

Effectenanalyse Factory Outlet Center Bleizo

Foruminvest / Stable International

Onderzoeksopzet

Effectenanalyse Factory Outlet Center Bleizo

Foruminvest / Stable International

Onderzoeksopzet

Offertenummer: 203x00745.060955_2

Datum: 27 september 2010

Contactpersoon: Dhr. A. Nazerian, Dhr. T. Sneep

Offerteopsteller(s): Tis Kolen

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 9

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

1. INLEIDING

Knooppunt Bleizo

De gemeenten Zoetermeer en Lansingerland zijn beide betrokken bij de ontwikkeling van Bleizo¹. Onderdeel van het Bleizo project is een multifunctioneel vervoersknooppunt met kantoren, bedrijvigheid en vrijetijdsvoorzieningen.

Het initiatief voor de realisatie van een Factory Outlet Center

Foruminvest en Stable International hebben gezamenlijk het initiatief genomen om op de Bleizo-locatie een FOC te realiseren met een eerste omvang van circa 20.000 m² wvo en een latere uitgroeimogelijkheid van nog eens circa 5.000 a 10.000 m² wvo. Het moet – zowel ruimtelijk als functioneel) een bijzonder, hoogwaardig concept worden. Initiatiefnemers hebben BRO gevraagd een effectmeting te doen naar de impact van een dergelijk FOC op de retail- en leisurestructuur in de regio. Het onderzoek zal zich in eerste instantie richten op de eerste fase van 20.000 m² wvo met een doorkijk naar de tweede fase.

Probleemstelling

Mede op basis van een gesprek op 22 juli 2010 tussen de heren Nazerian en Sneepp (namens de opdrachtgevers Foruminvest en Stable International) en de heren Boekesteijn en Mein (BRO) en nader overleg op 14 september, ook met Stable International, is de probleemstelling als volgt gedefinieerd:

1. Is een FOC in Zuid-Holland mogelijk en wenselijk?
2. Wat zijn de kwaliteiten van de Bleizo-locatie voor de realisatie van een FOC?
3. Wat zijn de effecten van een FOC op de lokale en regionale detailhandelsstructuur?
4. Welke meerwaarde levert het te realiseren FOC op voor het leisueraanbod in de regio en in het bijzonder voor Zoetermeer en Lansingerland?
5. Welke meerwaarde levert het FOC op voor de lokale en regionale economie en het imago in algemene zin?
6. Wat zijn de effecten en voor- en nadelen van FOC Bleizo in relatie tot een mogelijk FOC in Alphen a/d Rijn?

Dit onderzoek legt een sterke nadruk op het proces, inclusief communicatie met een brede begeleidingscommissie.

In deze onderzoeksopzet wordt aangegeven welke werkzaamheden door BRO verricht zullen worden om deze vragen te beantwoorden en welke leveringsvoorwaarden hieraan verbonden zijn.

¹ Samenwerkingsverband tussen de gemeenten Lansingerland en Zoetermeer.

2. PLAN VAN AANPAK

De werkzaamheden die door BRO verricht zullen worden, bestaan uit:

1. Korte beschrijving over factory outlet centra in Nederland;
2. Beschrijving van het detailhandelsbeleid van de provincie Zuid Holland, het stadsge- west Haaglanden en de stadsregio Rotterdam;
3. Beschrijving kwaliteiten van de Bleizo-locatie voor een FOC;
4. Beschrijving huidige retail- en leisurestructuur provincie Zuid-Holland;
5. Effectmeting FOC Bleizo op lokale en regionale retail;
6. Effectmeting FOC Bleizo op lokale en regionale economie algemeen;
7. Afweging potentiële FOC-locaties Bleizo en Alphen a/d Rijn;
8. Effecten op imago omgeving.

