en een binnenstad op loopafstand.

Het is juist op deze punten dat er zich tussen de drie initiatieven in Zeeuwsch-Vlaanderen aanzienlijke verschillen voordoen.

Het feit dat zich bijv. in Hulst al jarenlang ernstige verkeersopstoppen voordoen als gevolg van de bestaande koopstromen op Morres en de binnenstad zou toch tot een bespiegeling moeten leiden over de vraag of een derde attractiepunt met ca. 1 miljoen bezoekers in economisch opzicht als levensvatbaar moet worden gezien.

Stadhuis
Kantooradres
Postadres
Bankrekening
Westkade 89, 4551 CL Sas van Gent
Stadskantoor, Vlaanderenplein 1, 4551DZ Sas van Gent
Postbus 20, 4550 AA Sas van Gent
44777 (Postbank), 14 59 01 823 (RABO), 28 50 07 410 (BNG)

Telefoonnr 0115-457100
Telefax 0115-451249
E-mail gomsvg@zeelandnet.nl

Ook het gegeven dat het Terneuzense initiatief gebaseerd is op een omvang die slechts de helft beslaat van hetgeen allerwegen als minimaal noodzakelijk wordt beschouwd zou, zo lijkt ons, toch tot de conclusie moeten leiden dat een "half" outlet centrum nauwelijks of geen aantrekkingskracht uitoefent op publiek dat op enige afstand woont. Additionele koopstromen zijn in zo'n geval niet of nauwelijks te verwachten.

Indien BRO een gedegen vergelijking had gemaakt van de kenmerken en omgevingsfactoren behorend bij de drie initiatieven zou daaruit gebleken zijn dat er erg grote verschillen bestaan. In feite behoort zo'n scan startpunt van het onderzoek te zijn.

De conclusie van BRO dat de modische omzet in een FOC hoge tot zeer hoge omzetsdalingen in andere koopcentra in Zeeuwsch-Vlaanderen tot gevolg zal hebben is onjuist. Uiteraard zullen omzetsdalingen optreden doch deze dienen te worden toegerekend aan die verkooppunten van modische kleding die binnen de eerste ring liggen. En dat gebied is, zoals Dr [REDACTED] op pag. 7 van zijn rapport opmerkt, vele malen groter dan Zeeuwsch-Vlaanderen. De omzetsderving in Zeeuwsch-Vlaanderen moet dus veel minder zijn dan de door BRO veronderstelde 14 à 15%. BRO heeft hiervan kennis kunnen nemen, via de conceptversie van het rapport, en deze conclusie niet weersproken of weerlegd.

Wij hechten eraan dit onder uw aandacht te brengen omdat de door BRO veronderstelde hoge omzetsdalingen voor uw college juist sterk bepalend waren voor uw eerste standpuntbepaling.

Wij zijn dan ook van mening dat het door BRO uitgevoerde onderzoek onvoldoende basis biedt om tot een weloverwogen besluitvorming te komen.

Voor het vervolgtraject vinden wij het wenselijk antwoord te krijgen op de volgende vragen:

Waarom heeft u de met ons afgesproken second-opinion inhoudelijk veranderd?

Wanneer en om welke redenen is dat gebeurd en waarom is de wijziging van de onderzoeksopdracht niet medegedeeld aan gemeente en initiatiefnemers? Waarom laat u al onze onderzoeken, ook nu weer zonder overleg met ons, van een advies voorzien door één bureau?

Waarom heeft BRO tijdens haar onderzoek nimmer contact gehad met de initiatiefnemers en met Kolpron? (Het was toch een "second-opinion"?)

Bent u ervan op de hoogte dat er op dit moment in Hulst e.o. een vraagonderzoek loopt naar de wenselijkheid van een FOC? Vindt u dat wenselijk?

Wij hebben dringend behoefte aan bevredigende antwoorden op deze vragen teneinde te kunnen beoordelen waarom u ons gemeentelijk belang ondergeschikt maakt aan andere belangen vanwege structuurverstorende elementen voor andere gemeenten, die dat overigens zelf anders ervaren, en die bovendien ook zonder FOC in Sas van Gent met veranderend koopgedrag te maken hebben.

BRO wijst op de per saldo positieve effecten voor de regio en - zoals ook verwoord door de BRO vertegenwoordiger in de gecombineerde vergadering van uw adviescommissies - Sas van Gent geldt daarbij als een voor de hand liggende locatie.

Wij vragen u om, evenals andere provincies zoals Limburg en Flevoland doen, te kiezen voor benutting van een kans op een nieuw fenomeen, dat bijdraagt aan regionale ontwikkeling, diversiteit en aantrekkingskracht voor nieuw kooptoerisme.

Wij vragen u de aanvankelijke afwijzing te heroverwegen en overleg met ons en initiatiefnemers te voeren over de voorwaarden voor realisatie van een recreatief winkelcentrum.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sas van Gent,
de secretaris, de burgemeester,



J.A.H. Lonink

DG bijlagen Nota FOC

Bijlage A

Achtergronden rond het CSM-terrein in Sas van Gent.

De grond van het CSM terrein is in bezit van Ridderpoort BV te Wassenaar. Ridderpoort heeft het gekocht op 3 augustus 1998 voor f 4.465.000,- (9,2 ha, komt overeen met ongeveer f 49 gulden per hectare) van Veenman Bouwprojecten BV uit Naaldwijk. De overdracht vond plaats vier weken nadat GS besloten hadden geen streekplanafwijgingsprocedure in te zetten, waardoor Goes afviel in de race en Sas van Gent zekerder van haar zaak werd.

Er zouden 5 panden van eigenaar zijn verwisseld naar aanleiding van de FOC-plannen. Deze zullen waarschijnlijk in het centrum staan. De percelen die tussen het CSM-terrein en de kern van Sas van Gent liggen zijn de afgelopen twee jaar namelijk niet verkocht aan ontwikkelaars.

Ridderpoort BV is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Ridderpoort zit in een web van beeveetjes en naamloos vennootschappen waarbij weinig namen van personen aan gekoppeld worden. In bijlage B is te zien dat aan de top van de piramide Arch Hill Management BV uit Den Haag staat. Dit bedrijf verwerft, beheert en exploiteert onroerende zaken en andere vermogenswaarden. De twee directeuren hiervan zijn [redacted] en [redacted], beide uit Wassenaar. Andere namen die (regelmatig) voorkomen in dit Wassenaaarse conglomeraat zijn

[redacted] tot [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] en [redacted].

Innovast Ontwikkeling B.V. maakt deel uit van Inno Holding Baarn B.V. Inno Holding Baarn B.V. heeft als enige bestuurder de bekende [redacted]. Een andere naam in dit verband is [redacted], enig bestuurder van Vanobu B.V. dat weer bestuurder is van Vanobouw B.V. Vanobouw B.V. valt ook onder Inno Holding Baarn B.V. (zie ook bijlage C).

Een rechtstreeks verband tussen de ontwikkelaar Innovast en Ridderpoort is niet aantoonbaar.

BIJLAGE B

Concernrelaties



Naam	Plaats	KvK-inschrijfnummer
→ Arch. Hill Management B.V.	's-Gravenhage	27110318
└─┐ Arch. Hill Ventures N.V. (1)	's-Gravenhage	27111537
└─ 100% Heuvelpoort Management B.V.	Tilburg	18036405
└─ 100% Petit Four B.V.	's-Gravenhage	27127440
└─ 100% Hill Gate Investment B.V.	's-Gravenhage	27128624
└─ Hill Gate Capital N.V.	's-Gravenhage	27122431
└─ Hotel Mercure Tilburg	Tilburg	18026424
└─ Ad Rem Finance B.V.	's-Gravenhage	27128397
└─ 100% Heuvel Participatie B.V.	's-Gravenhage	27179003
└─ 100% Heuvel Bewaarder B.V.	's-Gravenhage	27179005
└─ Arch. Hill Capital II N.V.	's-Gravenhage	27146916
└─ 100% B & F Heuvelpoort I B.V.	Tilburg	18045913
└─ 100% Arch. Hill Ventures N.V. (2)	's-Gravenhage	27111537
└─ Terzake Finance B.V.	's-Gravenhage	27150025
└─ 100% Arch. Hill Properties N.V. (2)	Wassenaar	27150029
└─ Eduard de Jong Holding B.V.	's-Gravenhage	27160015
└─ 100% B & F Heuvelpoort II B.V.	's-Gravenhage	27160849
└─ Prime Arch. Holding B.V. (1)	's-Gravenhage	27160850
└─ 100% Ehace B.V.	's-Gravenhage	27177756
└─ Lithiontech B.V. (3)	's-Gravenhage	27177823
└─ 100% Efhace B.V.	's-Gravenhage	27177757

	<u>Dehace B.V.</u>	's-Gravenhage	27177759
	<u>Cehace B.V.</u>	's-Gravenhage	27177760
	<u>Stg. Gem. Bezit Prime Arch.</u>	's-Gravenhage	41160387
	<u>100% Prime Arch. Holding B.V. (2)</u>	's-Gravenhage	27160850
	<u>WBC Wateringen B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150014
	<u>Mounthill B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150017
	<u>Arch. Hill Prop. Services (1)</u>	Wassenaar	27150018
	<u>Stichting Heuvelpoort</u>	's-Gravenhage	18051334
	<u>Hulsinga-Altona B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150030
	<u>Opaal Vastgoed B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150019
	<u>Rotterdam En. Management (1)</u>	Wassenaar	27150023
	<u>Ridderpoort B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150024
	<u>Tuscan Development B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150026
	<u>Terplaatse Vastgoed B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150027
	<u>Prinsenpoort Vastgoed B.V (1)</u>	Wassenaar	27150028
	<u>Arch. Hill Properties N.V (1)</u>	Wassenaar	27150029
	<u>100% WBC Wateringen B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150014
	<u>100% Mounthill B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150017
	<u>100% Arch. Hill Prop. Services (2)</u>	Wassenaar	27150018
	<u>100% Opaal Vastgoed B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150019
	<u>100% Rotterdam En. Management (2)</u>	Wassenaar	27150023
	<u>100% Ridderpoort B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150024
	<u>100% Tuscan Development B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150026
	<u>100% Terplaatse Vastgoed B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150027

—	100% <u>Prinsenpoort Vastgoed B.V (2)</u>	Wassenaar	27150028
—	100% <u>Corogas B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150031
—	100% <u>Hulsinga-Altona Holding B (2)</u>	Wassenaar	27150032
—	100% <u>Mounthill Prop. Nederl. (2)</u>	Wassenaar	27152130
—	100% <u>Plan 3 Vastgoedontwikkeli (2)</u>	Wassenaar	27164767
—	 <u>Corogas B.V. (1)</u>	Wassenaar	27150031
—	 <u>Hulsinga-Altona Holding B (1)</u>	Wassenaar	27150032
—	└ 100% <u>Hulsinga-Altona B.V. (2)</u>	Wassenaar	27150030
—	 <u>Mounthill Prop. Nederl. (1)</u>	Wassenaar	27152130
—	└  <u>Ampi B.V.</u>	Amstelveen	37060846
—	 <u>Plan 3 Vastgoedontwikkeli (1)</u>	Wassenaar	27164767
—	 <u>Lithiontech Holding B.V.</u>	's-Gravenhage	27177822
—	└ 100% <u>Lithiontech B.V. (2)</u>	's-Gravenhage	27177823
—	 <u>Lithiontech B.V. (1)</u>	's-Gravenhage	27177823
—	└ 100% <u>Lithiontech Licensing B.V (2)</u>	's-Gravenhage	27177833
—	 <u>Lithiontech Licensing B.V (1)</u>	's-Gravenhage	27177833

Alle niveaus worden getoond. Door een inschrijving aan te klikken kunt u meer informatie over betreffende inschrijving inzien.



Bestuurder

100%

Enig aandeelhouder



Aansprakelijkheid

Bron: Concernrelaties Internet (uit het handelsregister van de kamers van koophandel)

BIJLAGE C

Concernrelaties



Naam	Plaats	KvK-inschrijfnummer
→ Inno Holding Baarn B.V.	Baarn	31031836
└─ Vanobouw Vastgoed B.V.	Utrecht	30121100
└─ Hengeveld Vastgoed B.V. (1)	Utrecht	30117653
└─ 100% Vanohoorn Holding B.V.	Utrecht	30118523
└─ 100% Vanokaap B.V. (2)	Utrecht	30118829
└─ Vanokaap B.V. (1)	Utrecht	30118829
└─ Beh.- en Bel.mij. Anemoon B.V.	Utrecht	30120019
└─ Hengeveld Vastgoed Hold. B.V.	Utrecht	30154253
└─ 100% Hengeveld Vastgoed B.V. (2)	Utrecht	30117653
└─ Augustinus Utrecht B.V.	Utrecht	30156054
└─ 100% IJpoint B.V.	Utrecht	30121110
└─ 100% Inno Vast Baarn B.V.	Utrecht	30121714
└─ Innovast Ontwikkeling B.V.	Baarn	31036024
└─ 100% Innovast Investments B.V.	Utrecht	30121713

Alle niveaus worden getoond. Door een inschrijving aan te klikken kunt u meer informatie over betreffende inschrijving inzien.



100%



Bestuurder

Enig aandeelhouder

Aansprakelijkheid

Bron: Concernrelaties Internet (uit het handelsregister van de kamers van koophandel)

Concernrelaties



Naam	Plaats	KvK-inschrijfnummer
→ <u>Vanobu B.V.</u>	Utrecht	30083215
100% <u>Vopar B.V.</u>	Utrecht	30083160
100% <u>Fabiusgarden B.V.</u>	Utrecht	30118690
<u>Vanobouw Vastgoed B.V.</u>	Utrecht	30121100
<u>Hengeveld Vastgoed B.V. (1)</u>	Utrecht	30117653
100% <u>Vanohoorn Holding B.V.</u>	Utrecht	30118523
100% <u>Vanokaap B.V. (2)</u>	Utrecht	30118829
<u>Vanokaap B.V. (1)</u>	Utrecht	30118829
<u>Beh.- en Bel.mij. Anemoon B.V.</u>	Utrecht	30120019
<u>Hengeveld Vastgoed Hold. B.V.</u>	Utrecht	30154253
100% <u>Hengeveld Vastgoed B.V. (2)</u>	Utrecht	30117653
<u>Augustinus Utrecht B.V.</u>	Utrecht	30156054

Alle niveaus worden getoond. Door een inschrijving aan te klikken kunt u meer informatie over betreffende inschrijving inzien.



Bestuurder

100%

Enig aandeelhouder



Aansprakelijkheid

Bron: Concernrelaties Internet (uit het handelsregister van de kamers van koophandel)

BIJLAGE D

Reactie op de rapportage van Dr. [REDACTED] van de Universiteit van Amsterdam, inzake het BRO-onderzoek met betrekking tot Factory Outlet Centra
(9 pagina's zonder titelblad, gedateerd te Sas van Gent, 19 mei 2000)

Algemeen

De notitie of rapportage van [REDACTED] [REDACTED] bevat fouten, onjuiste citaten uit de BRO-rapportage, verkeerde toepassingen van aannames, en op basis hiervan in concluderende zin uitgesproken twijfels, die bovendien op geen enkele manier zijn onderbouwd of geconcretiseerd.

Hierna zullen voorbeelden daarvan puntsgewijs worden aangegeven.

De gebruikte methode

[REDACTED] [REDACTED] pleit in het begin van zijn rapportage voor de toepassing van een vraagmodel in plaats van het door zowel Kolpron en BRO gehanteerde aanbodmodel¹. Vraagmodellen gaan immers uit van winkelgedrag waarbij de consument een afweging maakt tussen afstand en aantrekkelijkheid van winkels. "Duur en tijdrovend" zegt [REDACTED]. Zijn conclusie luidt dat een vraagmodel wel de voorkeur geniet (en dat het beter ware geweest dit toe te passen) indien er sprake is van een substantiële toename of afname van aanbod of indien er sterke wijzigingen optreden in de omvang en spreiding van de bevolking.

Hier wordt de werkelijkheid uit het oog verloren. Het is namelijk volkomen zinloos een vraagmodel toe te passen wanneer een aanbodwijziging (een FOC van ca. 10.000 m²) nog niet (en nergens in Nederland) is gerealiseerd, en er dus (nog) geen substantiële verandering in aanbod of vraag is opgetreden. Consumenten vragen naar "Wat zou u doen, wanneer....." levert geen betrouwbare informatie op.

Puntsgewijze opmerkingen

Pag. 2: 4^e en 3^e regel van onder

"BRO gaat uit van waargenomen herkomstcijfers uit een onderzoek in Engeland".
Onjuist; dit betreft de werkwijze van Kolpron.

Pag. 3: 5^e regel van boven

"Dit is het gevolg van het uitgaan van een vaste omzet....."

BRO is niet uitgegaan van een vaste omzet, maar van een reële omzet op basis van noodzakelijk te realiseren vloerproductiviteiten binnen bandbreedtes.

¹ Opdracht van BRO was overigens second opinion via hetzelfde traject als Kolpron.

Pag. 3: Reistijd en afstand

De constatering van [J] dat de reële afstand (over de weg) groter is dan de hemelsbrede afstand is uiteraard juist. Hieraan is door BRO ook aandacht besteed (zie voetnoot 56). Het ontstaan van een reëler beeld bij reële afstanden (volgens [J] houdt bij de toepassing daarvan en bij de beperkte reikwijdte van een FOC (van ca. 10.000 m²) in dat nog meer omzet moet worden betrokken uit een dichterbij liggend gebied, met sterkere negatieve gevolgen voor gevestigd aanbod of geen succesvol FOC.

Pag. 4: 5^e regel onder "Berekening van het bezoek"

"De veronderstelling (overlapping verzorgingsgebieden) wordt door BRO niet nader gespecificeerd".

Onjuist: zie pagina 89 BRO-rapportage; de overlapping is verrekend in het herkomstmodel.

Pag. 4: midden

"De bezoekfrequentie, bij BRO variërend van 1 tot 4.....".

Onjuist: bezoekfrequentie BRO had grotere bandbreedte.

Pag. 4: onderaan

"Een deelnamepercentage van 35 betekent dat alle inwoners tussen de 25 en 55 jaar elk jaar een FOC bezoeken".

Onjuist: 35% is de potentiële bezoekgroep; bezoek afhankelijk van bestaande aanbodstructuur en reisafstand, verrekend in de frequenties.

Pag. 5: einde eerste alinea

"Het gaat hier echter om kopen en niet om bezoek. Niet elke bezoeker van een kledingzaak zal tot aankoop overgaan. Het lijkt daarom aannemelijker uit te gaan van een lagere bezoekfrequenties".

Onjuiste veronderstelling: om je "kopende" bezoekvolume te realiseren zou je, als niet iedereen koopt, uit moeten gaan van een hogere bezoekfrequentie. BRO heeft overigens gerekend met kopende bezoekers. De conclusie (boven tabel 3) dat dit wordt veroorzaakt door "verschil in de veronderstellingen" snijdt derhalve geen hout.

Pag. 6 en 7: Het economische effect

Volgens [J] schrijft BRO ruim eenderde van de modische omzet van 200 miljoen toe aan consumenten van buiten Zeeuwsch-Vlaanderen. Dit is juist. Vervolgens meldt [J] (pag. 7 bovenaan) dat "Kolpron berekent dat van de totale omzet van 500 miljoen in de niet-dagelijkse artikelen 180 miljoen afkomstig is van kooptoeeristen; dit is 16% van het totaal".

Naar de mening van BRO is 180 van 500 miljoen 36% en weinig afwijkend van ruim eenderde.

Inderdaad worden uitkomsten zo moeilijk vergelijkbaar.

Pag. 6: laatste 4 regels

■ J vermindert de omzetsderving bij het bestaande mode-areaal, door de nieuwe omzet (8,5 miljoen) daarvan af te trekken.

Dit is fout. De nieuwe omzet komt niet alleen van verder weg, maar gaat bovendien uitsluitend naar het FOC en mag dus niet in mindering worden gebracht. De constatering (laatste regel): "De omzetsderving in Zeeuwsch-Vlaanderen moet dus veel minder zijn dan de veronderstelde 14 à 15%" is derhalve onjuist.

De conclusies

De eigen berekeningen van ■ J "bij toepassing van de door BRO gehanteerde veronderstellingen omtrent deelname en bezoekfrequentie", verliezen op basis van het voorgaande, op z'n zachtst gezegd, sterk aan waarde.

