

Raadsvoorstel

Onderwerp: Fun Village

Datum raadsvergadering		Portefeuillehouder(s)	A. Verkaik
Registratienummer	Rs13.00306	Ambtenaar	EWV / T. Olivier
Datum carroussel		Telefoon	0255 567476
Raadsbesluit nr.		E-mailadres	tolivier@Velsen.nl



Voorgesteld raadsbesluit

Aan het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland de prealabele vraag te stellen of zij het wenselijk en mogelijk acht om een voorziening als Fun Village op de locatie Zuiderscheg in het recreatiegebied Spaarnwoude in te passen

Samenvatting

Fun Village is een plan voor de Zuiderscheg in het recreatiegebied Spaarnwoude dat een Factory Outlet Center met Kids Valley, een hotel, casino, discotheek, Adventure Park met o.a. motor- en quadcircuit, water(ski)baan en klimpark omvat.

Het college heeft nog geen goed beeld van wat de gevolgen van een outletcenter voor de huidige winkelcentra in Velsen kunnen zijn. Een meerderheid van de raad lijkt een positieve houding met betrekking tot Fun Village te hebben. De Raad heeft daarom verzocht om de prealabele vraag over de wenselijkheid en mogelijkheid van Fun Village aan de provincie te stellen.

Aanleiding

Al enige tijd loopt er een initiatief voor een outletcenter met leisure activiteiten in de Zuiderscheg, Fun Village. Diverse acties zijn de afgelopen maanden ondernomen, waaronder een werkbezoek aan Lelystad, een consultatie onder buurgemeenten en een adviesaanvraag aan de Regionale Adviescommissie Detailhandel (RAC).

Ondanks dat op dit moment nog onvoldoende inzicht bestaat op de impact van een outletcenter op de lokale middenstand, prevaleert het gevoel dat een dergelijke ontwikkeling goed is voor de werkgelegenheid en ten goede komt aan de uitstraling van Velsen als een toeristisch aantrekkelijke gemeente.

In de raadsvergadering van 17 januari 2013 heeft het college toegezegd met een voorstel te komen.

Programma

Programma 1, Economische Zaken.

Kader

Planologisch kader

- De bestemming van de planlocatie is 'recreatie' (bestemmingsplan Zuiderscheg, vastgesteld op 3 februari 2011).
- De Structuurvisie Velsen biedt op de genoemde locatie ruimte aan recreatieve bedrijvigheid.
- Het project is strijdig met diverse artikelen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie 2010 (PRVS).
- Voor stedelijke ontwikkelingen buiten het Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) en bij belemmering en/of aantasting van de ecologische waarden en kenmerken, is ontheffing nodig van de PRVS.
- Het project is deels gesitueerd in de ecologische hoofdstructuur.

GEMEENTE VELSEN

Juridisch kader

Juridisch eigenaar van de grond is Staatsbosbeheer die het in erfpacht heeft uitgegeven aan het Recreatieschap Spaarnwoude. Het Recreatieschap heeft de grond in erfpacht ten behoeve van recreatie.

Provinciale detailhandels- en leisurevisie

Citaat uit de visie: "De grens tussen detailhandel en leisure is ook niet altijd af te bakenen. Een belangrijk deel van detailhandel is welbeschouwd leisure. Recreatief winkelen of 'funshoppen' is de belangrijkste vrijetijdsactiviteit van Nederlanders. Ten slotte is er een duidelijke trend dat in nieuwe projecten detailhandel wordt gecombineerd met leisure."

- Ontwikkelingen groter dan 1.500 m² wvo op perifere locaties, en 5.000 m² binnenstedelijk zijn grootschalig, en moeten worden voorgelegd aan de regionale adviescommissie.
- De ontwikkelingen mogen niet leiden tot duurzame ontwrichting van de bestaande structuur.
- In de Stadsregio Amsterdam is een Factory Outlet Center (FOC) alleen onder voorwaarden toegestaan.
- Volgens de provinciale visie is een FOC een voorbeeld van een vernieuwend detailhandelsconcept van de afgelopen jaren. In een FOC zijn winkels te vinden waar producenten van merkartikelen hun restpartijen, gedateerde artikelen of producten met een foutje rechtstreeks en met (forse) kortingen aan de consument verkopen. Bestaande FOC's in Nederland (Roermond en Lelystad) trekken grote aantallen bezoekers en hebben een omvangrijk verzorgingsgebied. Dit zijn voorbeelden van planmatig opgezette FOC's. In Noord-Holland zijn vooral kleine, niet planmatig opgezette formules (losse outletwinkels), zoals op de Beverwijkse Bazaar.