2.1 Korte beschrijving over factory outlet centra in Nederland

Het onderzoek zal starten met een kort overzicht van de momenteel in Nederland reeds bestaande factory outlet centra (Lelystad, Roermond en Roosendaal). Ingegaan zal wor- den op:

- De ligging van deze centra;
- De branchering;
- Ruimtelijke kwaliteiten (bereikbaarheid, parkeren, vastgoedkwaliteiten);
- Bezoekersaantallen;
- Bezoekersprofiel (herkomst, leeftijd, bezoekmotief, enz.);
- Draagvlak in primaire, secundaire en tertiaire verzorgingsgebied²;
- Omzetindicaties;
- Effecten op lokale en regionale retail- en leisure structuur;
- De mate van combinatiebezoek met nabijgelegen winkelcentra resp. vrijetijdsfuncties;
- Enz.

Doel:

Het verkrijgen van inzicht in het huidige aanbod van FOC's in Nederland, hun functione- ren en de daar geconstateerde effecten op de lokale en regionale retail- en leisurestruc- tuur.

² Onder het primaire verzorgingsgebied wordt het gebied verstaan waarbinnen de ontwikkelingslocatie binnen 30 autominuten bereikbaar is, onder het secundaire gebied waarbinnen de ontwikkelingslocatie binnen 30 a 60 minuten bereikbaar is en het tertiaire gebied het gebied waarbinnen de ontwikkelingslocatie binnen 60 a 90 minuten bereikbaar is.

2.2 Beschrijving van het detailhandelsbeleid provincie Zuid-Holland, stadsregio Rotterdam en het stadsgewest Haaglanden

Kort zal ingegaan worden op de belangrijkste bepalingen omtrent het detailhandelsbeleid van de provincie Zuid Holland en in het bijzonder van de regio Haaglanden en de stadsregio Rotterdam³.

Ten aanzien van het realiseren van een factory outlet centrum neemt de provincie vooralsnog een neutrale houding in, daar tot op het moment van publiceren van de Structuurvisie Detailhandel Zuid Holland 2007 (september 2007) nog niet gebleken is dat de markt behoefte heeft aan een factory outlet centrum in Zuid-Holland. Wel wijst zij een solitaire locatie af, vanwege de effecten op de regionale structuur.

De stadsregio Rotterdam zegt in haar beleidsvisie de ervaringen met andere FOC's in Nederland nog even af te wachten. Wanneer aanvragen binnenkomen, wil zij vooral letten op de locatie die bij voorkeur gelegen dient te zijn bij of in binnenstedelijke locaties, op de vraag of het een toevoeging is aan het reeds bestaande aanbod en op de vraag of het FOC de regionale detailhandelsstructuur wel of niet schaadt.

Het stadsgewest Haaglanden heeft in een brief aan de Provincie Zuid-Holland aangegeven dat Bleizo als vestigingslocatie voor een FOC te verkiezen is boven Alphen aan den Rijn.

Doel:

Aangeven en beargumenteren waarom er ook in Zuid-Holland behoefte is aan de realisatie van een Factory Outlet Centrum. Hierbij zullen argumenten aan de orde komen als:

- *Compleetheid van de voorzieningenstructuur in Zuid-Holland;*
- *De toegevoegde waarde op de voorzieningenstructuur;*
- *De bevindingen omtrent de FOC's in Lelystad, Roermond en Roosendaal en*
- *Eventuele koopkrachtafvloeiing vanuit Zuid-Holland naar reeds bestaande FOC's in Nederland.*

2.3 Beschrijving kwaliteiten Bleizo-locatie voor een FOC

In deze paragraaf zal achtereenvolgens aandacht besteed worden aan:

- De beoogde locatie en haar locatiekenmerken;
- De beoogde ruimtelijk positionering en
- De geschiktheid van de locatie voor realisatie van een FOC.

De locatie en haar locatiekenmerken

³ De Bleizo locatie bevindt zich in de stadsregio Rotterdam, grenzend aan de regio Haaglanden.

Beschreven zal worden waar de locatie gelegen is en wat haar relatie is met het te realiseren knooppunt Bleizo. De bereikbaarheid zowel met het openbaar vervoer als met de auto komt aan de orde. Voor wat betreft de bestemmingen zal verwezen worden naar het reeds vastgestelde Masterplan.