De uitspraak van ■ J: "Over de herkomstpercentages die BRO hanteert bestaan dan ook sterke twijfels" is derhalve laakbaar en niet acceptabel.

Naast het feit dat het reëler en ook fair zou zijn geweest de beide rapportages (Kolpron en BRO) gelijkwaardig te behandelen (overleg met opdrachtgever) komt in de conclusies van ■ J plots de constatering uit de lucht vallen over de door Kolpron gehanteerde herkomstpercentages (pag. 8 bovenaan): "Dat een zo groot percentage bezoekers van zo ver weg zal komen is onwaarschijnlijk". Een vernietigend waarde-oordeel zonder onderbouwing.

Het ontbreken van onderbouwing geldt ook voor andere opmerkingen van ■ J ■ J onder het laatste gedachtenstreepje, zoals "is moeilijk aan te geven", en "hier zullen ongetwijfeld veel nieuwe bezoekers bijzitten".

07 JULI 2000

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afd.	boofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
		6/7				
Directeur		datum		dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets		datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	6 juli 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

1

onderwerp

factory outlet centres

adressering

Het college van Burgemeester en
Wethouders
van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum	
		7 juli 2000	
tekstverwerking	paraaf	verzenddatum brief	paraaf
		7 juli 2000	
		Opm. verzending	paraaf
collationeren	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
		n	

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. (RO)
2. (EZ)
3. (KJB)
- 4.
- 5.
- 6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 006723
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Terneuzen
Postbus 35
4530 AA TERNEUZEN

verzonden:

1 JULI 2000

Middelburg, 7 juli 2000

Geacht college,

Hierbij treft u de GS-nota 'Factory Outlet Centres 4-7-2000' aan. Het college van Gedeputeerde Staten heeft op basis van deze nota op 4 juli 2000 een besluit genomen.

Hoogachtend,

[redacted] J

drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

07 JULI 2000

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd

datum

dir/afd

datum

paraaf

Directeur

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

Jur. toets

datum

paraaf

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

RO

(0118)

6 juli 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

1

onderwerp

factory outlet centres

adressering

Het college van Burgemeester en
Wethouders

van de gemeente Sas van Gent

Postbus 28

4550 AA SAS VAN GENT

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

7 juli 2000

tekstverwerking

paraaf

verzenddatum brief

paraaf

Opm. verzending

paraaf

collationeren

paraaf

terug naar ambtenaar J/N

paraaf

n

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. (RO)

2. (EZ)

3. (KJB)

4.

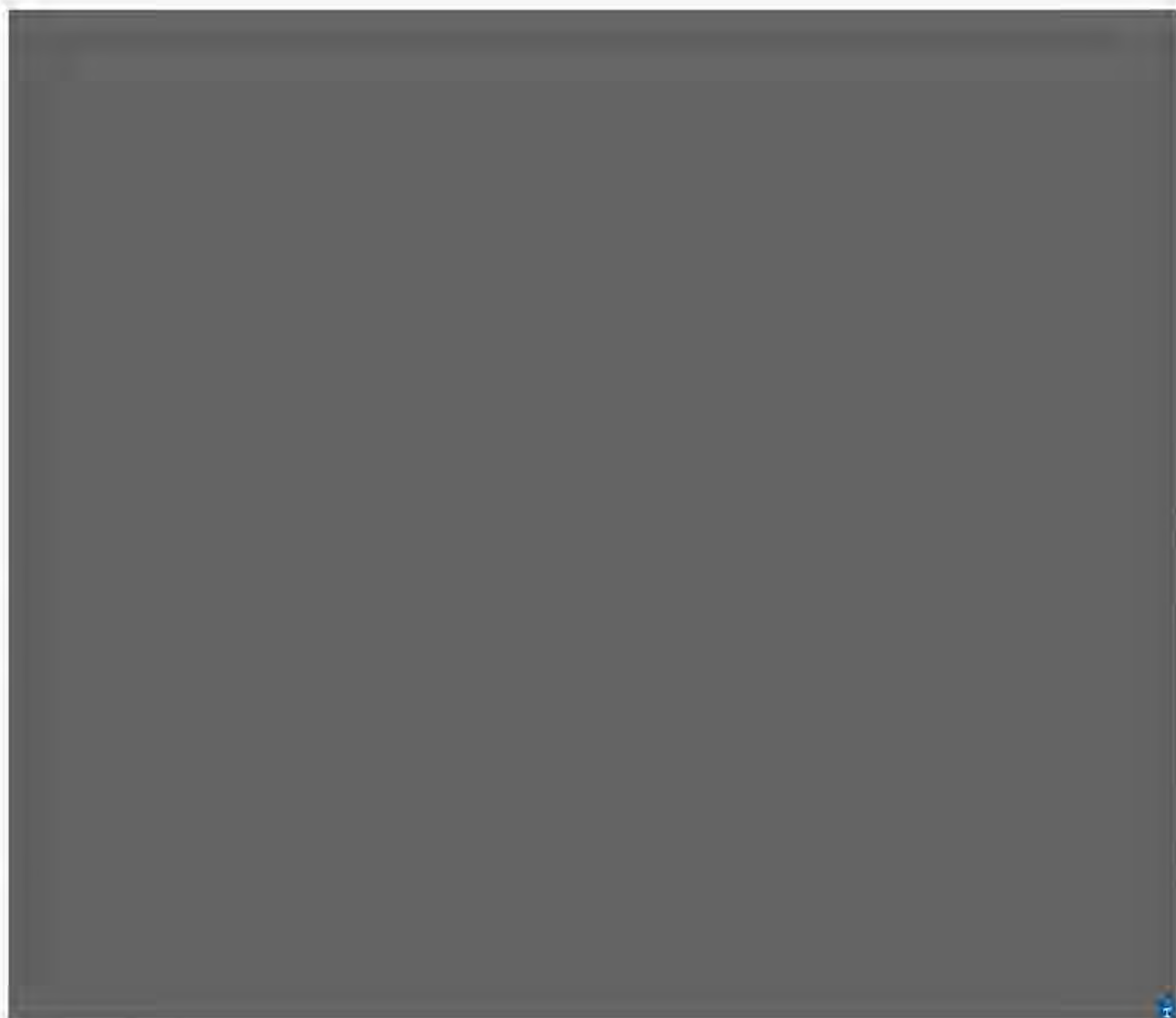
5.

6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

6 juli 2000

\\RMW6\RO\LGK\MSOFFICE\factory
outlet\dirfocbriefsas.doc





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 006724
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

verzonden:

1 JULI 2000

Middelburg, 7 juli 2000

Geacht college,

Hierbij treft u de GS-nota 'Factory Outlet Centres 4-7-2000' aan. Het college van Gedeputeerde Staten heeft op basis van deze nota op 4 juli 2000 een besluit genomen.

[redacted] J

drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

07 JULI 2000

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
	6/7				
Directeur	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	6 juli 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

1

onderwerp

factory outlet centres

adressering

Het college van Burgemeester en
Wethouders
van de gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum	
07 JULI 2000		7 juli 2000	
tekstverwerking	paraaf	verzenddatum brief	paraaf
2/7		07 JULI 2000	
		Opm. verzending	paraaf
collationeren	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
		n	

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. (RO)
2. (EZ)
3. (KJB)
- 4.
- 5.
- 6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

6 juli 2000

 \\RMW6\RO\LGK\MSOFFICE\factory
outlet\dirfocbriefshul.doc





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 006725
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Hulst
Postbus 49
4560 AA HULST

verzonden:

1 JULI 2000

Middelburg, 7 juli 2000

Geacht college,

Hierbij treft u de GS-nota 'Factory Outlet Centres 4-7-2000' aan. Het college van Gedeputeerde Staten heeft op basis van deze nota op 4 juli 2000 een besluit genomen.

Hoogachtend

[redacted] J
drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

12 JULI 2000

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

006946

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
RO	12/7				
Directeur	datum		dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	12 juli 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

1

onderwerp

factory outlet centres

adressering

subcie gemeentelijke plannen van de PPC

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum	
13 JULI 2000		13 juli 2000	
tekstverwerking	paraaf	verzengdatum br	paraaf
13/7		14/7	
		Opm. verzending	paraaf
collationeren	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
		n	

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. [initials]
2. [initials]
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

12 juli 2000

\\Rmw6\ro\LGK\MSOFFICE\factory
outlet\subciebrief.doc





Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: _

uw kenmerk: -

ons kenmerk: 006946

afdeling: ruimtelijke ontwikkeling

bijlage(n): 1

behandeld door: [redacted] J

doorkiesnummer: 0118- [redacted] J

onderwerp: factory outlet centres

de leden van de subcommissie
gemeentelijke plannen van de PPC

verzonden:

14 JULI 2000

Middelburg, 13 juli 2000

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij treft u de G.S.-nota 'Factory Outlet Centres 4-7-2000' aan. Het college van Gedeputeerde Staten heeft op basis van deze nota op 4 juli 2000 een besluit over factory outlet centres genomen.

Hoogachtend,

Overeenkomstig het door Gedeputeerde Staten genomen besluit,
voor dezen,

[redacted] J
waarnemend directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

10 JULI 2000

directie RMW

GEMANDATEERD BESLUIT

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

606851

paraaf/medeparaaf

Afdelingshoofd

datum

RO

10/7

Directeur

datum

Jur.toets

datum

paraaf

dir/afd

datum

paraaf

gemandateerde
drs. C.J. Colijn

paraaf

d.d.:

besluit

brieven aan PPC en commissies EZ en
RMW vastellen

aantal te paraferen bijlagen:

behandeld door

naam

afdeling

doorkiesnummer

datum

[redacted] J

RO

(0118)

[redacted] J

6 juli 2000

geadresseerde

bericht op brief van

adressering

De leden van de PPC #13/4

kenmerk geadresseerde

De leden van de statencommissie RMW rubriek 1
t/m IV

bijlage(n)

De leden van de statencommissie EZ rubriek 11
t/m IV

1

onderwerp

factory outlet centres

aanwijzingen

verwerkt registratuur

paraaf

uiterste verzenddatum

14 juli 2000

tekstverwerking

paraaf

verzenddatum brief

paraaf

13/7

Opm. verzending

paraaf

collationeren

paraaf

terug naar ambtenaar J/N
n

paraaf

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

1. 1. [redacted] J

2. [redacted] J (EZ)

3. [redacted] J (KJB)

4.

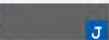
5.

6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: 006851
ons kenmerk: ruimtelijke ontwikkeling
afdeling: 1
bijlage(n):  J
behandeld door: 0118  J
doorkiesnummer: factory outlet centres
onderwerp:

de leden van de PPC
de leden van de statencommissie RMR
rubriek I t/m IV
de leden van de statencommissie EZ
rubriek I t/m IV

13 JULI 2000

10 juli 2000

verzonden:

Middelburg,

Geachte heer, mevrouw,

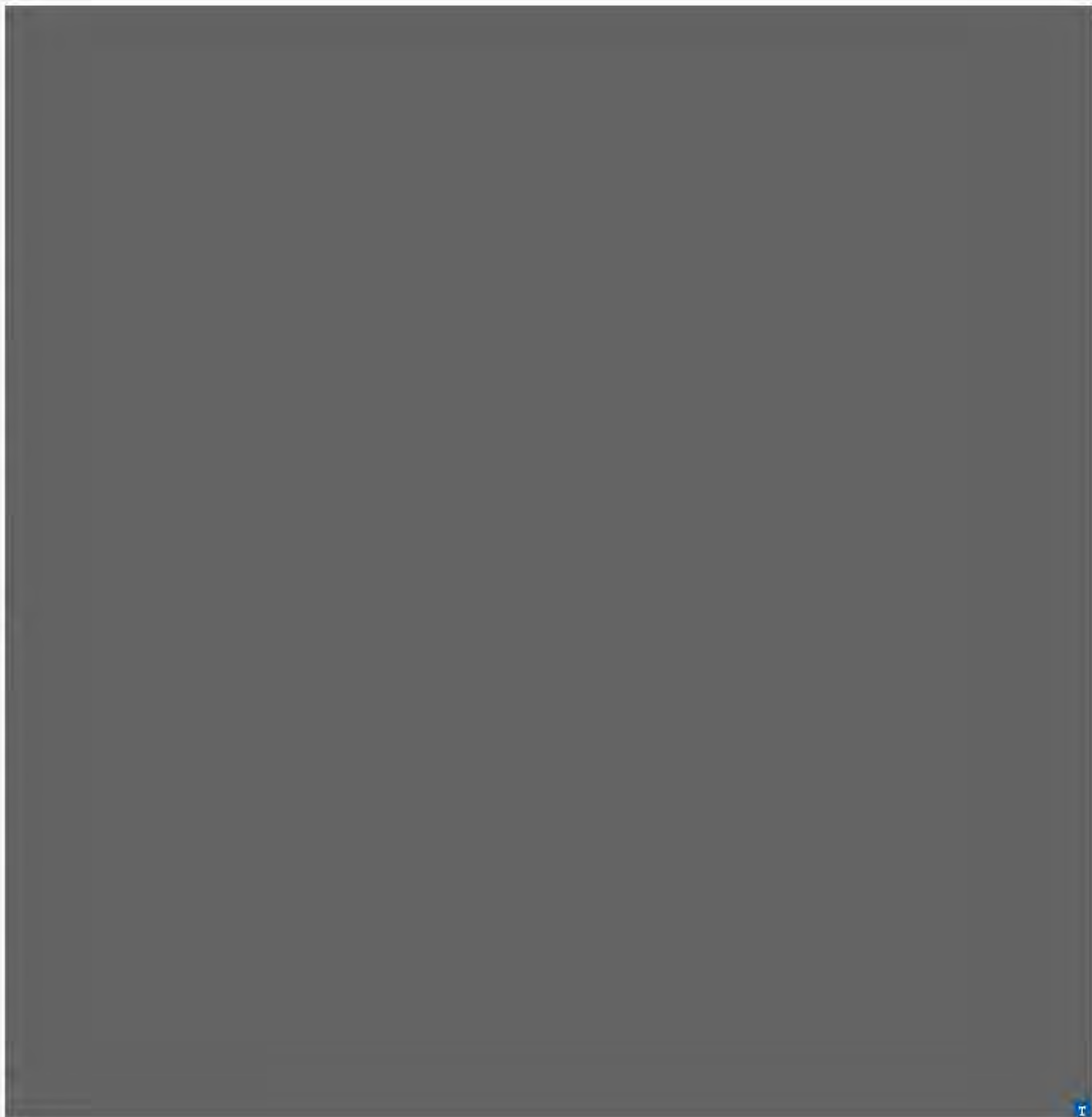
Hierbij treft u de G.S.-nota 'Factory Outlet Centres 4-7-2000' aan. Het college van Gedeputeerde Staten heeft op basis van deze nota op 4 juli 2000 een besluit over factory outlet centres genomen.

Hoogachtend,

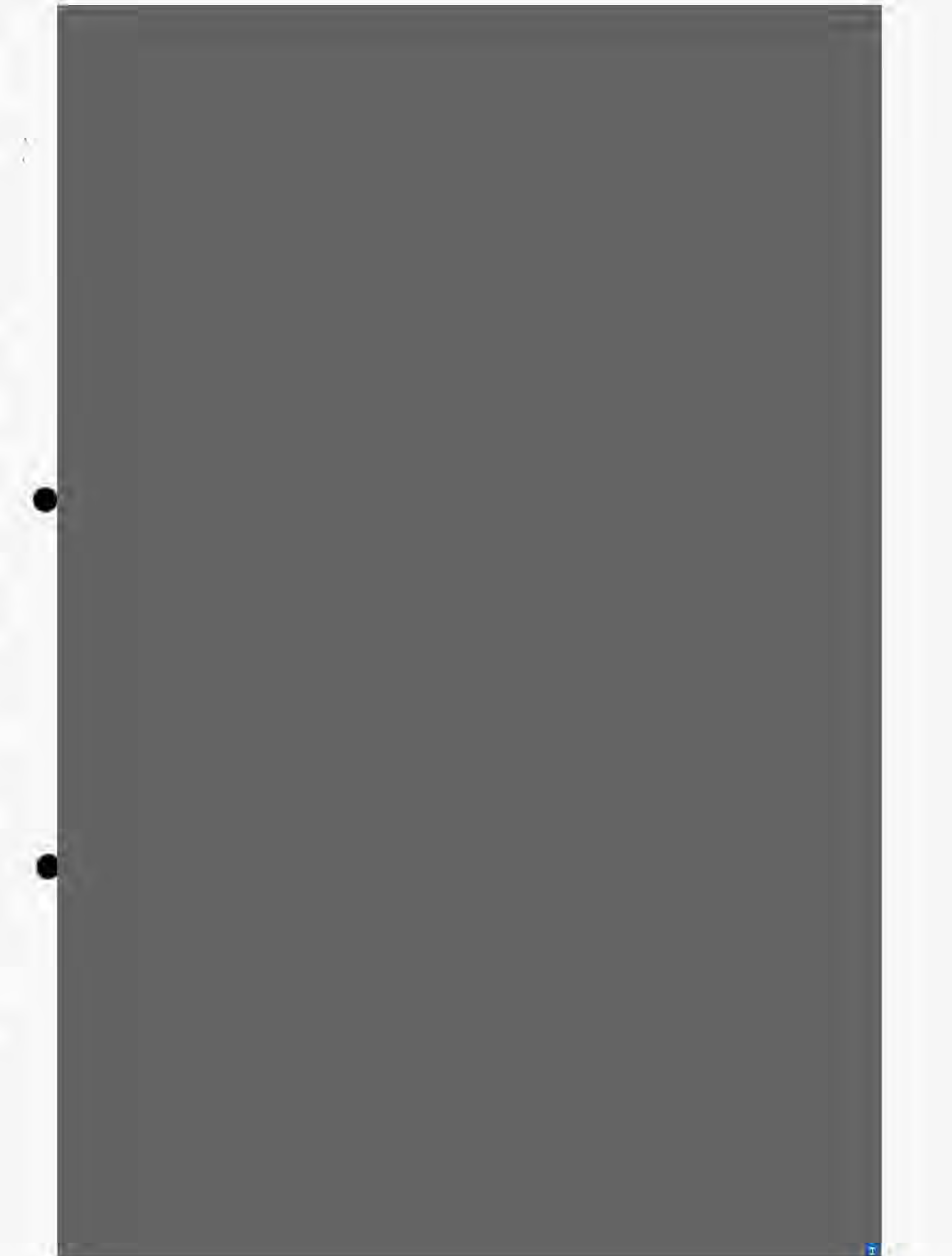
Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