Raadsessie (9 februari 2012)

Bij alle fracties kwamen twee punten sterk naar voren komen, namelijk de effecten op de detailhandel en de plaatselijke economie en als tweede de verkeersafwikkeling en de bereikbaarheid van Velsen en het openbaar vervoer. De portefeuillehouder deed de suggestie om een bezoek te brengen aan een outletcenter elders in het land. Verder zou de portefeuillehouder een en ander ook aan de orde stellen in de regionale detailhandels-commissie. Ruim 2/3 van de raad was gematigd positief.

Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Zuid (RAC NHZ)

De regionale adviescommissie beoordeelt nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen aan het regionale beleid, naast het lokale en provinciale beleid.

De RAC NHZ adviseert negatief over het FOC Fun Village. De volgende beleidsuitgangspunten zijn hierbij van belang geweest:

- prioriteit heeft de verdere ontwikkeling van bestaande hoofdwinkelgebieden;
- provincie Noord-Holland is terughoudend voor het ontwikkelen van nieuwe winkelgebieden. Nieuwe ontwikkelingen moeten bij voorrang in of aansluitend aan genoemde hoofdwinkelgebieden worden geaccommodeerd;
- nieuwe detailhandelsontwikkelingen mogen niet leiden tot ernstige verstoring en duurzame ontwrichting van de bestaande verzorgingsstructuur voor de bevolking;
- Factory Outlet Centers (FOC's) worden beoordeeld volgens het principe 'nee, tenzij'.
- Als deze nieuwe ontwikkeling in het landelijk gebied is voorzien, moet eerst nut en noodzaak worden aangetoond.
- Grote publiektrekkende voorzieningen zijn bij voorkeur bereikbaar per openbaar vervoer.

De RAC NHZ constateert dat de initiatiefnemer van het plan onvoldoende heeft aangetoond wat het nut en de noodzaak van de landelijk gelegen ontwikkeling is.

Verder constateert de RAC NHZ dat in het rapport van ZKA consultants (maart 2011) een schatting ontbreekt wat de effecten kunnen zijn op de detailhandel in de omringende gemeenten.

Ook is onduidelijk of er voldoende draagvlak bestaat voor twee ontwikkelingen – Sugar City in de gemeente Haarlemmerliede & Spaarnwoude en Fun Village in Velsen - binnen een kleine afstand (ca. 8 km). Sugar City is in dit geval verder qua planologische ontwikkeling; het FOC is namelijk al vastgelegd in het bestemmingsplan.

Samenvattend constateert de RAC NHZ dat niet is aangetoond dat de ontwikkeling van FOC Velsen geen ernstige structuurverstoring effecten veroorzaakt, zowel voor de lokale middenstand als voor de regionale middenstand.

Advies Gedeputeerde Staten

Het college van Gedeputeerde Staten zal zich beraden op het advies van de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Zuid. Binnenkort zal het college van GS advies uitbrengen aan het college van burgmeester en wethouders van de gemeente Velsen.

Werkbezoek aan Bataviastad

De portefeuillehouder heeft in de raadsessie van 9 februari 2012 toegezegd een werkbezoek aan een FOC te organiseren. Op 29 juni 2012 hebben 13 raadsleden, twee wethouders en drie ambtenaren een bezoek gebracht aan Bataviastad in Lelystad dat in 2001 haar deuren opende. Aldaar werd het gezelschap ontvangen door wethouder Fackeldey van Lelystad, de projectontwikkelaar en de vestigingsmanager van Bataviastad.

Bataviastad past in de versterking van het toeristisch profiel dat Lelystad voor ogen had. Door een outletcenter te combineren met een jachthaven en andere recreatieve functies werd een toeristisch gebied gerealiseerd aan de rand van het IJsselmeer.

Over de gehele linie genomen, kan worden geconstateerd dat alleen de modezaken (dames-, heren- en kinderkleding), schoenzaken en sportzaken in het centrum van Lelystad hun inkomsten hebben zien dalen, resp. 4% (kinderkleding), 8% (schoenen) en 16% (sport). Ook is geconstateerd dat dit niet rechtstreeks toe te rekenen is aan de FOC; ook de toename van het aantal winkels in het centrum heeft hiertoe geleid. De andere branches zijn stabiel gebleven.¹

De gemeente heeft aan de ontwikkeling van dit outletcenter randvoorwaarden opgelegd om de concurrentie tussen een outletcenter en een winkelcentrum te minimaliseren. Dit is b.v. te regelen door het parkeren in een winkelcentrum vrij te laten en voor het parkeren bij het outletcenter te betalen en het eisen dat alleen mode van voorgaande jaren verkocht mag worden in het outletcenter.