De ruimtelijke positionering

Er zal aandacht besteed worden aan de ruimtelijke positionering van het centrum. Hoeveel parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden? Wat is de beoogde kwaliteit van het vastgoed? Wordt het een meerlaags centrum, een winkeldorp of iets anders en hoe is de ruimtelijke verbinding van het te realiseren outlet centrum met de andere deelgebieden van de Bleizo-locatie en het gelijknamige knooppunt (de relatie met het station, de relatie met Het Podium, de relatie met het Vlonderpark/Greentech Business Park, de relatie met het Leisure Park en de relatie met het Business Park).

Geschiktheid locatie voor realisatie FOC?

Nadat de ruimtelijke kenmerken van de locatie zijn beschreven zal getoetst worden in hoeverre deze in overeenstemming zijn met de ruimtelijke eisen die vanuit een FOC aan de locatie gesteld worden.

Doel:

Aangeven van de ruimtelijke kwaliteiten van de Bleizo-locatie voor de ontwikkeling van een FOC en het aangeven van de meerwaarde van het FOC voor het knooppunt Bleizo en vice versa.

2.4 Beschrijving huidige retail- en leisurestructuur in de provincie Zuid-Holland

Op basis van Locatus gegevens zal een beschrijving gegeven worden van de retailstructuur in de provincie Zuid-Holland. Deze beschrijving zal zich vooral richten op de kernwinkelgebieden / hoofdwinkelgebieden en andere winkelgebieden met een niet-dagelijkse verzorgingsfunctie in de provincie Zuid-Holland. Voorts zullen wij van de belangrijkste winkelcentra in Zuid-Holland aangeven hoe deze centra economisch gezien functioneren. Wij zullen ons hierbij baseren op de analyses zoals die gedaan zijn op basis van het in 2004 uitgevoerde koopstromenonderzoek Zuid-Holland, aangevuld met de meest recente bevolkingscijfers per gemeente. Ook zal inzichtelijk gemaakt worden welke leisurevoorzieningen in de regio en met name in Zoetermeer en Lansingerland aanwezig zijn, wat hun aantrekkingskracht is en hoe beide gemeenten zich in de toekomst willen profileren met leisure. Voor de gemeente Zoetermeer is dat omschreven in de nota Beleidskader Leisure Zoetermeer.

Doel:

Beschrijving van de retail- en leisurestructuur in de regio en haar economisch functioneren.

2.5 Effectmeting FOC Bleizo op lokale en regionale retail

In deze module wordt nagegaan welke economische effecten te verwachten zijn op de retail in het primaire verzorgingsgebied (het gebied waarbinnen het FOC binnen 30 autominuten bereikbaar is). Met het primaire verzorgingsgebied wordt nagenoeg de gehele provincie Zuid-Holland afgedekt. Voor het secundaire en tertiaire verzorgingsgebied zullen geen omzeteffecten berekend worden. Deze verdampen immers in de omvang van het tertiaire verzorgingsgebied en zijn derhalve zeer marginaal. Hieronder wordt aangegeven welke stappen gezet zullen worden om de economische effecten te berekenen.

Het ruimtelijk en functionele concept

Een belangrijk uitgangspunt voor de effectenanalyse is de opzet en branchering van het te realiseren FOC Bleizo. Medebepalend hiervoor is het onderscheidend vermogen (zowel ruimtelijk als functioneel) van het in Bleizo te realiseren FOC ten opzichte van andere FOC's in Nederland.

Daar momenteel nog niet bekend is hoe de branchering er exact uit zal gaan zien, zal in overleg met de opdrachtgever een fictieve, hoogwaardige branchering worden vastgesteld. Deze hoogwaardige branchering zal als uitgangspunt dienen voor de effectmeting.