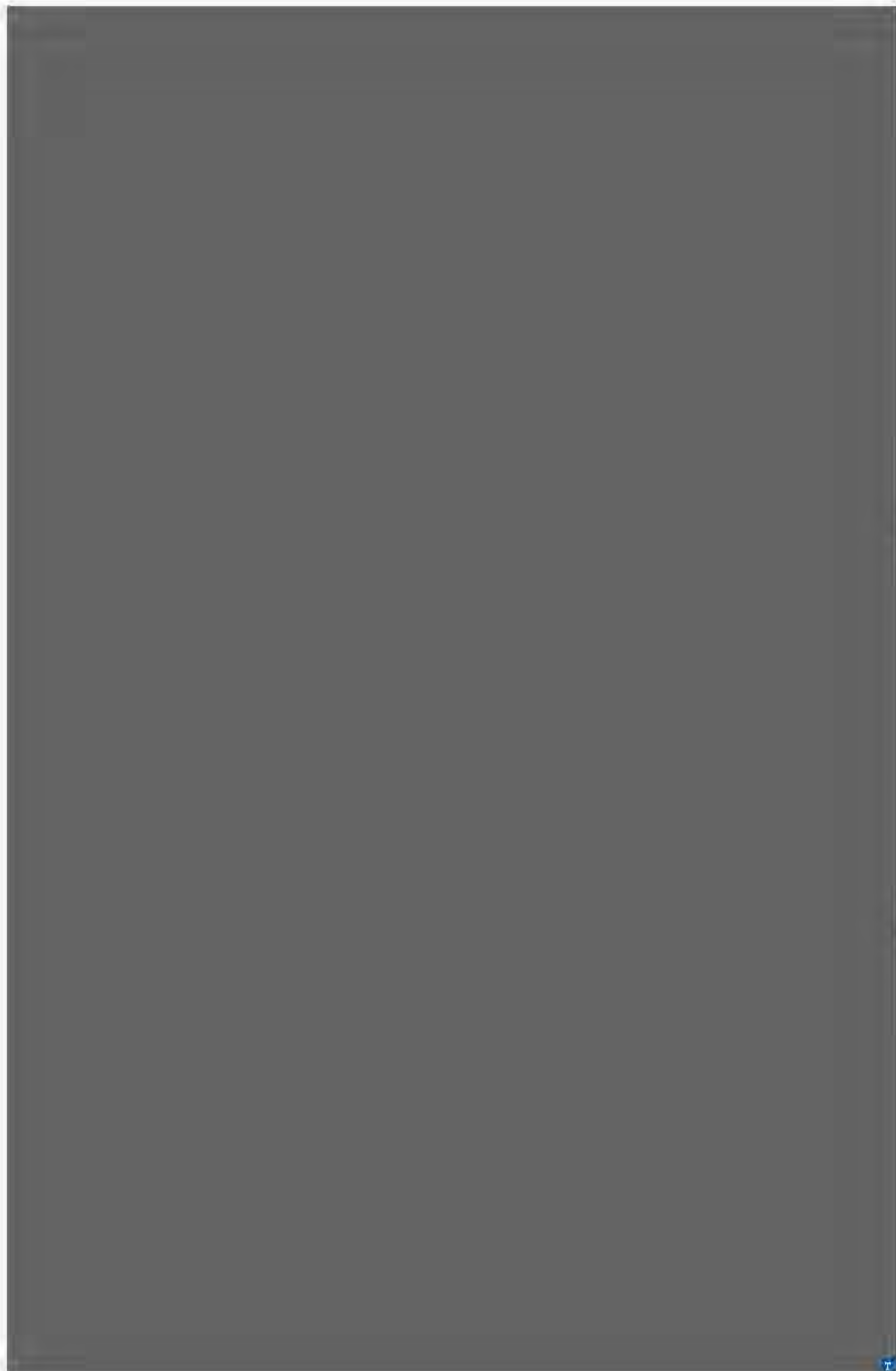
 J

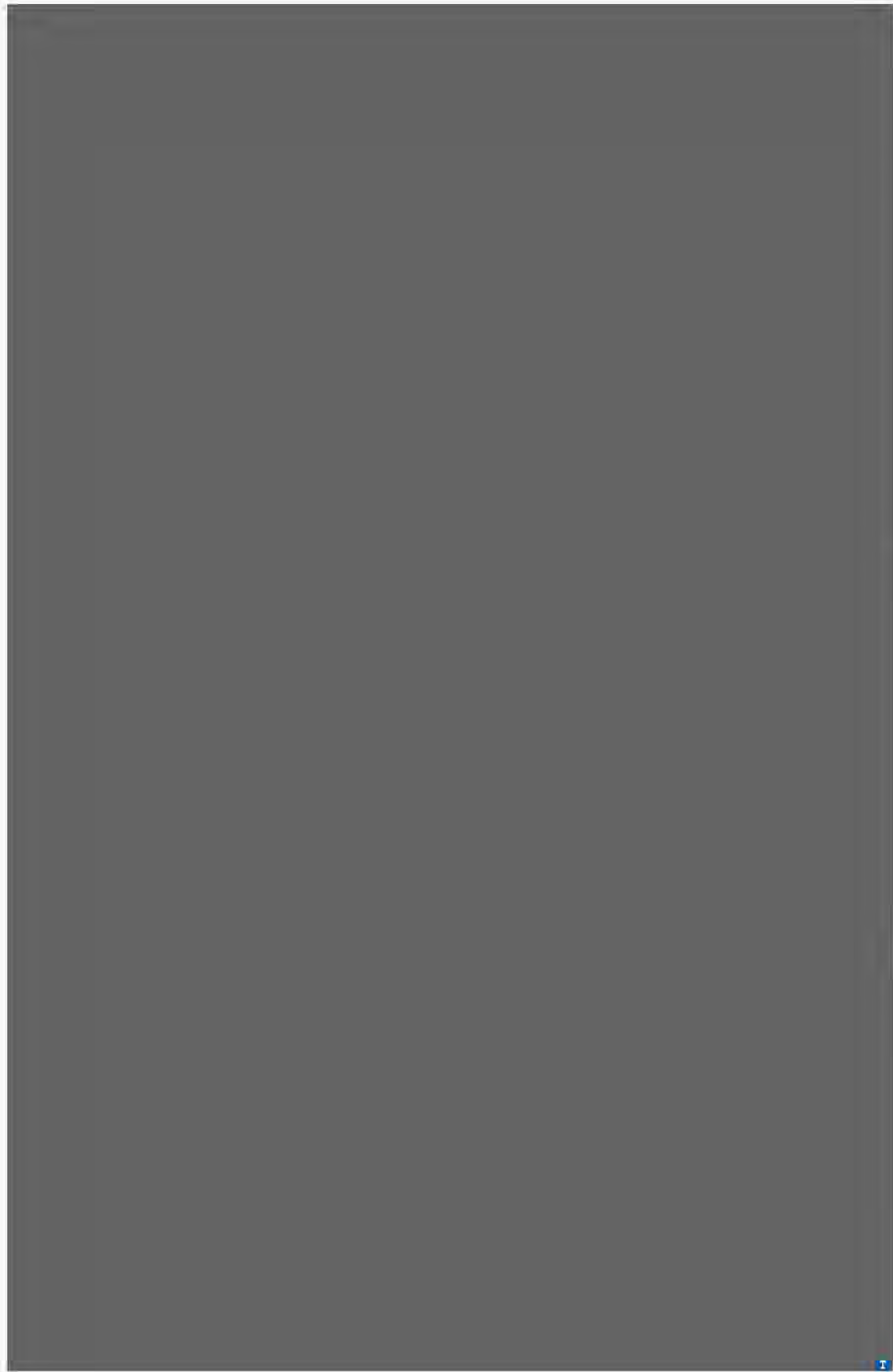
drs. C.J. Colijn,
directeur directie Ruimte, Milieu en Water.