Reacties buurgemeenten

Om de reacties op het plan Fun Village van de buurgemeenten te polsen, is namens het college een brief uitgestuurd naar de gemeenten Amsterdam, Heemstede, Bloemendaal, Haarlem, Haarlemmermeer, Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Zaanstad, Heemskerk en Beverwijk. Hierop zijn de volgende reacties gekomen:

De gemeenten Bloemendaal, Haarlem, H'liede & Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort gaven een gezamenlijke reactie. Zij zijn voorstander van een recreatieve impuls in de Zuiderscheg, maar vinden het onduidelijk of het plan in voldoende mate tegemoetkomt aan de uitgangspunten van de "Nota van Uitgangspunten Zuiderscheg". Volgens hen is er onvoldoende marktruimte voor een FOC, naast de ontwikkeling van Sugar City.

Gemeente Beverwijk staat vanuit economisch oogpunt positief tegenover de ontwikkeling van slechtweervoorzieningen en adviseert om onderzoek te doen naar de veiligheidsaspecten van de ontwikkeling.

De gemeenten Amsterdam en Heemskerk hebben geen reactie gegeven.

Gemeente Zaanstad heeft alleen een ontvangstbevestiging gestuurd.

Reactie MKB IJmond

MKB IJmond heeft twee zienswijzen ingediend.

In de eerste zienswijze (20 juni 2011) geeft MKB IJmond aan in beginsel positief tegenover het plan te staan, maar adviseert de gemeente de impact van het project op de huidige lokale/regionale (retail) economie te laten onderzoeken.

In de tweede zienswijze (9 mei 2012) stelt MKB IJmond dat zij zich genooddaakt ziet haar eerste zienswijze met betrekking tot Fun Village te heroverwegen. Aanleiding hiervoor zijn de ontwikkelingen van de FOC's in Halfweg en Bleizo en de dalende consumentenbestedingen in de horeca en detailhandel.

MKB IJmond adviseert daarom een breed en onafhankelijk onderzoek voor naar de gevolgen van een eventuele FOC-ontwikkeling in de Zuiderscheg voor de huidige lokale, regionale en landelijke winkelstructuur in relatie tot andere FOC-ontwikkelingen in Halfweg en Bleizo.

Reactie HOV IJmond

HOV IJmond is van mening dat de ontwikkeling van het Zuiderscheggebied een positieve bijdrage zal kunnen leveren aan de realisatie van de visie "Kennissrijk werken in Velsen".

¹ Monitoring Effecten FOC, 3-meting (2006)



GEMEENTE VELSEN

Wél vraagt HOV IJmond bijzondere aandacht en zorg voor de effecten van de plannen op de lokale economie en met name de detailhandel.

Andere FOC-ontwikkelingen

Sugar City Halfweg

De plannen voor Sugar City zijn al in een ver gevorderd stadium; een belegger en exploitant zijn gevonden en partijen melden dat het outletcenter naar verwachting in 2015 zijn deuren zal openen. Het FOC ter grootte van ca. 25.000 m² b.v.o. en een supermarkt ter grootte van 4.000 m² (eerste fase) zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan en het vastgestelde bestemmingsplan. Het station Halfweg-Zwanenburg is inmiddels gerealiseerd waarmee Sugar City goed bereikbaar is geworden met openbaar vervoer.

Bleizo Zuid-Holland

Op 13 december 2012 verwierp de Provinciale Staten van Zuid-Holland het voorstel van Gedeputeerde Staten om het Factory Outlet Center Bleizo (FOC) van 20.000 m² mogelijk te maken. Vorige maand meldden Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de komst van het outletcenter op het zogeheten Bleizoterrein in Zoetermeer/Lansingerland onder voorwaarden toe te willen staan, zoals de eis dat tenminste de helft van alle winkels er moeten worden uitgebaat door exclusieve merken. De Staten gaven echter aan niet te geloven in de handhaafbaarheid van dergelijke eisen. Ook stelden zij niet te willen afwijken van de bestaande Provincierichtlijn om met name de kwaliteit en de dynamiek van binnenstedelijke winkelgebieden te versterken. De komst van een outletcenter zou de binnenstedelijke detailhandel volgens hen juist onder druk zetten, wat zal leiden tot toenemende leegstand in omliggende steden en dorpen.

Voortgangsrapportage Economische Agenda 2011-2014, deel II Detailhandel & Horeca

De gemeente Velsen heeft in 2011 geparticipeerd in het Randstad koopstromenonderzoek 2011. Voor Velsen is opvallend dat het aanbod per inwoner beduidend lager is dan vergelijkbare gemeentes van deze omvang (50.000-100.000 inwoners). Dat kan worden verklaard uit het feit dat Velsen uit verschillende kernen bestaat en door haar ligging geen centrumfunctie heeft. Dit zorgt er voor dat er weinig toevloeiing en veel afvloeiing van koopkracht is.