Omvang verzorgingsgebied

Begonnen zal worden met het bepalen van het verzorgingsgebied van het FOC. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen het primaire (binnen 30 autominuten), het secundaire (30-60 autominuten) en het tertiaire (tot 90 autominuten) verzorgingsgebied. Van deze verzorgingsgebieden zal nagegaan worden hoeveel mensen er in 2010 in die gebieden wonen en hoeveel dat er naar verwachting in 2020 zullen zijn.

Overlap met verzorgingsgebieden van andere FOC's in Nederland

Op basis van de begrenzing van het verzorgingsgebied van het te realiseren FOC in Bleizo, zal nagegaan worden in hoeverre er overlap plaatsvindt met de verzorgingsgebieden van de FOC's in Lelystad, Roosendaal en Roermond en wat hiervan de eventuele effecten kunnen zijn op de omzet in de regio.

Eerst een omzetraming

Om te komen tot een zorgvuldig opgestelde effectmeting zal vervolgens een raming opgesteld worden van de verwachte omzet in het FOC. Deze vindt plaats aan de hand van de omvang van het te realiseren FOC per branche en branchespecifieke gemiddelde vloerproductiviteitscijfers per m² wvo zoals die doorgaans in FOC's gerealiseerd worden.

Te realiseren marktaandelen per verzorgingsgebied en per branche

Vervolgens zal nagegaan worden welk gedeelte van de omzet afkomstig zal zijn uit het primaire, het secundaire en het tertiaire verzorgingsgebied. De uitkomsten van deze berekeningen leiden er vervolgens toe dat van elk van de verzorgingsgebieden het marktaandeel berekend kan worden dat het FOC zal realiseren.

Het aldus berekende marktaandeel geeft een globale indicatie van de effecten per branche in het primaire en secundaire verzorgingsgebied.

Gedetailleerdere berekening noodzakelijk voor het primair verzorgingsgebied

Voor het primaire verzorgingsgebied zullen de effecten het grootst zijn in die winkelcentra/gebieden die het meest nabij liggen. Naarmate in het primaire verzorgingsgebied de afstand ten opzichte van het outlet centrum groter wordt, zullen ook de effecten kleiner worden. Van de belangrijkste centra in het primaire verzorgingsgebied zal per centrum en per branche aangegeven worden hoe groot de te verwachten economische effecten zijn.

Effecten combinatiebezoek

Uit ervaringen elders in Nederland is gebleken dat de realisatie van FOC's ook positieve gevolgen kan hebben voor nabijgelegen winkelcentra. Zo is bijvoorbeeld bekend dat een aanzienlijk deel van de bezoekers van het FOC in Lelystad ook het Stadshart van Lelystad of andere voorzieningen in de omgeving bezoekt en dat iets minder dan de helft van de bezoekers van het DOC in Roermond ook de binnenstad van Roermond bezoekt. Ook bij dit FOC zal combinatiebezoek gaan optreden, hetzij met winkelcentra in Lansingerland, hetzij met het stadshart van Zoetermeer, hetzij met de woonboulevard Zoetermeer, hetzij met de eventueel te realiseren PDV- en GDV voorzieningen elders in het gebied, of met andere winkelcentra in de omgeving. Aangegeven zal worden hoe groot het effect van combinatiebezoek zou kunnen zijn voor deze winkelcentra en grote leisurevoorzieningen of -clusters en in hoeverre dit corrigerend op zal treden op de primair te verwachten omzetverdringingseffecten.

Effecten op het economisch functioneren van de meest nabij gelegen centra

De berekende effecten, o.a. als gevolg van omzetverdringing en combinatiebezoeken, zullen vervolgens afgezet worden tegen de omzetcijfers en gemiddelde vloerproductiviteiten zoals die naar voren zijn gekomen op basis van het provinciaal koopstromenonderzoek in 2004. Op basis hiervan zijn de eventuele omzetverliezen kwantificeerbaar en kunnen zij afgezet worden tegen het omzetspotentieel van deze centra.