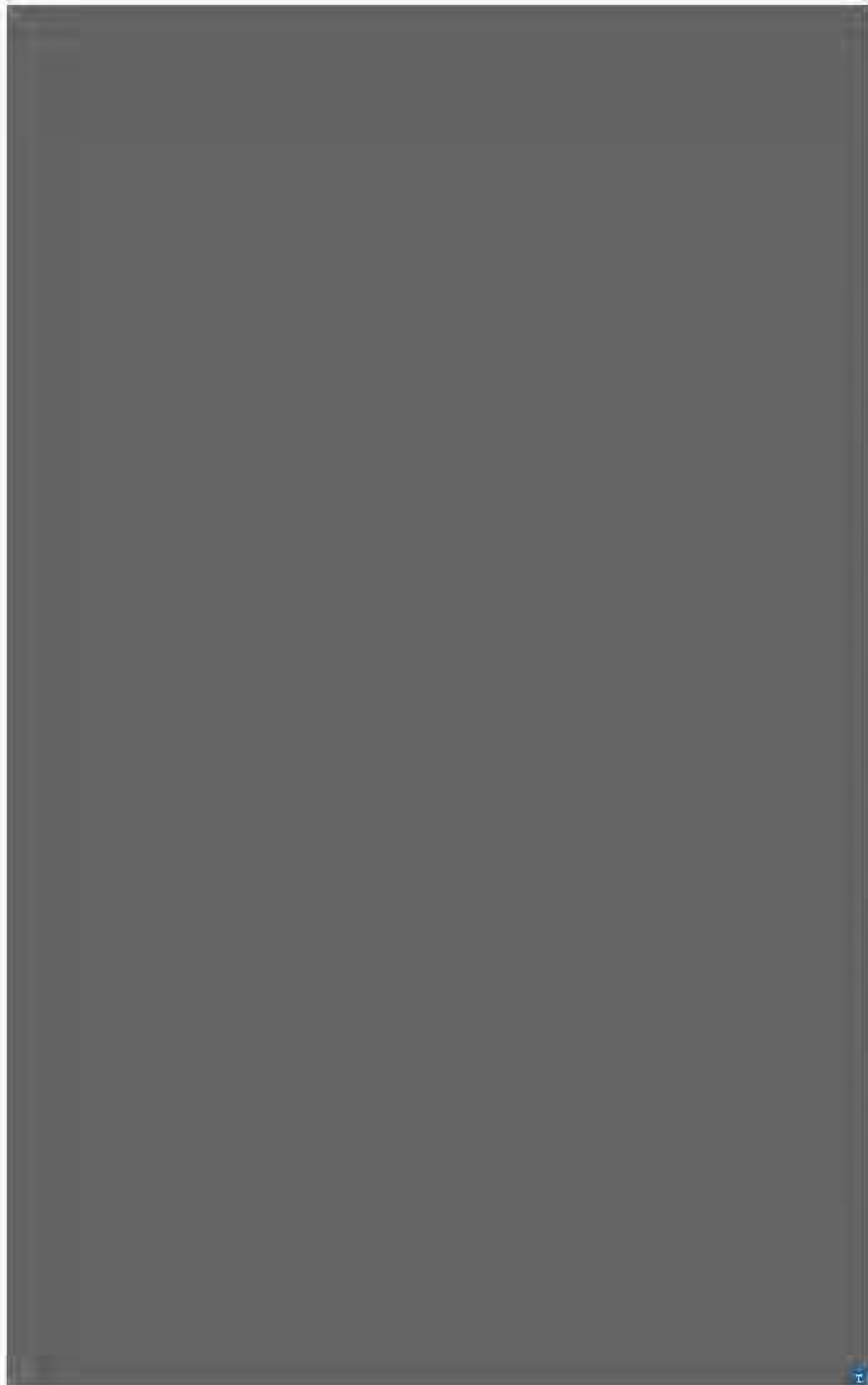


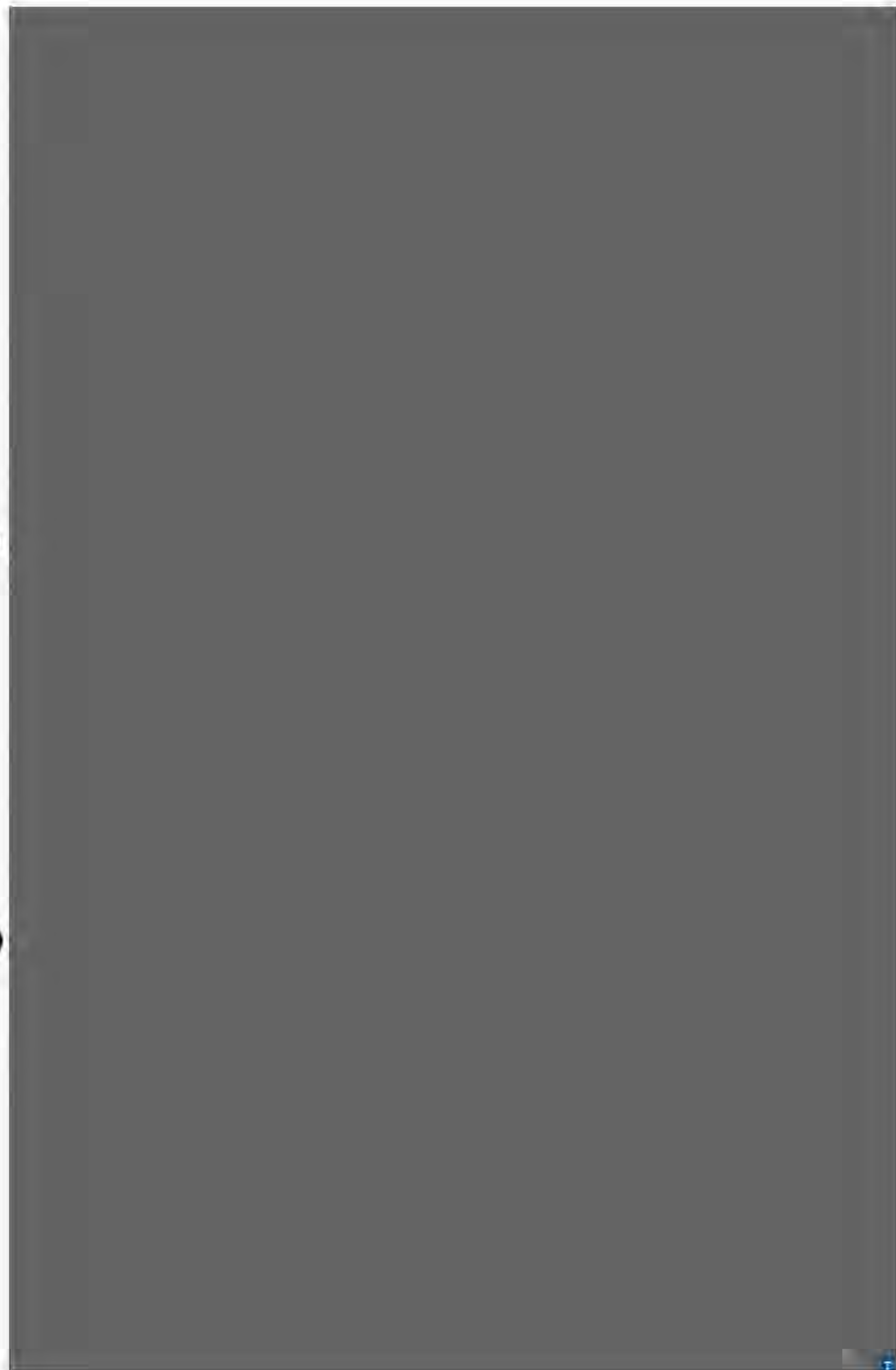


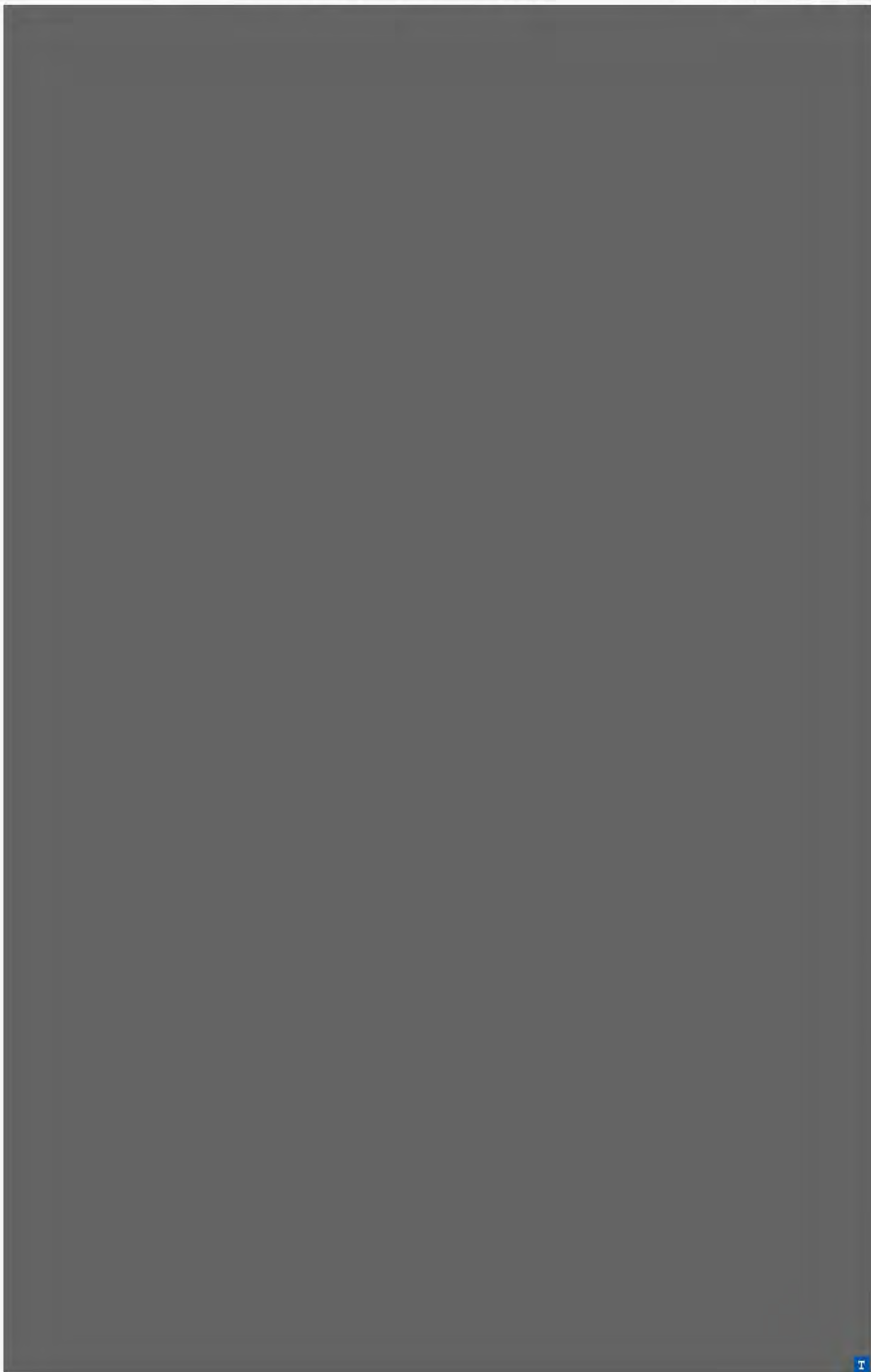


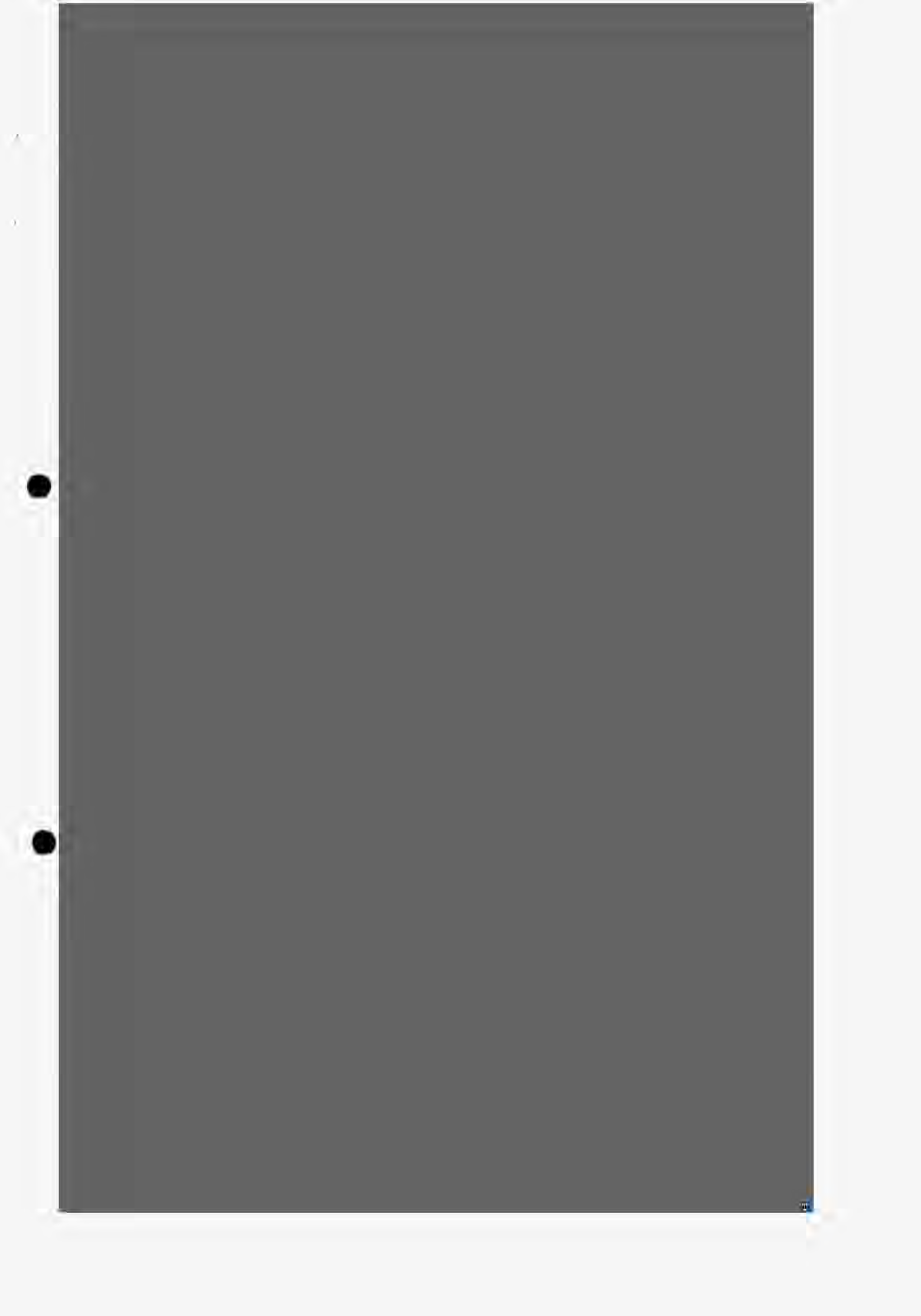


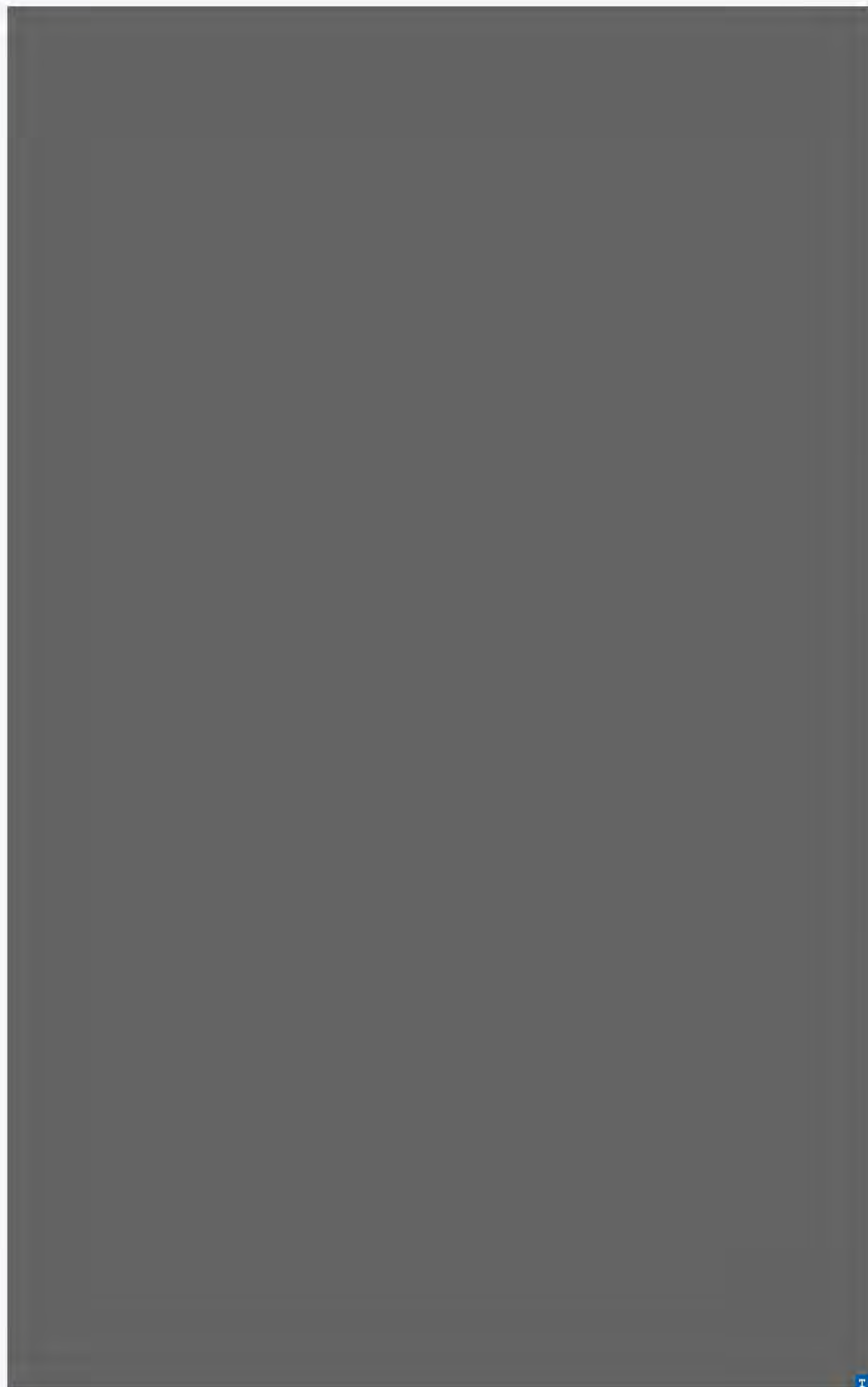




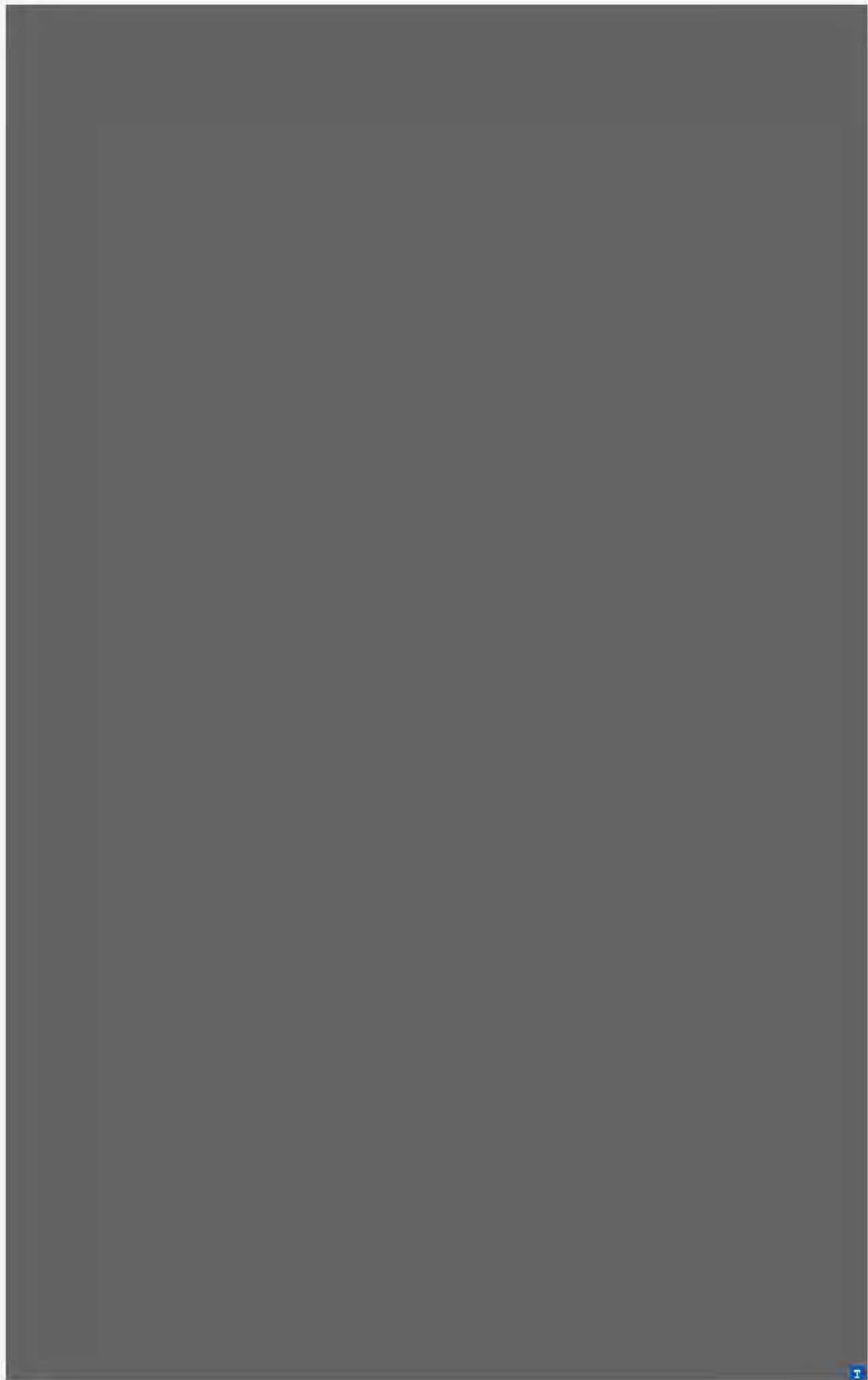


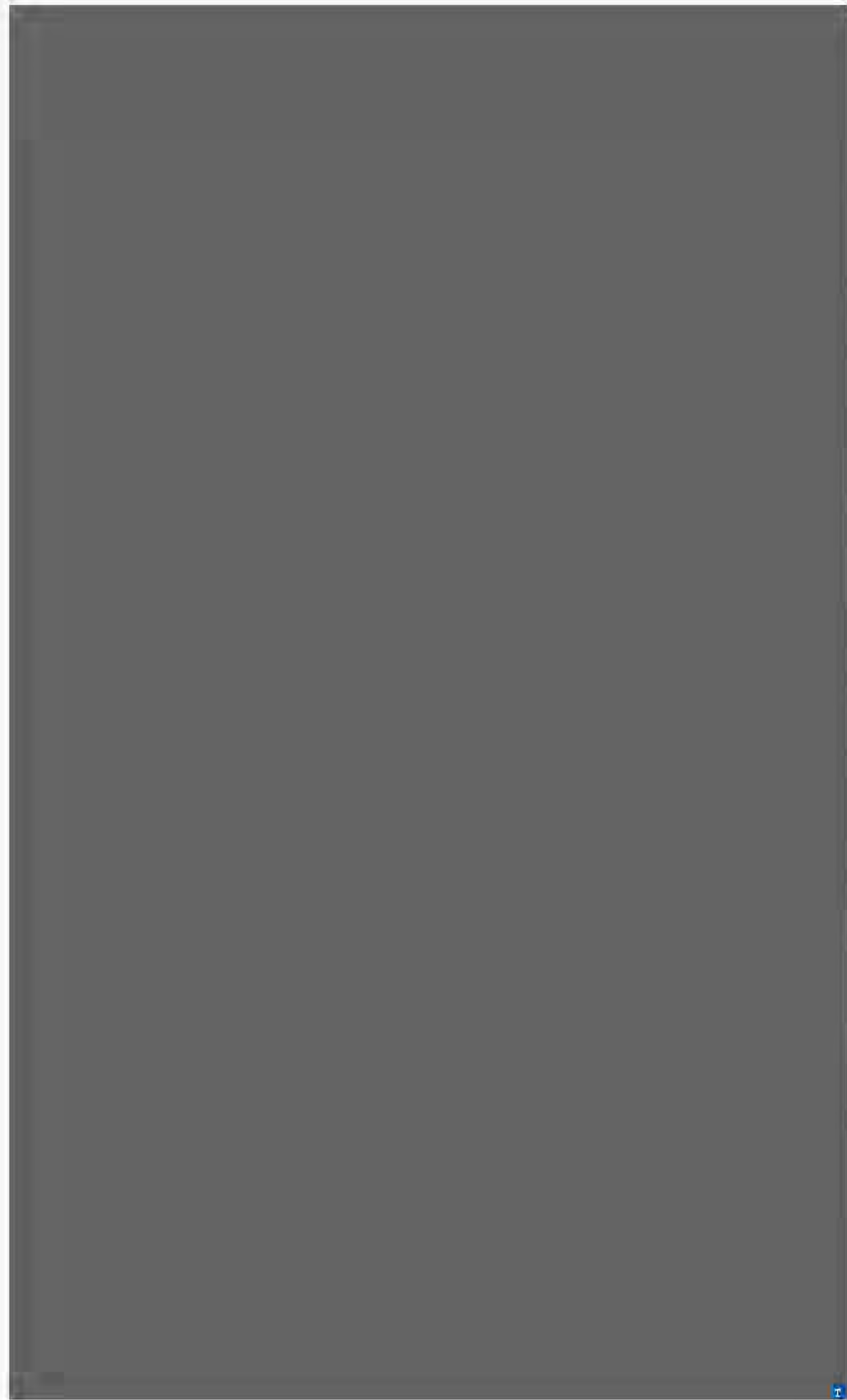












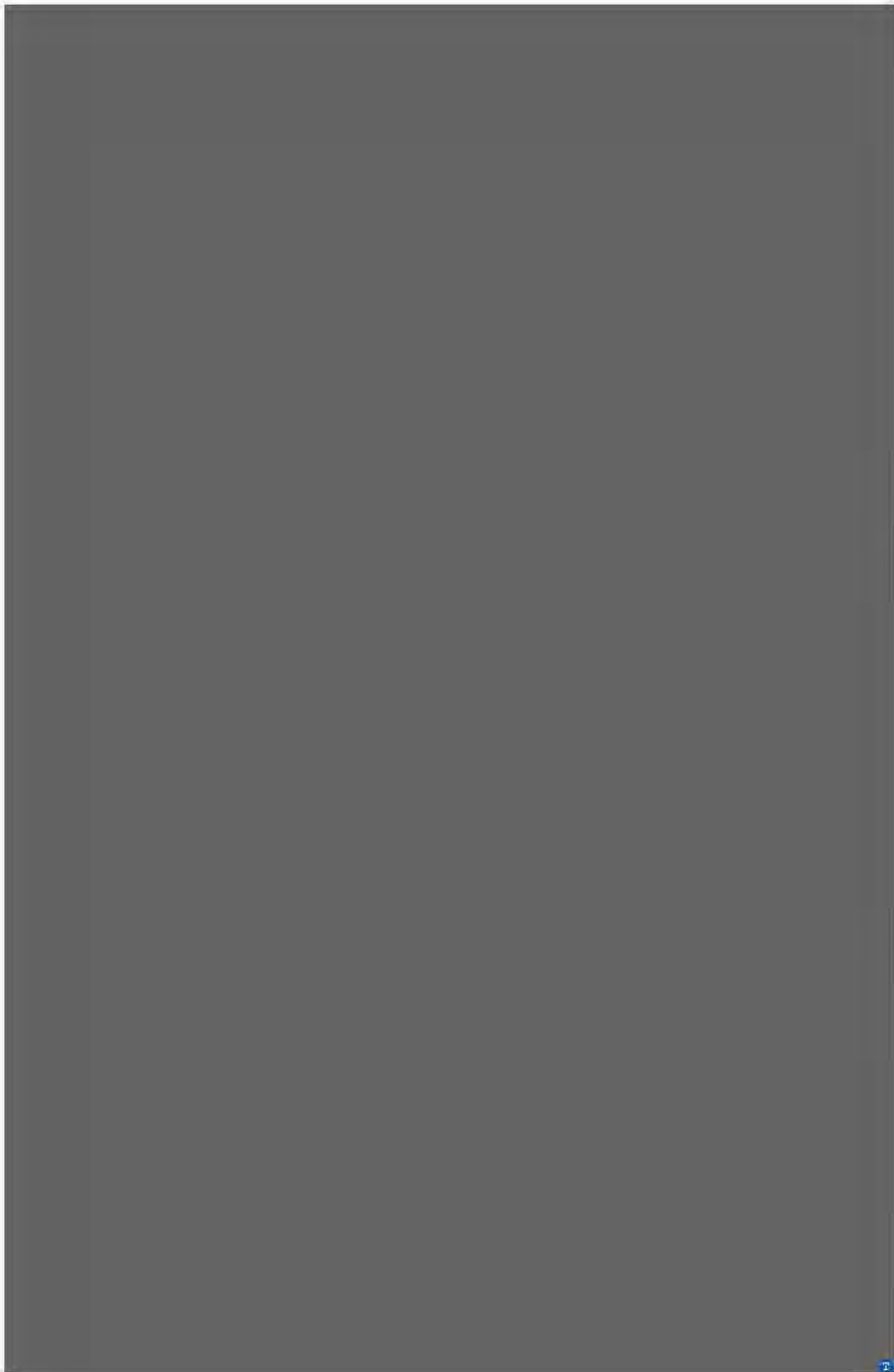


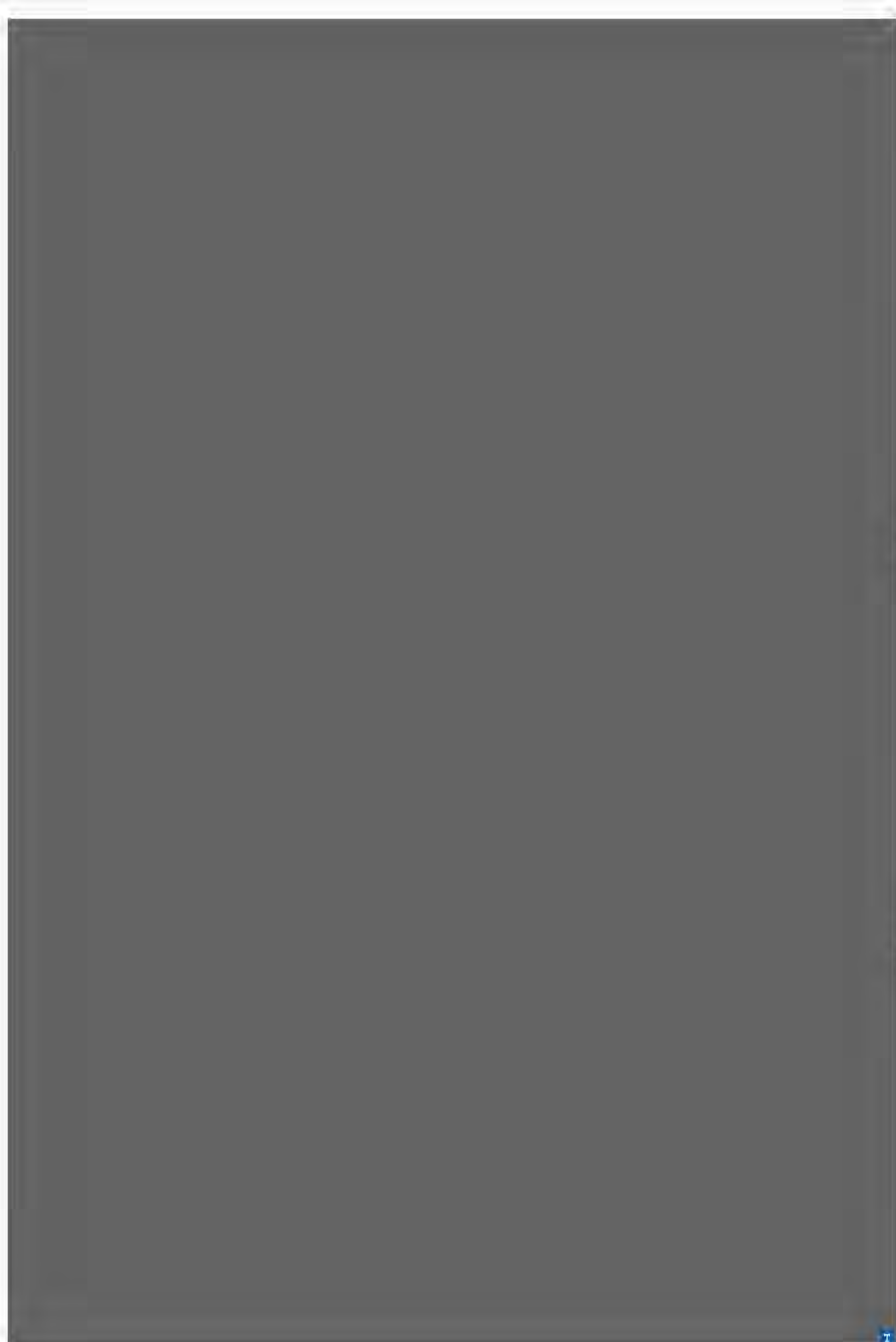
[The page contains a large, solid black rectangular area, likely representing redacted content or a placeholder for an image. The area is framed by a thin white border.]