De binding voor dagelijkse artikelen bedraagt voor Velsen 83% en ligt daarmee wat lager dan gemiddeld in gemeenten van deze omvang (89%). Afvloeiing vindt plaats naar Haarlem (6%) en Beverwijk (5%). De niet-dagelijkse artikelen kopen de inwoners van Velsen aanzienlijk vaker buiten de eigen gemeente (binding 46% tegen 60% gemiddeld). Vooral de aangrenzende gemeenten Haarlem en Beverwijk trekken relatief veel Velsenaren (beide 16%). Het aantal winkelmeters per 1.000 inwoners is voor niet-dagelijkse artikelen in Velsen relatief klein. De toevloeiing van omzet vanuit andere gemeenten is hierdoor beperkt en met name afkomstig uit Haarlem (8%).

Beoogd doel en effect van het besluit

Toetsen of bij de provincie draagvlak is voor de beoogde ontwikkeling.

Directe maatschappelijke consequenties

De ontwikkeling van Fun Village geeft een positieve impuls aan de werkgelegenheid. Daarnaast zal Fun Village de gemeente Velsen meer op de kaart zetten, zoals dat b.v. ook is gebeurd met de Beverwijkse Bazaar en Batavia Lelystad.

Minder positief is dat de komst van een FOC nadelige gevolgen kan hebben voor het winkelcentrum van IJmuiden. Onderzocht is hoe groot de nadelen voor het winkelcentrum kunnen zijn. Daarbij is ook een vergelijking gemaakt met Bataviastad in Lelystad.

Aangetoond is dat met name de kledingzaken en sportzaken in de beginperiode van het FOC hun omzet met zo'n 3% zagen dalen. Na enkele jaren is dit effect enigszins bijgetrokken en gestabiliseerd. De komst van het FOC kan echter ook worden gezien als een stimulans om meer te investeren in het winkelcentrum van IJmuiden.

Naast de gevolgen voor het winkelcentrum van IJmuiden, kan het FOC ook negatieve gevolgen hebben voor de winkelcentra van omliggende gemeenten. Deze effecten zijn niet onderzocht.



GEMEENTE VELSEN

Argumenten

Argumenten voor:

- Fun Village zorgt voor een toename van de werkgelegenheid, zowel bij de bouw als bij het functioneren van het FOC. Volgens de projectontwikkelaar biedt het plan ruimte voor zo'n 2500 banen. Daarnaast wordt ook indirecte werkgelegenheid verwacht.
- Fun Village zal de gemeente Velsen meer naamsbekendheid geven. Volgens de projectontwikkelaar worden er 1,5 miljoen bezoekers van buiten Velsen verwacht.
- Deels zal het recreatieschap Spaarnwoude inkomsten genereren uit de erfpachtovereenkomst voor wat betreft het recreatieve deel van het plan

Argumenten tegen:

- De komst van Fun Village kan negatieve effecten op de lokale middenstand van IJmuiden/Velsen hebben met als gevolg leegstand van winkels en daardoor verpaupering van het winkelcentrum.
- De komst van Fun Village kan negatieve effecten op de winkelcentra van de buurgemeenten hebben.
- Het is niet te voorkomen dat het aanbod van hoogwaardige merken verschuift naar de reguliere merken. Hiermee wordt de concurrentiedruk op de lokale en regionale middenstand vergroot.
- Zonder bijzondere constructies mist het recreatieschap Spaarnwoude inkomsten uit het gehele plangebied; zij ontvangt dan slechts het deel van de recreatieve ontwikkeling.
- De komst van Fun Village zal een sterke toename van de verkeersbewegingen tot gevolg hebben.
- In het plangebied zijn belangrijke archeologische waarden aanwezig.



Inspraak, participatie etc.

Voor Fun Village moeten ruimtelijk-planologische procedures worden gevolgd waarbinnen inspraak en participatie mogelijk zijn.

Alternatieven

Voor de locatie Zuiderscheg zijn nog geen alternatieve plannen ingediend.

Risico's

Het realiseren van Fun Village kan van invloed zijn op het winkelbestand in Velsen.

Financiële consequenties

Is niet van toepassing.

Uitvoering van besluit

Als uw raad instemt met dit voorstel zal een brief naar de provincie uitgaan met de prealabele vraag of de ontwikkeling van Fun Village gewenst is.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

- Brief voor provincie met prealabele vraag

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

-

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris, De burgemeester,

D. Emmer F.M. Weerwind