Doel:

Het maken van een inschatting van de economische effecten op de belangrijkste detailhandelsvoorzieningen in het primaire verzorgingsgebied, inclusief omzetverdringingseffecten en effecten als gevolg van combinatiebezoek.

2.6 Effectmeting FOC Bleizo op lokale en regionale economie algemeen

Met de aanwezigheid van een gevarieerd leisureaanbod profileren de gemeenten Zoetermeer en Lansingerland zich steeds meer als vrijetijdsbestemming. De realisatie van een FOC zal opnieuw een bijdrage leveren aan een versterking van de leisurestructuur in beide gemeenten, maar ook op de lokale en regionale economie in algemene zin. Het gaat daarbij zowel om extra bestedingen, de toeleveringseconomie als werkgelegenheid. Retail en leisure zijn immers arbeidsintensieve sectoren.

Het bezoek aan een FOC is vanuit recreatief oogpunt vergelijkbaar met een bezoek aan de Efteling, het Dolfinarium, Madurodam, enz. Bezoekersaantallen van FOC's liggen doorgaans op circa 1,5 a 2 miljoen bezoekers per jaar en behoren daarmee tot de top van grootschalige leisurevoorzieningen in Nederland. Ook het bezoekpatroon van FOC's komt overeen met recreatieve bestemmingen zoals bijvoorbeeld op feestdagen en zondagen. Openstelling op deze dagen is daarom essentieel voor de levensvatbaarheid van FOC's. Vaak is er bij FOC's sprake van combinatiebezoek met andere voorzieningen in de omgeving. Dit kunnen, naast winkelcentra, ook andere attracties zijn op het gebied van leisure, toerisme, historische binnensteden, enz.

In deze paragraaf zal een inschatting gegeven worden van de directe en indirecte effecten van het te realiseren FOC Bleizo op de regio. Het betreft dan zowel effecten op de lokale (Zoetermeer Leisurestad, Lansingerland) en regionale leisurestructuur als de economie in het algemeen. Deze inschatting zal plaats vinden op basis van ervaringen bij andere FOC's in Nederland en het buitenland. Zo is bijvoorbeeld bekend dat het bezoek aan de Bataviawerf in Lelystad sterk is toegenomen door de komst van het FOC Batavia Stad.

In deze fase geven we ook aan hoeveel potentiële extra gebruikers van het beoogde vervoersknooppunt worden gegenereerd door het FOC. Dit doen we op basis van realistische ramingen van zowel bezoekers als werknemers van het FOC.

Doel:

Aangeven van de effecten van het FOC op de economische structuur in de regio, waaronder Lansingerland en Zoetermeer en op het gebruikerspotentieel voor het nieuwe station.

2.7 Afweging potentiële FOC-locaties Bleizo en Alphen a/d Rijn

We maken een globale afweging tussen de potentiële locaties voor een FOC in Bleizo en Alphen a/d Rijn (conform de huidige plannen). We beschrijven daarbij per locatie de voor- en nadelen (ruimtelijk-functioneel, bijzondere gebiedskwaliteiten, verzorgingsgebied,

synergie, etc.) en de verwachte positieve en negatieve effecten op de lokale en regionale verzorgingsstructuur.

Voorts zal aangegeven worden welke omzeteffecten zullen optreden in de stadsregio Rotterdam en het gewest Haaglanden in het geval dat er alleen in Alphen aan de Rijn een FOC gerealiseerd zal worden en niet op de Bleizo-locatie.

Doel:

Het aandragen van argumenten voor een objectieve vergelijking tussen deze twee potentiële vestigingslocaties voor een FOC in Zuid-Holland.

2.8 Effecten op imago omgeving

FOC's hebben niet alleen gevolgen voor de lokale en regionale detailhandelsstructuur. Ze dragen ook bij aan de lokale en regionale werkgelegenheidsstructuur en hebben een positieve invloed op de bekendheid en het imago van de streek. We zullen nader inzoomen op deze gevolgen op structuurniveau.

Doel:

Aangeven van overige effecten van de realisatie van een FOC voor de regio.