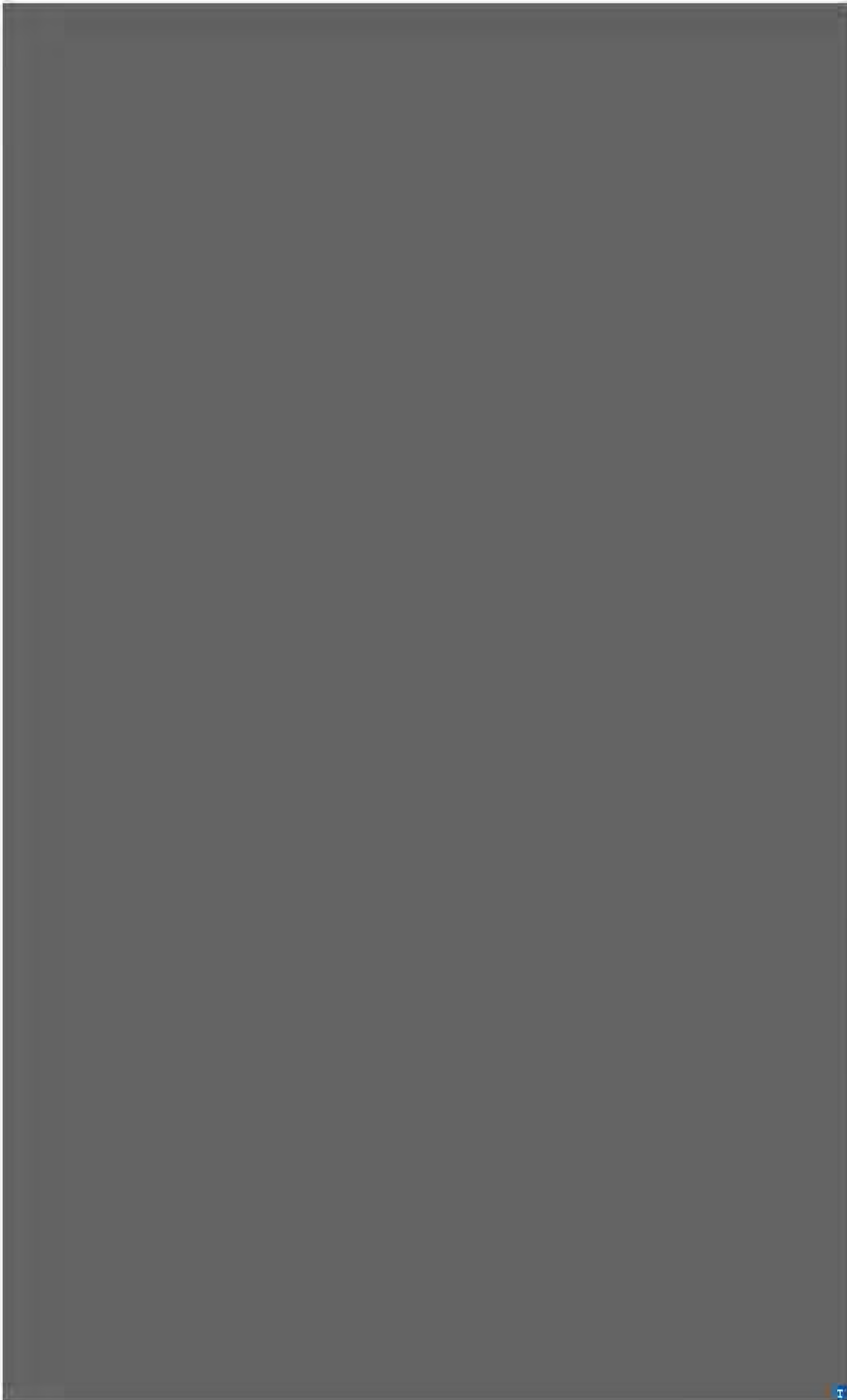
T

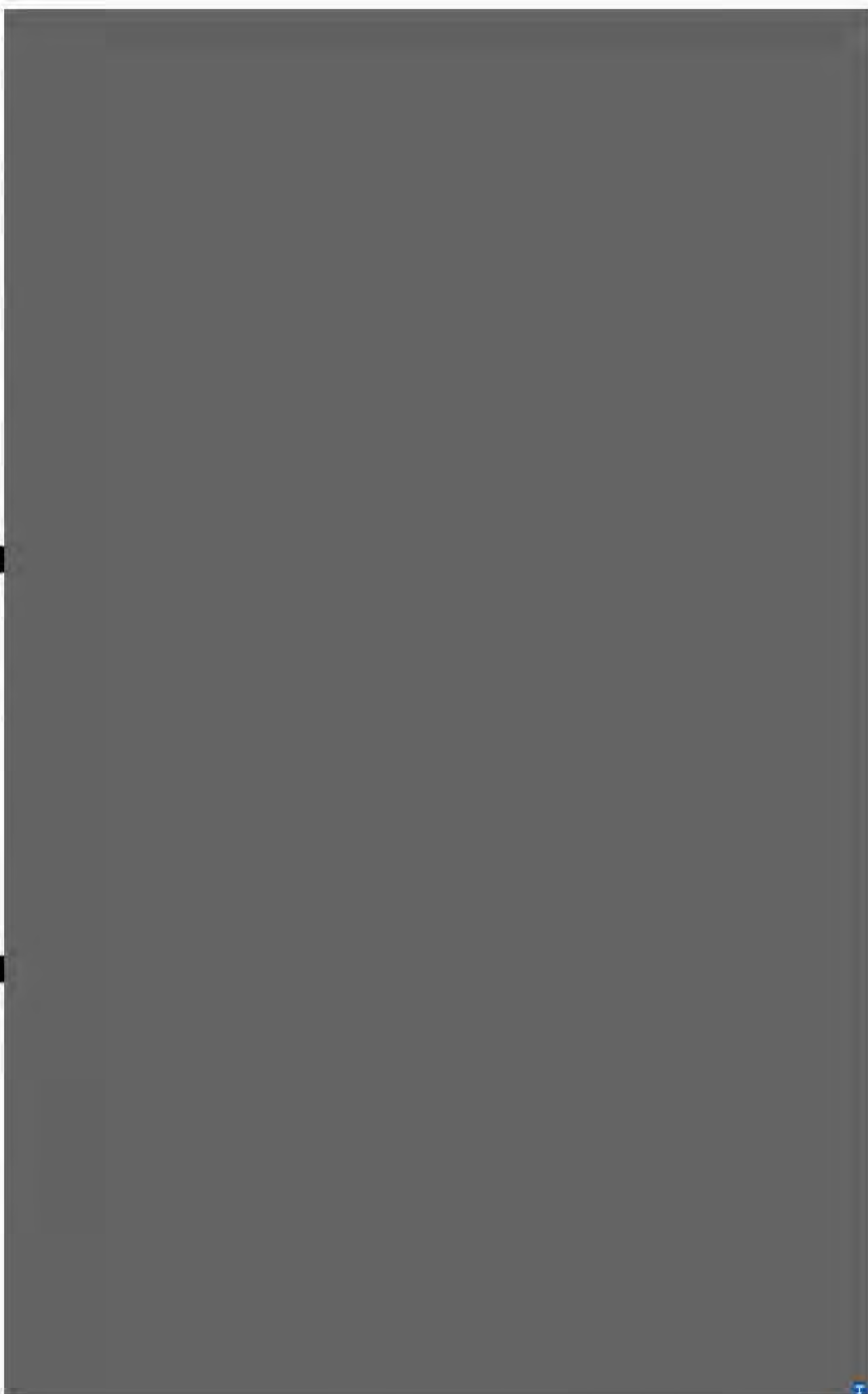


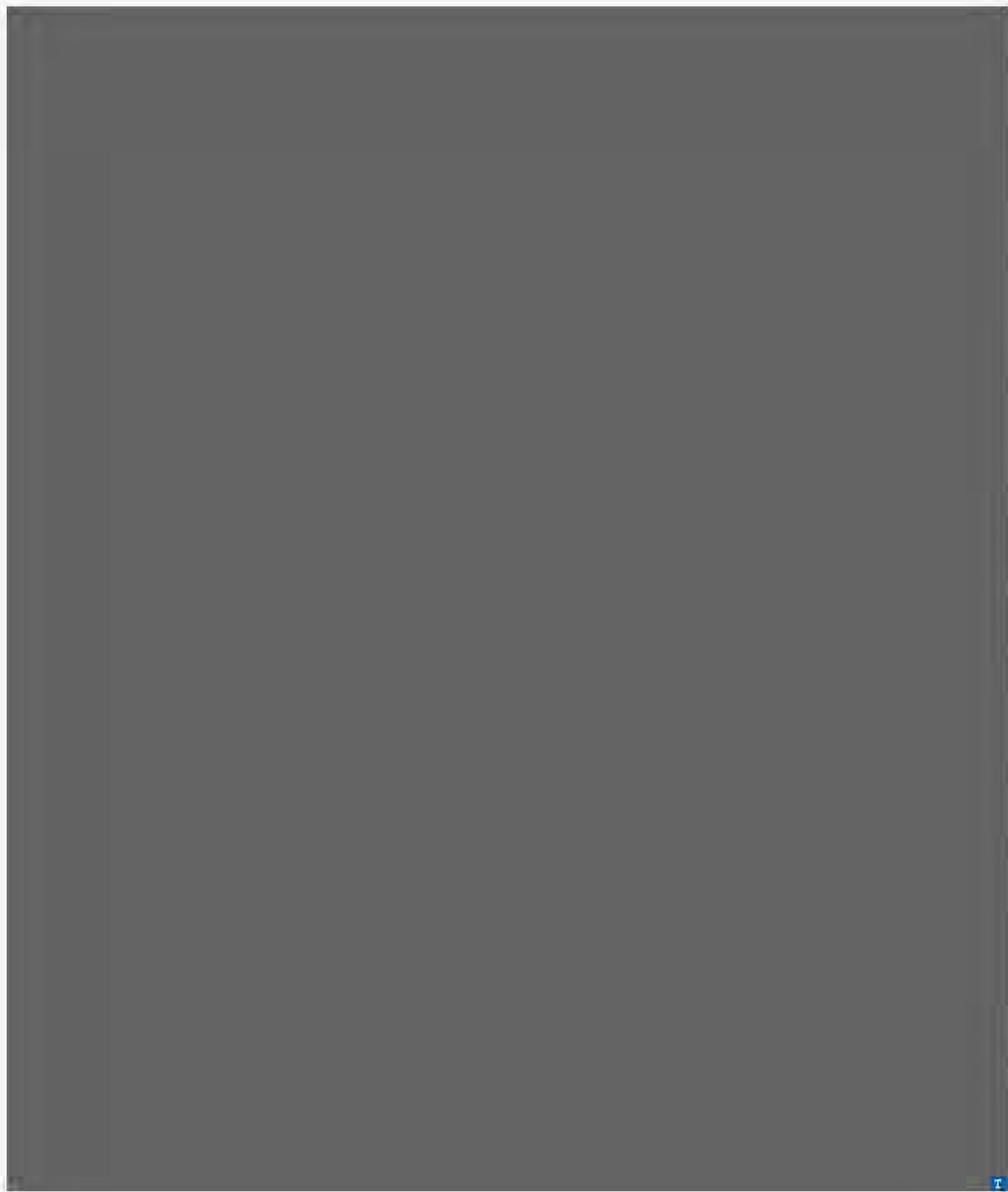


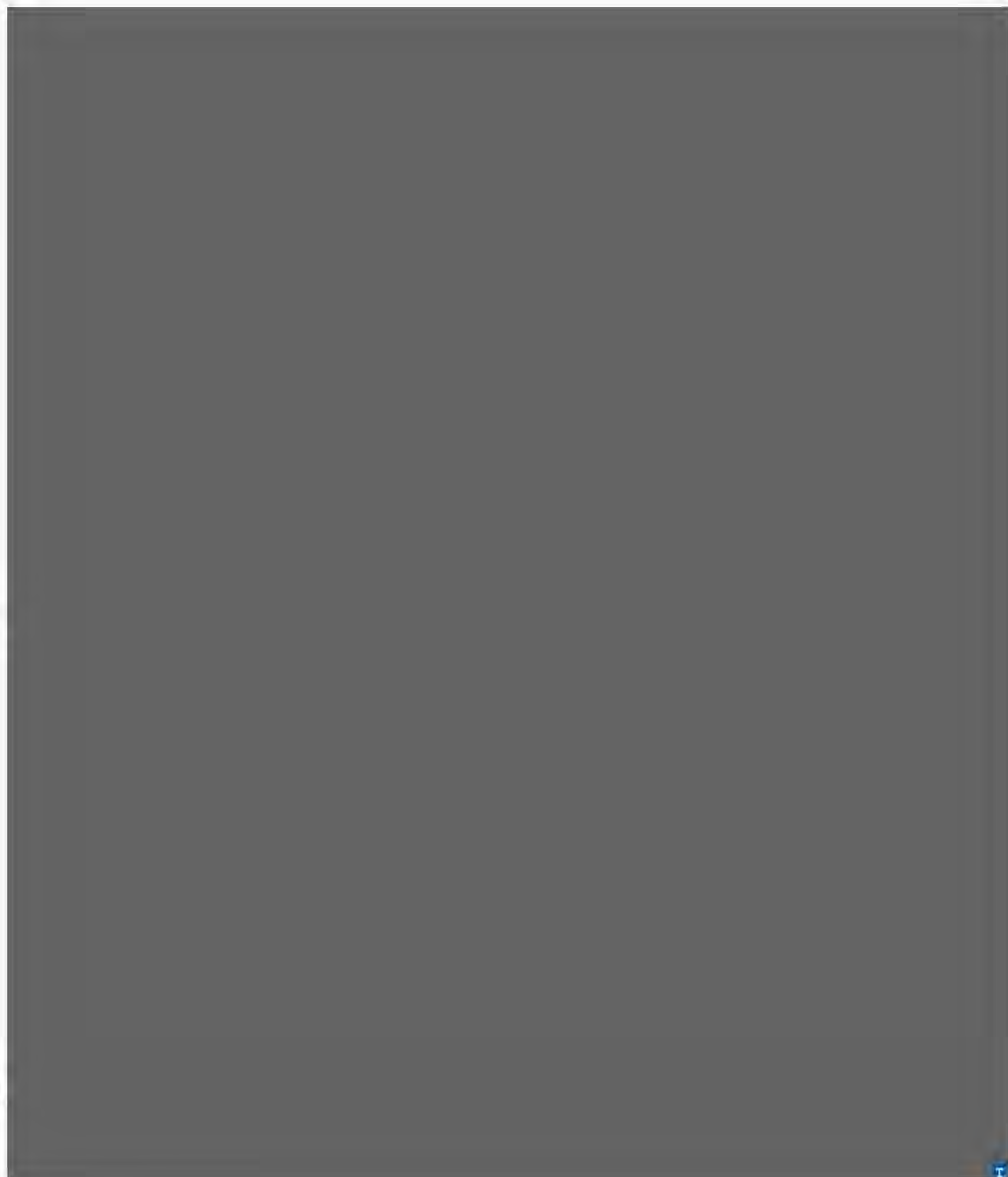


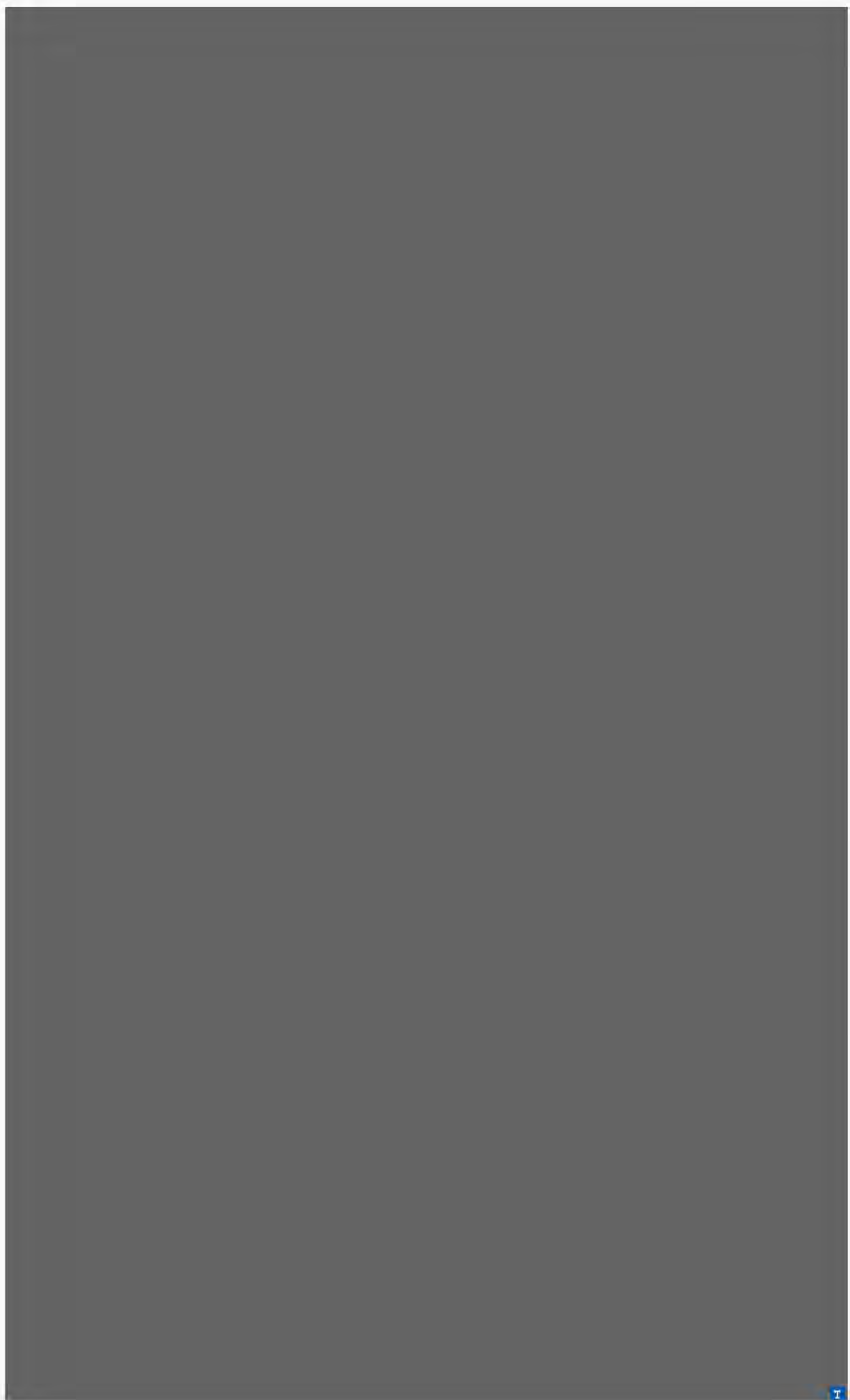


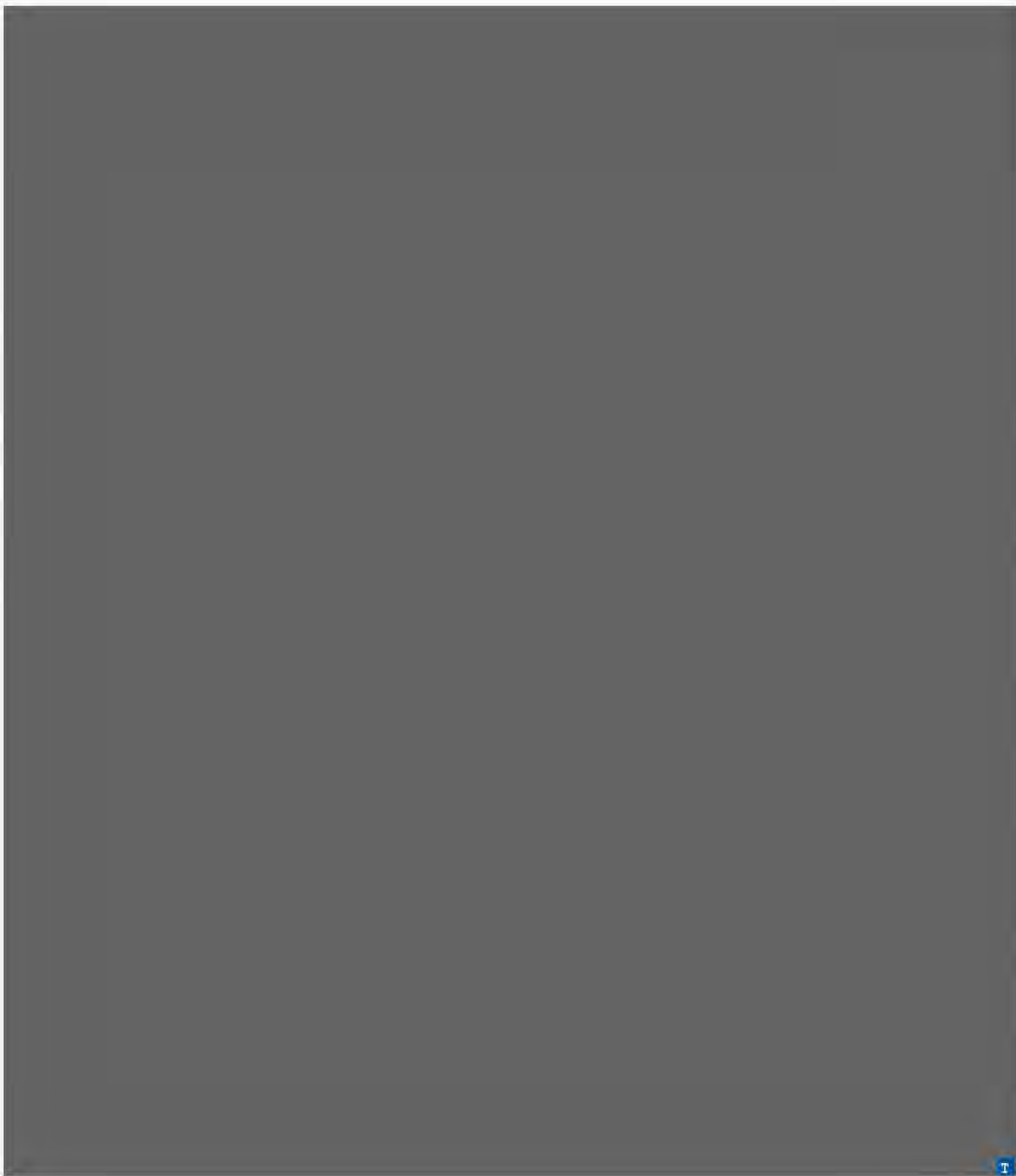


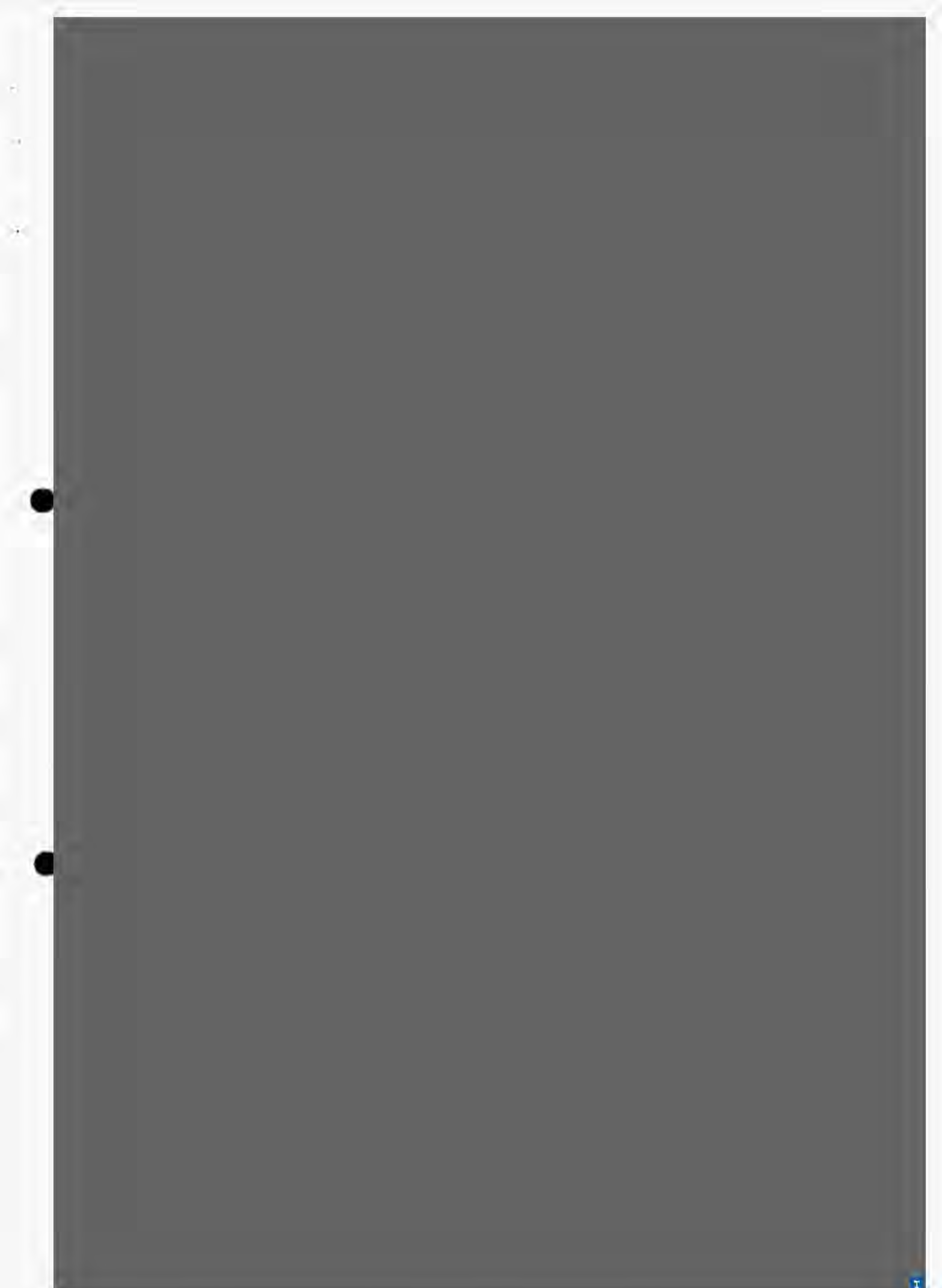










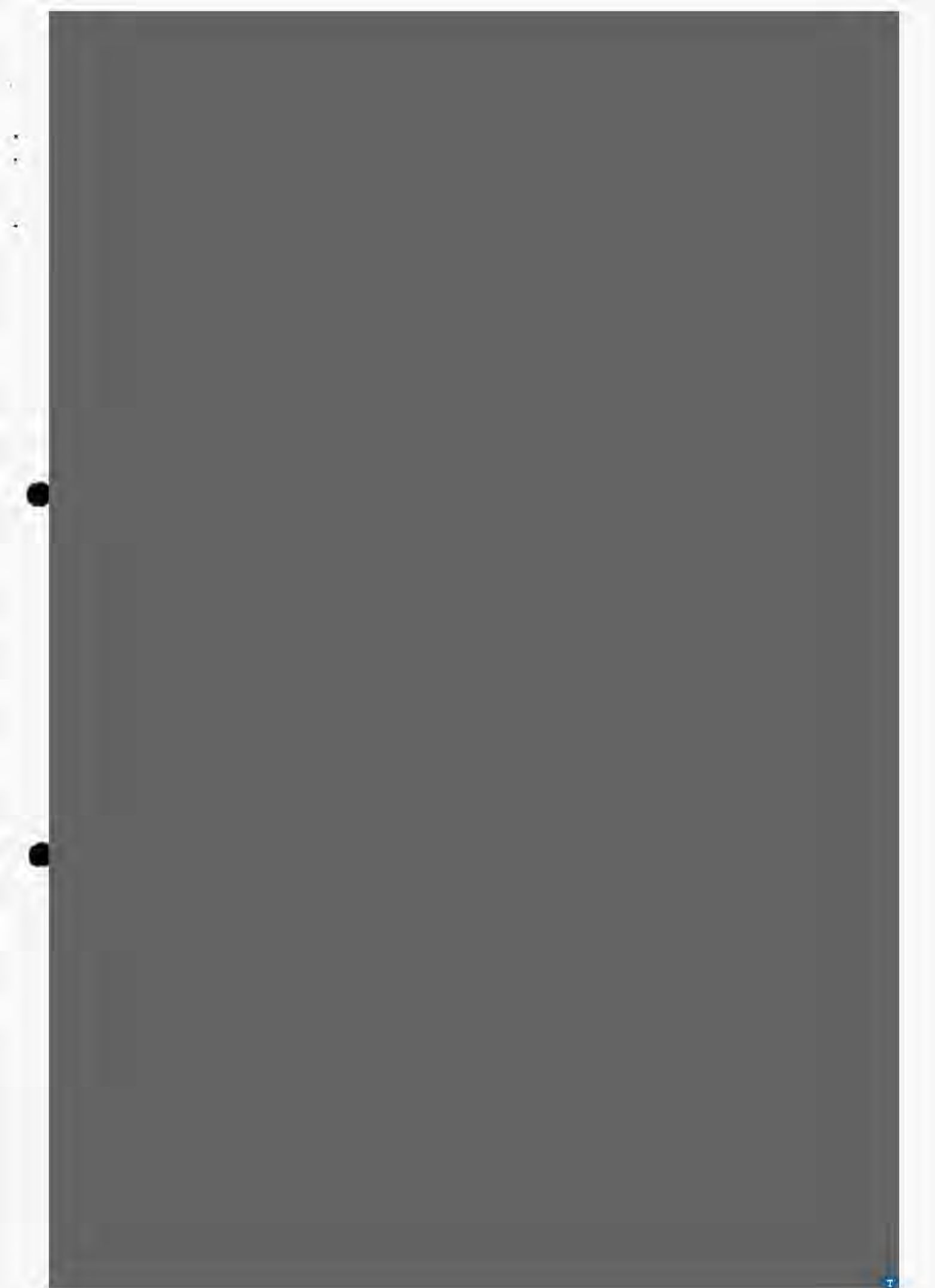


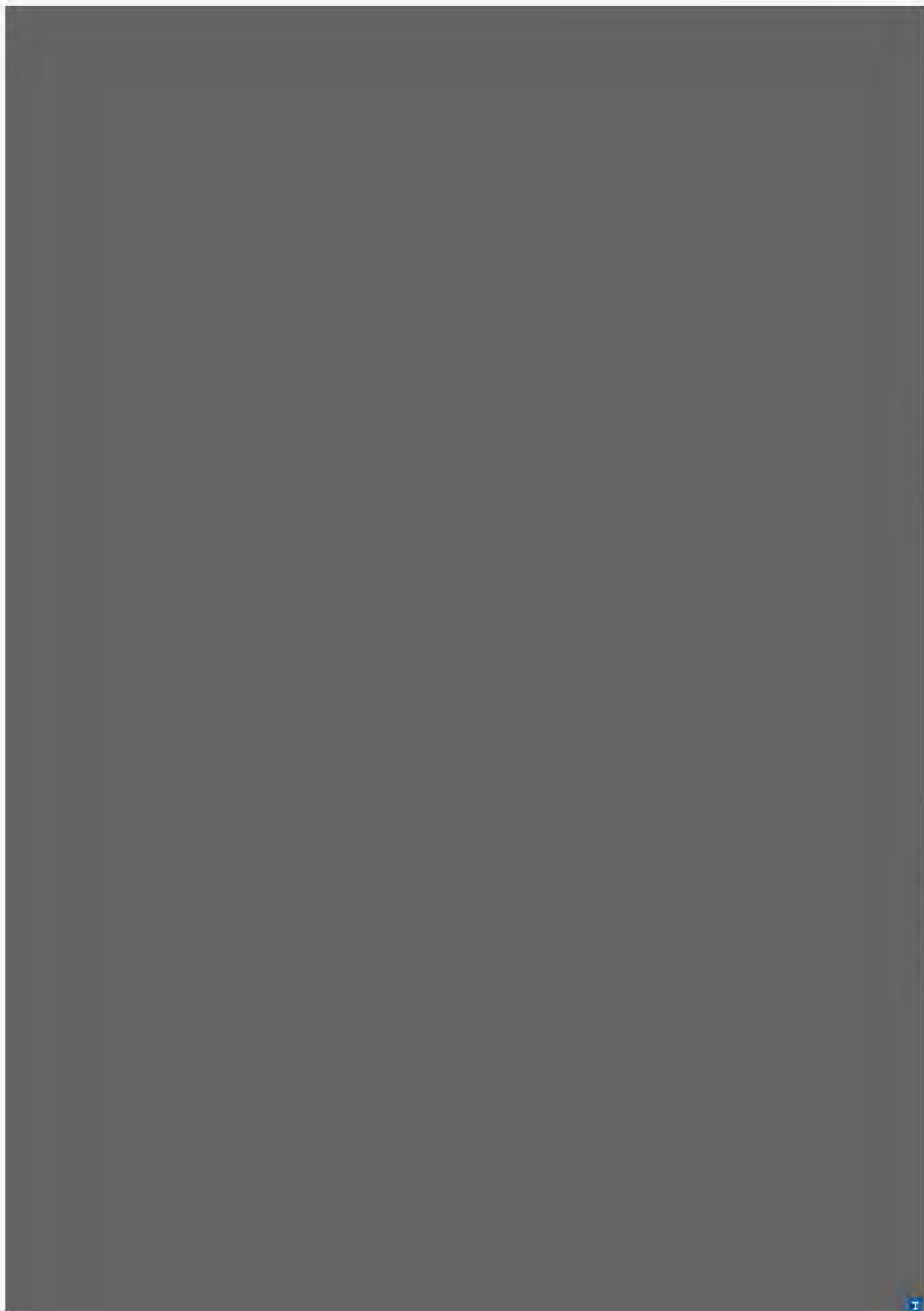






T





documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
Direct	24/7	paraaf	dir/afd	datum	paraaf
Jur. toets	datum	paraaf			

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	24 juli 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

onderwerp
factory outlet centresadressering
Arrondissementsrechtbank Zwolle
t.a.v. sector Bestuursrecht
Postbus 10067
8000 GB Zwolle

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum	
		24 juli 2000	
tekstverwerking	paraaf	verzenddatum brief	paraaf
		24 JULI 2000	
		Opm. verzending	paraaf
collationeren	paraaf	terug naar ambtenaar J/N	paraaf
		n	

Naar TVC gekopieerd d.d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen



Directie Ruimte, Milieu en Water

Het Groene Woud 1 Postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00
fax (0118) 63 47 56



TELEFAXBERICHT

Faxnummer: (038) 422 50 19
Aan: Arrondissementsrechtbank Zwolle
Ter attentie van: sector Bestuursrecht
Afzender: [REDACTED] J
Doorkiesnummer: (0118) [REDACTED] J
Afdeling: RO
Aantal pagina's: 2 (inclusief voorblad)
Datum: 10 april 2000
Onderwerp: Factory Outlet Centre Lelystad

Opmerkingen:

Zie bijgaande brief



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: - Arrondissementsrechtbank Zwolle
uw kenmerk: - t.a.v. sector Bestuursrecht
ons kenmerk: 007366 Postbus 10067
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling 8000 GB ZWOLLE
bijlage(n): -
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118-[redacted] J
onderwerp: factory outlet centres

verzonden:

24 JULI 2000

Middelburg, 24 juli 2000

Geachte heer, mevrouw,

In week 29 heeft de bestuursrechter een uitspraak gedaan over de voorlopige voorziening die getroffen was tegen de verlening van een bouwvergunning voor een zogenaamd Factory Outlet Centre in Lelystad. Deze uitspraak is voor de provincie Zeeland relevant omdat verschillende gemeenten in Zeeland ook een dergelijke voorziening binnen hun gemeentegrenzen willen realiseren. Ik zou u daarom willen verzoeken om de tekst van het besluit te faxen t.a.v. [redacted] J [redacted] J van mijn directie. Het faxnummer is 0118-634756.

Hoogachtend,

[redacted] J
hoofd afdeling Landelijk Gebied en Water.

Arrondissementsrechtbank te Zwolle

Sector Bestuursrecht

Afschrift	verz.
Cdk/Griffier	
Gedeputeerde	
Directeur	

Postadres postbus 10067, 8000 GB Zwolle

PROVINCIE ZEELAND
DIRECTIE RMW
AFD. *fd* AMBT
AFD. TERMIJN
DATUM 26 JULI 2000
DOC.NR. 007426
ZAAK NR.
CLASS

Hanzelaan 351
8017 JM Zwolle
Telefoon (038) 428 94 11
Fax (038) 428 99 81
Postbankrekening 3739515

*Provincie Zeeland
Directie Ruimte, Milieu en Water
kas.
Postbus 165
4330 AD Middelburg.*

Onderdeel
Doorkiesnummer(s)
Datum
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Bijlage(n)
Onderwerp

Sector Bestuursrecht

038 -

procedurenummer

het beroep van

Bij beantwoording de
datum en ons kenmerk
vermelden.

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaande stukken zend ik u / met verzoek:

- () de behandeling over te nemen
- () ingevolge mijn (telefonische) toezegging d.d.
- () ter informatie en om te behouden
- () onder dankzegging retour
- () deze te ondertekenen en/of te dagtekenen
- () uw bank-/gironummer te vermelden
- () de declaratie te ondertekenen
- ()

naam

ARRONDISSEMENTSRECHTBANK TE ZWOLLE

DE PRESIDENT

Uitspraak: 19 juli 2000.

Reg.nr: Awb 00/920, Awb 00/1060, Awb 00/1061,
Awb 00/1089, Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

U I T S P R A A K

van de president van de rechtbank op het verzoek om toepassing
van artikel 8:87 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van:

1.

2.

verzoekers.

Belanghebbende partijen:

1.

2.

3.

Awb 00/920, Awb 00/1060, -2-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

4.

5.

6.

1. Uitspraak waarop het verzoek betrekking heeft.

De uitspraak van de president van deze rechtbank dd. 14 oktober 1999 (Reg.nr: Awb 99/7330, Awb 99/7331 en Awb 99/7332), waarbij bij wege van voorlopige voorziening het besluit van burgemeester en wethouders dd. 2 augustus 1999, inhoudende de verlening aan [REDACTED] van een bouwvergunning voor de oprichting van een detailhandelscentrum c.a. volgens factory outlet concept op het perceel, plaatselijk gemerkt Museumweg te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, M 4277 ged. is geschorst.

2. De feiten en het verloop van de procedure

[REDACTED] heeft bij formulier dd. 22 april 1999 bij burgemeester en wethouders een aanvraag ingediend ter verkrijging van een bouwvergunning voor de oprichting van een detailhandelscentrum c.a. volgens factory outlet concept, verder: FOV (Factory Outlet Village), op het perceel plaatselijk gemerkt Museumweg te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, M 4277 ged.

Burgemeester en wethouders hebben op deze aanvraag beslist en [REDACTED] bij besluit dd. 2 augustus 1999, No. b99483, de gevraagde vergunning verleend.

Awb 00/920, Awb 00/1060, -3-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

De fungerend president van deze rechtbank heeft bij uitspraak dd. 14 oktober 1999 de verzoeken om toepassing van artikel 8:81 van de Awb toegewezen en het besluit van burgemeester en wethouders dd. 2 augustus 1999 geschorst.

Burgemeester en wethouders hebben op vorengenoemde bezwaarschriften bij brief dd. 21 december 1999 beslist en deze ongegrond verklaard.

Tegen dat besluit

bij beroepschrift dd. 30 januari 2000 beroep ingesteld.

Bij brief dd. 7 februari 2000 heeft de rechtbank [REDACTED] ambts-halve met toepassing van artikel 8:26 van de Awb als belanghebbende aangemerkt en haar bij brief dd. 17 mei 2000 met toepassing van artikel 8:43, tweede lid, van de Awb in de gelegenheid gesteld een schriftelijke uiteenzetting over de zaak te geven. Stable heeft van deze gelegenheid geen gebruik gemaakt.

Desgevraagd hebben burgemeester en wethouders bij ongedateerde brief, bij de rechtbank ingekomen op 16 maart 2000 en bij brief dd. 23 maart 2000 op deze zaak betrekking hebbende stukken ingediend. Een namens burgemeester en wethouders ingediend verweerschrift dd. 12 april 2000 is bij de rechtbank op 13 april 2000 ingekomen.

Namens Stable is zowel bij brief als bij telefaxbericht dd. 19 juni 2000 en namens burgemeester en wethouders is bij brief dd. 28 juni 2000 de president verzocht met toepassing van artikel 8:87 van de Awb de bij wege van voorlopige voorziening bij uitspraak dd. 14 oktober 1999 uitgesproken schorsing van de aan [REDACTED] verleende bouwvergunning dd. 2 augustus 1999 op te heffen.

Awb 00/920, Awb 00/1060, -4-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

Op verzoek van de president hebben burgemeester en wethouders bij telefaxbericht dd. 28 juni 2000 nog nadere stukken toegezonden.

De president heeft hiervoor genoemde verzoeken om opheffing van de schorsing van het besluit dd. 2 augustus 1999 gevoegd behandeld ter zitting van 5 juli 2000.

Ter zitting zijn

_____, verschenen en in de gelegenheid gesteld het woord te voeren.

3. Motivering

3.1 *Het verzoek om opheffing van schorsing.*

Ingevolge artikel 8:87, eerste lid, van de Awb kan de president, ook ambtshalve, een voorlopige voorziening opheffen of wijzigen. Beoordeeld moet worden of zich in het onderhavige geval feiten of omstandigheden voordoen die opheffing van de bij uitspraak van de president dd. 14 oktober 1999 getroffen voorlopige voorziening rechtvaardigen.

Verzoekers hebben ter motivering van hun verzoek om toepassing van artikel 8:87 van de Awb -kort gezegd- betoogd dat met het Koninklijk Besluit dd. 13 juni 2000, nr. 99.004281 tot opheffing van de (verlengde) schorsing, ex artikel 10:43 van de

Awb 00/920, Awb 00/1060, -5-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

Awb, bij Koninklijk Besluit dd. 15 september 1999 van het besluit van provinciale staten van Flevoland dd. 6 juli 1999 alsook van het besluit van de raad van de gemeente Lelystad dd. 17 juni 1999, strekkend tot verkoop van grond ten behoeve van de vestiging van de FOV, de grond aan de bij uitspraak dd. 14 oktober 1999 getroffen voorlopige voorziening is komen te ontvallen.

De president overweegt als volgt.

De president moet, gelezen de uitspraak dd. 14 oktober 1999, strekkende tot schorsing van de aan [REDACTED] bij besluit dd. 2 augustus 1999 verleende bouwvergunning, met verzoekers vaststellen dat de president voor het uitspreken van die schorsing doorslaggevende betekenis heeft toegekend aan het Koninklijk Besluit dd. 15 september 1999 tot schorsing, ex artikel 10:43 van de Awb, van het besluit van provinciale staten van Flevoland dd. 6 juli 1999 en van het besluit dd. 17 juni 1999 van de raad van de gemeente Lelystad.

Nu vaststaat dat de (verlengde) schorsing van de besluiten tot verkoop van grond bij Koninklijk Besluit dd. 13 juni 2000 is opgeheven, komt het verzoek om opheffing van de bij uitspraak dd. 14 oktober 1999 uitgesproken schorsing naar het oordeel van de president in beginsel voor toewijzing in aanmerking, tenzij mocht blijken van andere gronden die moeten leiden tot het oordeel dat laatstbedoeld schorsingsbesluit behoort voort te duren.

Voorts overweegt de president dat hem ingevolge artikel 8:87, tweede lid jo 8:86, eerste lid van de Awb, de bevoegdheid toekomt onmiddellijk uitspraak te doen in de hoofdzaak indien het verzoek als bedoeld in artikel 8:87, eerste lid, van de Awb wordt gedaan, wanneer beroep bij de rechtbank is ingesteld en hij van oordeel is dat na de zitting nader onderzoek redelijkerwijs niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak. De president is -zoals uit het hierna volgende blijkt- van oordeel dat aan hier genoemde voorwaarden is voldaan zodat er niets aan in de weg staat om met gebruikmaking van vorenbedoelde bevoegdheid -op het bestaan waarvan partijen in de uitnodiging voor de zitting ook zijn gewezen- over te gaan tot beoordeling van de rechtmatigheid van het in beroep bestreden besluit en uitspraak te doen in de hoofdzaak. Het doen van uitspraak in de hoofdzaak brengt ingevolge artikel 8:85, tweede lid, onder c van de Awb mee, dat de voorlopige voorziening getroffen bij uitspraak dd. 14 oktober 1999 komt te vervallen, tenzij bij de uitspraak in de hoofdzaak met toepassing van artikel 8:72, zesde lid, van de Awb een later tijdstip dan het tijdstip waarop uitspraak is gedaan, wordt bepaald. Van de bevoegdheid een dergelijk later tijdstip te bepalen, zal de president gebruik maken, als blijkt dat het bestreden besluit als onrechtmatig moet worden aangemerkt.

Awb 00/920, Awb 00/1060, -6-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

3.2. Het bodemgeschil .

3.2.1 De toegang tot het geding van Vendex en Coach.

Namens [REDACTED] is ter zitting de vraag opgeworpen -kort gezegd- of [REDACTED] 7. zonder hier een eigen zelfstandig belang te hebben, als holding, wel gerechtigd is in deze procedure de belangen te behartigen van haar dochterondernemingen, te weten: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

De president overweegt als volgt. [REDACTED] heeft bezwaar bij burgemeester en wethouders gemaakt in het bijzonder namens haar dochterondernemingen: [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]. Niet in geschil is dat deze dochterondernemingen onderdeel uitmaken van de holding [REDACTED]. Evenmin is in geschil dat deze dochterondernemingen alle in [REDACTED] zijn (neven)gevestigd en concurrentie hebben te duchten van de vestiging van de FOV en derhalve als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2 van de Awb zijn aan te merken. Burgemeester en wethouders hebben het door [REDACTED] -mede- namens vorengenoemde dochterondernemingen ingediend bezwaarschrift dan ook terecht ontvankelijk geacht. De vraag of naast haar dochterondernemingen ook [REDACTED] zelf als belanghebbende kan worden aangemerkt, kan onbeantwoord blijven. Nu het bestreden besluit is gericht aan [REDACTED] en zij -gelet op de inhoud van haar beroepschrift (pag. 2, tweede alinea)- naar het oordeel van de president moet worden geacht haar beroep mede namens haar daargenoemde dochterondernemingen te hebben ingesteld, is het beroep van [REDACTED] ontvankelijk. Dat [REDACTED] geen schriftelijke machtigingen van haar dochterondernemingen heeft overgelegd, kan haar niet worden tegengeworpen, nu de rechtbank haar daar niet om heeft verzocht.

Aangaande het beroep van [REDACTED] stelt de president vast dat dit beroep bij brief dd. 5 juli 2000 is ingetrokken. Immers, het aan die brief gehechte "Aanhangsel 1" met opschrift: "Terugtrekking van alle bezwaren op de bouw van een zgn. Factory Outlet Centre te Lelystad" vermeldt ook [REDACTED], met [REDACTED] als eigenaar. De president heeft geen aanknopingspunten in die intrekkingbrief kunnen lezen, waaruit zou moeten worden afgeleid dat ook [REDACTED] niet de bedoeling heeft gehad tot intrekking van het beroep over te gaan.

Een naderhand aan de president toegezonden schriftelijke wens van [REDACTED] het beroep desondanks te handhaven, kan volgens vaste jurisprudentie een eenmaal gedane intrekking van dat beroep niet ongedaan maken. Het ingestelde -later ingetrokken- beroep van [REDACTED], ook voorzover het betreft [REDACTED], zal daarom buiten verdere

Awb 00/920, Awb 00/1060, -7-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

behandeling blijven.

De president stelt hiermee vast dat er niets meer aan in de weg staat over te gaan tot de behandeling ten gronde van de beroepen van de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3.2.2 *Het geschil ten gronde*

In beroep ligt ter beoordeling voor het door de zojuist genoemde belanghebbende partijen bestreden besluit dd. 21 december 1999 van burgemeester en wethouders, inhoudende handhaving van hun besluit dd. 2 augustus 1999 tot verlening aan [REDACTED] van een bouwvergunning voor de oprichting van een detailhandelscentrum c.a. volgens factory outlet concept op het perceel, plaatselijk gemerkt Museumweg te Lelystad, kadastraal bekend gemeente Lelystad, M 4277 ged. Beoordeeld moet worden of bedoeld besluit dd. 21 december 1999 in rechte kan standhouden.

3.2.3 *Het standpunt van belanghebbenden.*

Belanghebbende partijen hebben -veelal onder verwijzing naar hetgeen zij reeds in hun bezwaarschriften hebben opgemerkt- kort gezegd op de volgende gronden het besluit van burgemeester en wethouders op hun bezwaarschriften dd. 21 december 1999 aangevochten. In de eerste plaats betogen belanghebbende partijen dat verlening van de aan deze procedure ten grondslag liggende bouwvergunning strijdig is met de Richtlijn (79/409/EEG) van de Raad van de Europese gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn) en de Richtlijn (92/43/EEG) van de Raad van de Europese gemeenschappen dd. 21 mei 1992 inzake instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn). Voorts behoorden burgemeester en wethouders op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 (Besluit m.e.r.), mede gelet op Richtlijn 85/337/EEG van de Raad van de Europese gemeenschappen van 27 juni 1985 betreffende de milieu-effectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (M.e.r. -richtlijn), alvorens over te gaan tot hier bedoelde bouwvergunningverlening een MER-rapportage op te stellen. In de derde plaats zijn burgemeester en wethouders ten onrechte en in strijd met de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) er vanuit uitgegaan dat het perceel waarop realisering van het bouwplan is beoogd behoort tot de bebouwde kom van Lelystad, zodat er ingevolge de WRO geen verplichting zou bestaan tot het opstellen van een bestemmingsplan. Verder hebben burgemeester en wethouders bij handhaving van de op grond van de Bouwverordening van Lelystad verleende vrijstellingen een onjuiste afweging van belangen gemaakt. In de vijfde plaats hebben burgemeester en wethouders niet gezorgd voor voldoende kenbaar toekomstig planologisch kader ter motivering van de

Awb 00/920, Awb 00/1060, -8-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

gehandhaafde bouwvergunning. In de zesde plaats wijzen belanghebbenden erop dat de FOV is aan te merken als een milieuvergunningplichtige inrichting zodat de bouwaanvraag voor de FOV ten onrechte niet met toepassing van artikel 52 van de Woningwet is aangehouden. Tenslotte voeren de belanghebbende partijen aan dat burgemeester en wethouders ten onrechte het advies van hun commissie voor de bezwaar- en beroepschriften dd. 16 december 1999 ongewijzigd hebben overgenomen en aan hun besluit dd. 21 december 1999 ten grondslag gelegd.

3.2.4 *Het standpunt van burgemeester en wethouders en*

Burgemeester en wethouders hebben bij het bestreden besluit de bezwaren van belanghebbenden uitvoerig weerlegd en weersproken alsmede bij het verweerschrift een nadere toelichting op hun daarbij ingenomen standpunt gegeven.  onderschrijft het standpunt van burgemeester en wethouders en wijst op haar belang bij een spoedige uitvoering van de bouwvergunning.

3.2.5 *De beoordeling van het geschil.*

Bij de beoordeling van het geschil zal de president allereerst ingaan op de beweerde schendingen van regels van internationaal recht. Immers, bedoelde regels zijn van hogere orde dan het in artikel 44 van de Woningwet voor een bouwvergunning neergelegde toetsingskader. Mocht de president tot het oordeel komen dat burgemeester en wethouders inderdaad zijn overgegaan tot bouwvergunningverlening met voorbijgaan aan voormelde regels van internationaal recht, dan zijn de beroepen reeds om die reden gegrond en komt de president niet meer toe aan toetsing van het bestreden besluit aan artikel 44 van de Woningwet.

3.2.6 *De regels van internationaal recht.*

De president is van oordeel dat de verleende bouwvergunning niet strijdt met de belangen die de Vogel- en Habitatrichtlijn beogen te beschermen. De president overweegt daaromtrent dat de Habitatrichtlijn gelezen in samenhang met de Vogelrichtlijn erin voorziet dat beschermingszones worden aangewezen waarbinnen volgens een bepaald tijdschema een coherent Europees ecologisch netwerk tot stand wordt gebracht, ten einde het herstel of de handhaving van de natuurlijke habitats en soorten van communautair belang in een gunstige staat van instandhouding te waarborgen.

Vaststaat dat -voor zover hier van belang- de staatssecretaris van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij bij besluit dd. 24 maart 2000 (Stcrt. 2000-65) -dat wil zeggen nadat het bestreden besluit is genomen- met toepassing van artikel 27 van de Natuurbeschermingswet 1998 als enige in de nabije omgeving van de beoogde FOV gelegen speciale beschermingszone als bedoeld

Awb 00/920, Awb 00/1060, -9-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

in de Vogelrichtlijn het Markermeer heeft aangewezen vanwege het voorkomen in dit gebied van aalscholver, smient, krakeend, tafeleend, kuifeend, toppereend, nonnetje, meerkoet, visdief en zwarte stern. Vaststaat dat het voornemen tot aanwijzing van het Markermeer als speciale beschermingszone reeds voor het verlenen van bouwvergunning voor de FOV is gepubliceerd. Ter zitting is voorts vast komen te staan dat de grens van bedoelde beschermingszone, het Markermeer, anders dan met name Vendex heeft betoogd niet grenst aan het perceel waarop de FOV is beoogd, doch ter plaatse ca. 200 meter uit de kust is gelegen.

De president laat daar de vraag of de Vogel- en Habitatrichtlijn door de aanwijzing van het Markermeer als speciale beschermingszone op de juiste wijze is geïmplementeerd en of aan het feit, dat die aanwijzing eerst plaats heeft gevonden nadat het bestreden besluit is genomen, voor dit geding gevolgen moeten worden verbonden.

Doorslaggevend acht de president het in artikel 6, derde lid, eerste volzin, jo artikel 7 van de Habitatrichtlijn bepaalde. In bedoeld artikel 6, derde lid, van de Habitatrichtlijn is bepaald dat voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van het gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor zo'n gebied een passende beoordeling wordt gemaakt van de gevolgen voor het gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstelling van dat gebied. Ervan uitgaand dat de bouw van de FOV aangemerkt moet worden als een plan of project als in deze bepaling bedoeld is naar het oordeel van de president noch uit de stukken, noch uit het ter zitting verhandelde aannemelijk geworden dat realisering van de FOV significante gevolgen heeft voor het Markermeer als beschermingszone in de zin van de Vogelrichtlijn. Belanghebbende partijen -met name [REDACTED]- hebben ter onderbouwing van hun standpunt slechts aangevoerd dat het nonnetje zich voedt met spiering, die voor de kust van Lelystad voorkomt. Uitgaande van de juistheid van dit argument volgt daaruit immers nog niet dat de vestiging van de FOV, die achter de Bataviawerf wordt gesitueerd op ruime afstand van de kust en nog ruimere afstand van de grens van de aangewezen beschermingszone, gevolgen -laat staan significante gevolgen- kan hebben voor de aanwezigheid van spiering in het water voor de kust van Lelystad, waarmee het nonnetje zich voedt. De president deelt dan ook hetgeen burgemeester en wethouders hieromtrent bij het bestreden besluit hebben overwogen en beslist.

Voorts is de president in tegenstelling tot hetgeen door belanghebbende partijen is betoogd van oordeel dat de bouw van de FOV niet een MER-plichtige activiteit is. Daarbij is de president er vanuit gegaan dat een richtlijnconforme uitleg van het Besluit m.e.r. in de onderhavige situatie, waar -zoals

Awb 00/920, Awb 00/1060, -10-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

geen der partijen betwist- geen bestemmingsplan of enig daarmee gelijk te stellen plan geldt dat als ruimtelijk plan kan worden aangemerkt als bedoeld in dat Besluit, mee kan brengen, dat bij het indienen van de aanvraag om bouwvergunning voor de FOV een milieu-effectrapport had moeten worden overgelegd, indien de bouw van de FOV een Mer-plichtige activiteit is. Gesteld noch gebleken is dat de bouw van de FOV een activiteit behelst die op grond van het Besluit m.e.r in strijd met de m.e.r.-richtlijn is uitgesloten van een milieu-effectbeoordeling. Voor de beantwoording van de vraag of de bouw van de FOV m.e.r-plichtig is, is dan ook bepalend of deze activiteit als zodanig is aangewezen in het Besluit m.e.r.

Hiervan uitgaand is allereerst van belang de kwalificatie van de FOV-activiteit. De president is van oordeel dat de FOV moet worden gekwalificeerd als een -in overwegende mate- detailhandelsvoorziening. Daartoe overweegt de president dat blijkens de stukken en het verhandelde ter zitting de FOV in hoofdzaak zal bestaan uit een verzameling winkelruimten waarin kleding- en schoenfabrikanten van bekende merkartikelen hun overjarig en/of overtollig geworden artikelen tegen gereduceerde prijzen direct aan het publiek te koop zullen aanbieden. Om de klanten een aangenaam verpozen te bezorgen, zullen in de FOV eveneens enige horecagelegenheden worden gehuisvest. Het element "leisure" in het FOV concept, zo is ter zitting betoogd, is er vooral op gericht kopers te trekken en hen ervan te doordringen dat zij in de FOV, in combinatie met een bezoek aan de nabij gelegen Bataviawerf en musea, een uitgaansdag kunnen doorbrengen. De toeristisch-recreatieve elementen (binnen de FOV bestaande uit terrassen en horeca en daarbuiten uit de Bataviawerf en musea) hebben geen ander doel voor de FOV dan de aantrekkingskracht over grote afstand en de lengte van de verblijfsduur van de bezoekers te vergroten. Het doel en functie van de FOV is: detailhandel. Naar het oordeel van de president kan daarom -in tegenstelling tot andersluidend betoog van belanghebbende partijen- tot geen andere conclusie worden gekomen dan dat in het FOV-concept het detailhandelelement overheerst.

De bij het Besluit m.e.r. horende bijlage, onderdeel C -vermeldend de activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu en waarbij de besluiten worden aangewezen van bestuursorganen bij de voorbereiding waarvan ingevolge artikel 7.2 van de Wet milieubeheer (Wm) een milieu-effectenrapportage moet worden gemaakt- gelezen tegen de achtergrond van het vorenoverwogene leidt tot de conclusie dat geen der aldaar genoemde activiteiten op de FOV van toepassing is. Dat geldt ook voor de hier het meest in aanmerking komende activiteit 10.1 van onderdeel C uit genoemde bijlage. Immers, zoals hiervoor reeds is overwogen kan de FOV niet worden aangemerkt als een recreatieve of toeristische voorziening.

Evenmin is hier van toepassing de hier het meest in aanmerking

Awb 00/920, Awb 00/1060, -11-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

komende activiteit 11.2 van onderdeel D, van vorenbedoelde bijlage. Bedoeld onderdeel D vermeldt de activiteiten, zoals bedoeld in artikel 7.4, eerste lid, van de Wm, ten aanzien waarvan het bevoegd gezag krachtens artikel 7.8b en 7.8d van de Wm moet bepalen of daarvoor vanwege de bijzondere omstandigheden waaronder zij worden ondernomen een milieu-effectrapport moet worden gemaakt. Vorengenoemde activiteit 11.2 heeft betrekking op de uitvoering dan wel wijziging of uitbreiding van de uitvoering van een stadsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Niet volgehouden kan worden dat de FOV als een stadsproject moet worden aangemerkt, reeds niet nu die activiteit in de eerste fase slechts een oppervlak van ca. 13.000 m² in beslag zal nemen en de FOV ook na realisering van de fasen 2 en 3 bij lange na niet voldoet aan de bij die activiteit genoemde drempelwaarden, te weten: een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het beroep van [REDACTED] in dit verband op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dd. 13 juli 1999, AB 1999/441, in samenhang met haar betoog dat daaruit voor burgemeester en wethouders de MER-plicht voor de FOV voortvloeit, faalt. Immers, uit bedoelde uitspraak kan de door Vendex gewenste conclusie niet worden getrokken, reeds niet omdat de Afdeling bestuursrechtspraak bij die uitspraak tot het oordeel kwam dat burgemeester en wethouders van Delfzijl ten onrechte niet hadden onderzocht of in dat geval een milieu-effectrapportage diende te worden opgesteld. Zoals uit het besluit van burgemeester en wethouders dd. 21 december 1999 genoegzaam blijkt, hebben zij zich wel terdege afgevraagd of in casu de plicht tot het opstellen van een milieu-effectenrapport bestond. Daarbij tekent de president aan dat burgemeester en wethouders zich ook uitdrukkelijk de gevolgen van de bouw van de FOV voor het milieu hebben aangetrokken, zoals blijkt uit de bij de gedingstukken gevoegde milieu-effecten studie dd. 24 maart 1999 van ARCADIS.

Nu uit het vorenoverwogene oordeel van de president volgt dat het hier bestreden besluit van burgemeester en wethouders dd. 21 december 1999 niet strijdig is met regels van internationaal recht, is de weg vrij om te komen tot toetsing van dat besluit aan artikel 44 van de Woningwet.

3.2.7 Artikel 44 van de Woningwet.

Vooraleerst stelt de president vast dat partijen ter zitting desgevraagd hebben verklaard niet te betwisten dat ter plaatse waar de FOV is beoogd geen bestemmingsplan, of daarmee gelijk te stellen plan, van kracht is. Dat brengt met zich - nu de FOV niet valt onder het regime van de Monumentenwet 1988 of provinciale of gemeentelijke monumentenverordening- dat de president hier enkel en alleen heeft te beoordelen of de bij het bestreden besluit gehandhaafde bouwvergunning -kort ge-

Awb 00/920, Awb 00/1060, -12-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

zegd- voldoet aan de bij of krachtens de in de artikelen 2 en 120 van de Woningwet bedoelde algemene maatregelen van bestuur gegeven voorschriften of, voor zover van toepassing, de voorschriften, bedoeld in artikel 7a en de bouwverordening alsmede aan redelijke eisen van welstand.

Al hetgeen partijen in de stukken en ter zitting hebben opgemerkt over de onjuistheid en onwenselijkheid van de afwezigheid van een bestemmingsplan ter plaatse, moet de president -gelet op het aan artikel 44 van de Woningwet ten grondslag liggend limitatief/imperatief stelsel van vergunningverlening- hier terzijde stellen en onbesproken laten.

Voorts stelt de president vast dat -naar ook ter zitting is gebleken- geen der partijen betwist dat het bij het bestreden besluit gehandhaafde bouwplan voor de oprichting van een FOV op een viertal onderdelen na, te weten: het in de rooilijn geplaatst zijn van de voorgevels, het parkeren op eigen terrein, het ter plaatse van de laad- en losplaatsen plaatsen van erf- en terreinafscheidingen, het bouwen binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 15 meter ter plaatse van de vlaggemasten als draagconstructie voor de reclame, past binnen de bepalingen van de bouwverordening van de gemeente Lelystad. Wat betreft deze vier onderdelen hebben burgemeester en wethouders vrijstelling verleend van de desbetreffende bepalingen van de bouwverordening.

Ter zitting en uit de gedingstukken is het president verder gebleken dat belanghebbenden hun grieven alleen gericht hebben op het onderdeel van het bestreden besluit waarbij burgemeester en wethouders de vrijstelling als bedoeld in artikel 2.5.30, vierde lid, van de bouwverordening van Lelystad van de verplichting -kort gezegd- zorg te dragen voor parkeerruimte op het eigen terrein.

Het geding is wat dit betreft dan ook beperkt tot de vraag of burgemeester en wethouders op juiste gronden gebruik hebben gemaakt van de vrijstellingsmogelijkheid van artikel 2.5.30, vierde lid, van de bouwverordening van Lelystad.

De president is van oordeel dat burgemeester en wethouders in redelijkheid vorenbedoelde vrijstelling hebben kunnen verlenen. Daarbij stelt de president voorop dat weliswaar volgens vaste jurisprudentie binnen het kader van de vraag of al dan niet vrijstelling kan worden verleend alle belangen die door verlening van die vrijstelling worden gediend of geschaad in de overwegingen moeten worden betrokken, doch dat de werking van het specialiteitsbeginsel als verwoord in artikel 3:4, eerste lid van de Awb hier meebrengt dat de stedenbouwkundige belangen doorslaggevend moeten worden geacht, nu artikel 2.5.30 van de bouwverordening van Lelystad is opgenomen onder de paragraaf: "Voorschriften van stedenbouwkundige aard". Dat belang is er ondermeer mee gediend, dat alleen bouwwerken

Awb 00/920, Awb 00/1060, -13-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

worden opgericht die passen in de door de gemeente meest wenselijk geachte planologische conceptie voor het betrokken gebied. Dat laat onverlet dat ten tijde van de indiening van de aanvraag om bouwvergunning wel sprake moet zijn van een voldoende duidelijk en kenbaar planologisch beleid.

Blijkens de stukken heeft de gemeenteraad van Lelystad in 1996 het "Masterplan Versnelde Groei" en in september 1998 het "Plan van aanpak Kust" vastgesteld en dat het gemeentebestuur in maart 1999 het "Structuurmodel Kuststrook, ruimtelijke concept voor de kust", derhalve voorafgaande aan de indiening van en de beslissing op de bouwaanvraag, naar buiten heeft gebracht, dat vervolgens op 9 december 1999 voorafgaand aan het besluit op bezwaar door de gemeenteraad is vastgesteld. Ter zitting heeft geen der belanghebbende partijen betwist dat het bouwplan voor de FOV is opgenomen en past in met name het "Structuurmodel Kuststrook, ruimtelijk concept voor de kust". Dat, zoals vanwege belanghebbende partijen is betoogd, het bouwplan voor de FOV wél strijdig is met één of meer structuurnota's uit 1995, althans van vóór 1998, en dat bedoeld "Structuurmodel Kuststrook" is toegeschreven naar de vestiging ter plaatse van de FOV, maakt dat beleid niet onjuist of onredelijk, nu de gemeenteraad in beginsel een grote vrijheid toekomt zijn ruimtelijk beleid op welk moment en in welke richting dan ook te wijzigen. Indien de rijksoverheid het oneens is met een dergelijke beleidswijziging, staan haar ingevolge de WRO voldoende bevoegdheden ten dienste om de gemeenteraad aanwijzingen te geven met betrekking tot de vaststelling van een bestemmingsplan. Van die bevoegdheden is evenwel hier geen gebruik gemaakt.

Het bestaan van bijzondere omstandigheden zouden burgemeester en wethouders ertoe hebben kunnen nopen met voorbijgaan aan vorenbedoeld beleid bedoelde vrijstelling te weigeren. Belanghebbende partijen hebben er in dit verband op gewezen dat vestiging van een FOV op de voorgenomen locatie afbreuk zal doen aan de bestaande in Lelystad gevestigde detailhandelsbedrijven en dat de daarmee gepaard gaande verkeersaantrekkende werking een ontwrichting van de plaatselijke infrastructuur meebrengt.

De president overweegt dat blijkens vanwege burgemeester en wethouders overgelegde rapporten van met name Kolpron Consultants -ten aanzien waarvan de president noch in de stukken noch in het verhandelde ter zitting aanknopingspunten heeft kunnen vinden de daarin opgenomen feiten en conclusies voor onjuist te houden- de vestiging van een FOV een omzetverlies voor de plaatselijke middenstand in de modische sector van ca. 2 % met zich zal brengen. Gesteld noch gebleken is dat dienengevolge van een duurzame ontwrichting van het ter plaatse bestaande detailhandel apparaat sprake zal zijn. Daarbij heeft de president mede in aanmerking genomen dat het volgens bedoelde rapporten niet onwaarschijnlijk moet worden geacht dat

Awb 00/920, Awb 00/1060, -14-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

bezoekers van de FOV - op voorwaarde dat er sprake zal zijn van goede verwijzing, waarvoor blijkens de stukken de gemeente Lelystad zegt te zullen zorgdragen- ook klanten zullen worden van overige in Lelystad gevestigde detailhandelbedrijven.

Aangaande de verkeersafwikkeling hebben burgemeester en wethouders betoogd dat in de eerste fase van de ontwikkeling van de FOV, waarvan thans sprake is, geen problemen van infrastructuurle aard zijn te verwachten. Daarbij hebben burgemeester en wethouders zich gebaseerd op in rapporten van Goudappel & Coffeng en Arcadis neergelegde adviezen. De president heeft noch in de stukken noch in het verhandelde ter zitting gronden kunnen vinden voor het oordeel dat deze rapporten en adviezen onjuist zijn of dat daaraan anderszins gebreken kleven. Nu belanghebbende partijen -met name de Bewonersvereniging Golfpark- daartegenover geen rapport van een ander terzake deskundige hebben gesteld en het gelaten hebben bij het naar voren brengen van haar eigen mening ertoe strekkend dat deze rapporten en de daarin opgenomen uitgangspunten en conclusies onjuist zijn, moet aan dat betoog voorbij worden gegaan. Eén en ander brengt de president tot zijn oordeel dat van bijzondere omstandigheden die burgemeester en wethouders hadden moeten brengen tot het in afwijking van hun vorenbedoeld beleid weigeren van vrijstelling niet is gebleken. Nu burgemeester en wethouders voorts gemotiveerd hebben onderbouwd, waarom zij in dit geval van een veel ruimere dan bij detailhandel gebruikelijke parkeernorm van 3,5 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak, nl: 8 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak, zijn uitgegaan en de president, mede gelet op het mogelijke medegebruik van nog eens 400 parkeerplaatsen in de nabijheid en de overlopmogelijkheid naar een groenstrook niet tot de overtuiging is gekomen dat deze norm niet voldoende ruim is om aan de parkeerbehoefte van de FOV te voldoen, kan niet worden gezegd dat burgemeester en wethouders niet in redelijkheid tot deze norm konden komen.

Het is de president voorts niet gebleken dat het aan het bestreden besluit ten grondslag liggend bouwplan niet voldoet aan het Bouwbesluit of andere in artikel 44, aanhef en sub a van de Woningwet genoemde algemene maatregelen van bestuur. Voorts is het de president gebleken dat de welstandscommissie ten aanzien van het gehandhaafde besluit ten grondslag liggend bouwplan positief heeft geadviseerd, zodat burgemeester en wethouders naar het oordeel van de president tot hun oordeel hebben kunnen komen dat bedoeld bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 44, aanhef en onder d jo artikel 12, eerste lid, van de Woningwet. Gelet op het vorenoverwogene hebben burgemeester en wethouders naar het oordeel van de president daarom, nu er overigens geen sprake is van weigeringsgronden, hun besluit tot verlening van een bouwvergunning voor de FOV bij het bestreden besluit terecht gehandhaafd.

Awb 00/920, Awb 00/1060, -15-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

In tegenstelling tot belanghebbende partijen is de president van oordeel dat burgemeester en wethouders op terechte gronden aanhouding, als bedoeld in artikel 52 van de Woningwet, van de bouwaanvraag voor de FOV achterwege hebben gelaten. De president overweegt daartoe dat uit de stukken en het verhandelde ter zitting is komen vast te staan dat [REDACTED] de FOV beheert en de ca. 70 zich daarin bevindende winkelunits per unit apart of in combinatie, aan de diverse fabrikanten zal verhuren, waaruit niet kan worden afgeleid dat [REDACTED] zeggenschap heeft over de wijze van exploitatie van de diverse units of combinatie van units. Ook anderszins kan niet worden vastgesteld dat [REDACTED] over enige zeggenschap beschikt terzake de diverse verkooppunten. Hoewel er sprake zal zijn van één parkeerterrein en een drietal ingangen voor de FOV, beschikt iedere unit, of een door eenzelfde fabrikant gehuurde combinatie van units, over eigen, aparte financiële bedrijfsvoering, verwarmingsinstallaties en afvalstromen. Voorts is ter zitting onweersproken zijdens [REDACTED] aangevoerd dat iedere fabrikant/huurder van een unit, of combinatie van units, eigen personeel inzet. Alles bijeengenomen kan naar het oordeel van de president niet worden volgehouden dat in casu sprake is van dusdanige technische, organisatorische en functionele bindingen tussen de verschillende units of combinatie van units dat moet worden gesproken van één inrichting als bedoeld in artikel 1.1, vierde lid, van de Wm. Eén en ander brengt met zich dat hier sprake is van de uitzondering op de vergunningseis als bedoeld in artikel 8.1, tweede lid, van de Wm, zodat ten behoeve van de diverse units of combinaties van units kan worden volstaan met een melding als bedoeld in artikel 8.41 van de Wm.

De president deelt niet het standpunt van met name [REDACTED] winkels en [REDACTED] winkels dat burgemeester en wethouders ten onrechte het advies van hun commissie voor de bezwaar- en beroepschriften dd. 16 december 1999 ongewijzigd aan hun besluit ten grondslag hebben gelegd. Immers, de president heeft geen gronden voor het oordeel dat bedoeld advies onjuist is danwel dat daaraan anderszins gebreken kleven. Evenmin heeft de president aanknopingspunten kunnen vinden voor het oordeel dat burgemeester en wethouders met voorbijgaan aan hun plicht tot eigen oordeelsvorming op basis van dat advies het bestreden besluit hebben genomen. De president wijst er in dit verband op dat de Awb met de artikelen 7:14 jo 3:49 voor burgemeester en wethouders met zoveel woorden de mogelijkheid opent ter motivering van hun besluit op de bezwaren van belanghebbende te volstaan met een verwijzing naar een met het oog daarop uitgebracht advies.

3.2.8 Slotsom.

Gelet op het vorenoverwogene komt de president tot de slotsom dat het in beroep bestreden besluit van burgemeester en wethouders dd. 21 december 1999 voor rechtmatig moet worden

Awb 00/920, Awb 00/1060, -16-
Awb 00/1061 Awb 00/1089,
Awb 00/1100, Awb 00/1311,
Awb 00/6635, Awb 00/7046.

gehouden en dat nader onderzoek redelijkerwijs niet kan bijdragen aan de beoordeling van de zaak zodat onmiddellijk uitspraak in de hoofdzaak kan worden gedaan. Het bestreden besluit kan in stand blijven en de daartegen gerichte beroepen zijn ongegrond. Al hetgeen belanghebbenden daartegen overigens nog hebben aangevoerd, kan de president niet tot een ander oordeel brengen.

Daaruit vloeit voort, dat daarmee de voorlopige voorziening als uitgesproken door de fungerend president van deze rechtbank in zijn uitspraak van 14 oktober 1999 vervalt. De president acht geen redenen aanwezig om te bepalen dat de voorlopige voorziening op een later tijdstip dan het tijdstip van deze uitspraak vervalt. Het verzoek om opheffing van die voorlopige voorziening, zoals gedaan door [REDACTED] en burgemeester en wethouders moet, nu daaraan het belang is komen te ontvallen, worden afgewezen.

De president acht geen termen aanwezig om één der partijen met toepassing van artikel 8:75 van de Awb te veroordelen in de kosten, die een andere partij in verband met de behandeling van het verzoek redelijkerwijs heeft moeten maken.

4. Beslissing

De president van de rechtbank

verklaart de tegen het besluit dd. 21 december 1999 van burgemeester en wethouders van [REDACTED] ingestelde beroepen ongegrond;

wijst de verzoeken om opheffing van de schorsing van het besluit van burgemeester en wethouders van [REDACTED] dd. 2 augustus 1999 af.

Gewezen door [REDACTED] J, fungerend president, en in het openbaar uitgesproken op 19 juli 2000 in tegenwoordigheid van [REDACTED] J griffier.

Tegen deze uitspraak staat, voor zover het betreft de beslissing in de hoofdzaak, voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld binnen zes weken na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

afschrift verzonden op 19 JULI 2000

12 OKT. 2000

directie RMW

ONTWERP DIRECTIEBRIEF

documentnummer

zaaknummer

verwijsnummer

009713

paraaf

medeparafen

Afdelingshoofd	datum		dir/afd	datum	paraaf
Directeur	11/10				
Jur. toets	datum	paraaf	dir/afd	datum	paraaf

behandeld door

naam	afdeling	doorkiesnummer	datum
	RO	(0118)	10 oktober 2000

geadresseerde

bericht op brief van

kenmerk geadresseerde

bijlage(n)

1

onderwerp

Toekomst Sas van Gent

adressering

Het college van Burgemeester en
Wethouders
van de gemeente Sas van Gent
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

aanwijzingen

verwerkt registratuur	paraaf	uiterste verzenddatum
12 OKT. 2000		11-10-2000
tekstverwerking		verzenddatum brief
12/10/00		
		Opm. verzending

colla

paraaf

terug naar ambtenaar J/N

paraaf

Naar d.:

documentnaam

verzenden afschriften aan

nummers bijlagen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

indien meer afschriften; adreslijst toevoegen

10 oktober 2000

G:\LGK\MSOFFICE\factory
outlet\versturenverslagSAS.doc



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 009713
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: toekomst Sas van Gent

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sas van Gent
t.a.v. de heer J. Lonink
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

verzonden: 12 OKT. 2000

Middelburg, 12 oktober 2000

Geachte heer Lonink,

Hierbij zoals beloofd het verslag van de vergadering van 5 oktober 2000 die u
had met de heren Van Zwieten, [redacted] J en [redacted] J

Het Groene Woud 1



[redacted] J, [redacted] J,

hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.



[The page contains a large, faint, illegible watermark or bleed-through from the reverse side of the paper. The text is mirrored and cannot be transcribed accurately.]



memo

van : [redacted] J
 afd : RO
 telefoonnr.: (0118) [redacted] J
 aan :
 datum : 09-10-00
 onderwerp : Toekomst Sas van Gent

Verslag vergadering 5 oktober 2000

Aanwezig: burg. Lonink, [redacted] J, [redacted] J, gedep. van Zwieten, [redacted] J

Sas van Gent

Aanleiding van het gesprek is het afketsen van het FOC-project in Sas van Gent. Duide-lijk is dat Sas van Gent een economische oppepper goed kan gebruiken. Door de moge-lijke komst van het FOC zijn verschillende geïnteresseerde investeerders in de kern Sas van Gent afgehaakt. Hierdoor is de stemming onder de huidige winkeliers bedrukt, de wil om te investeren is laag evenals de investeringskracht. Ook de monitoring van het ROM gebied Kanaalzone zou negatieve cijfers voor Sas van Gent tonen.

Afgesproken wordt om een bureau in te huren om het "Probleem Sas van Gent" te on-derzoeken. Dit moet uiteindelijk leiden tot een (structuur)visie. De provincie stelt een financiële bijdrage van 50% voor. Bij de begeleidingsgroep van het onderzoek zal een provincie-ambtenaar zitting nemen. Deze ambtenaar treedt uit deze groep zodra een evt. RO/juridisch proces wordt gestart (bijv. bestemmingsplan). Het onderzoek zal zich toepitsen op de kern van Sas van Gent, waarbij aanhakend op de centrumfunctie ook functies aan de rand van de kern meegenomen kunnen worden. Vanuit een analyse van het verleden, de huidige functies en de huidige potenties dienen oplossingsrichtingen aandragen te worden. Het uiteindelijke onderzoek dient op zeer korte termijn te starten en binnen 4 maanden klaar zijn. Vervolgens zou een investerings- en planologisch tra-ject gestart moeten worden. Bezien moet nog worden of het lopende NEI-onderzoek bruikbare basiselementen kan/zal bevatten.

Wanneer de visie zou leiden tot een goed project waar zowel B&W als de betrokken ondernemers vierkant achterstaan (zowel qua intentie als co-financiering), behoort een bijdrage uit de reserve ETO tot de mogelijkheden (vergelijk binnenstad Sluis en high-tech IPC-Schoondijke)

De afhandeling van het FOC-verhaal is nog niet rond. Over evt. schade-afwikkeling van derden zal op ambtelijk niveau (vanuit provincie [redacted] J [redacted] J) de lijnen worden kortgesloten.

Philipine

De *landgoederen*regeling wordt in de Kanaalzone niet kansrijk geacht volgens een on-derzoek door Bouwfonds Nederland. Om en aan Philipine bestaat echter wel veel be-langstelling voor het aanleggen voor *landhuizen*. Er wordt hierbij met name gedacht aan de noordzijde van Philipine. Van Zwieten geeft aan dat een klein wijkje van landhuizen (op grote kavels) mogelijk is mits het aansluit op de kern Philipine en dit afgestemd wordt in Kanaalzone-verband.



Het Groene Woud 1 Middelburg Postadres: postbus 165 4330 AD Middelburg
telefoon (0118) 63 17 00 fax (0118) 63 47 56

bericht op brief van: -
uw kenmerk: -
ons kenmerk: 009713
afdeling: ruimtelijke ontwikkeling
bijlage(n): 1
behandeld door: [redacted] J
doorkiesnummer: 0118- [redacted] J
onderwerp: toekomst Sas van Gent

het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Sas van Gent
t.a.v. de heer J. Lonink
Postbus 28
4550 AA SAS VAN GENT

verzonden: 12 OKT. 2000

Middelburg, 12 oktober 2000

Geachte heer Lonink,

Hierbij zoals beloofd het verslag van de vergadering van 5 oktober 2000 die u
had met de heren Van Zwieten, [redacted] J en [redacted] J

[redacted] J
[redacted] J,
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek