

Adviesnota voor B&W



Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B"
Portefeuillehouder: E. Boerman

Team: Beleidsontwikkeling en Advisering
Opgesteld door: D. Jager
Datum: 11 maart 2010
Toestelnummer: 33 92 810
Teammanager: mevrouw A. Koster
Eenheidsmanager: mevrouw drs. M.A. Cuisinier
Inhoudelijk afgestemd met: team Projecten

	Akkoord	Bespreken
Gemeentesecretaris		
Burgemeester Koelewijn		
Wethouder Boerman		
Wethouder Treep		
Wethouder Wieten		
Wethouder Kattenberg		
Wethouder Adema		
Wethouder Ruifrok		

Invullen door secretariaat	
Ingekomen:	15 MAART 2010
Registratienummer:	101nt00343

Behandeling OR: Nee
 Behandeling GO: Nee

Gewenste behandeling (Commissie en/of Raad):	☐ Commissie ☐ Raad
Datum behandeling:	

Agendanummer 7	Bijlagen ☒ Antwoordbrieven verzendklaar bijgevoegd ☒ Verzendformulier (groen) bijgevoegd ☒ Raadsvoorstel en -besluit Overige: bestemmingsplan ingekomen zienswijzen
Advies:	De gemeenteraad voor te stellen: 1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren; 2. Het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" ongewijzigd vast te stellen; 3. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" geen exploitatieplan vast te stellen.
Datum Besluit:	23 MAART 2010
Besluit:	☒ Conform
	Openbaarheid: ☐ Openbaar maken (direct naar de pers) ☒ Openbaar maken nadat betrokkene/belanghebbende is geïnformeerd (persembargo van twee dagen) Dit besluit geanonimiseerd openbaarmaken. (besluit wordt direct zonder namen openbaar gemaakt) Het besluit openbaar maken maar niet de onderliggende nota/de bijbehorende overeenkomst gelet op het bepaalde in artikel 10, lid 2, onder b/c/d/e/g van de Wet openbaarheid van bestuur. (inclusief namen) Het besluit niet openbaar maken gelet op het bepaalde in artikel 10, lid 2, onder b/c/d/e/g van de Wet openbaarheid van bestuur.



Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B"

Advies

De gemeenteraad voor te stellen:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" ongewijzigd vast te stellen;
3. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van diverse voorzieningen op het Melmerpark. Het plangebied is gesitueerd op de kop van het bedrijventerrein RW50 te Kampen en is gelegen tussen de Van Doorneweg en de Constructieweg. In het plangebied worden detailhandel (perifere – en grootschalige detailhandel), horeca, leisure, parkeervoorzieningen en een bouwmarkt en een tuincentrum mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet tegelijkertijd ook in een actualisatie van het nu nog geldende bestemmingsplan voor de aanwezige nutsvoorzieningen (hoogspanningsstation) in het plangebied. Het plangebied sluit aan op het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan A" dat op 26 februari 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 januari tot en met 9 maart 2010 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

Vaststellen van het bestemmingsplan.

Argumenten

In het bijgevoegde voorstel aan de gemeenteraad zijn de zienswijzen van een reactie voorzien. De zienswijzen zijn ingediend namens de Suikeroom, gevestigd aan de Oudestraat 76 in Kampen en door de Kamer van Koophandel, mede namens de Ondernemersvereniging Kampen. De inhoud van de zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpplan aan te passen.

Het concept-bestemmingsplan is op 2 februari 2009 opiniërend voorgelegd aan de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak en het vooroverleg gebracht. Over de resultaten hiervan is de raad via een informatienota op de hoogte gesteld. De informatienota en de eindrapportage over de inspraak en het vooroverleg hebben ter visie gelegen bij de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van 1 februari 2010.

Aanpak / uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt deze vaststelling bekendgemaakt in de gemeentelijke informatierubriek in De Brug en de Staatscourant. Belanghebbenden, die tijdig een zienswijze hebben ingediend, hebben na bekendmaking 6 weken de tijd om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De indiener van de zienswijzen worden na uw besluit geïnformeerd via bijgevoegde conceptbrieven over uw voorstel aan de gemeenteraad. Nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen worden de indieners van de zienswijzen hierover opnieuw geïnformeerd.

Kosten, baten en dekking

In het plan wordt de bouw van andere hoofdgebouwen dan woningen mogelijk gemaakt. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft dan voor dat de raad een exploitatieplan dient vast te stellen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en er geen noodzaak is om een tijdvak of fasering af te spreken en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid onder b, c of d van de Wro ook niet noodzakelijk is. De kosten van exploitatie zijn verzekerd via de gronduitgifteovereenkomst met Polderpoort BV van 23 december 2003

Adviesnota voor B&W



en de aanvullingen daarop die op 21 juli 2009 door uw college zijn vastgesteld. Evenmin is er noodzaak om een tijdvak of fasering af te spreken of het stellen van eisen of regels. Om die reden hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.



Voorstel voor de raad

Raadsvergadering van :
(in te vullen door Griffie)
Agendnummer :
(in te vullen door Griffie)
Portefeuillehouder : E. Boerman

ONDERWERP

Vaststellen bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B"

BESLUIT

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" ongewijzigd vast te stellen;
3. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" geen exploitatieplan vast te stellen.

INLEIDING

Het bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van diverse voorzieningen op het Melmerpark. Het plangebied is gesitueerd op de kop van het bedrijvenpark RW50 te Kampen en is gelegen tussen de Van Doorneweg en de Constructieweg. In het plangebied worden detailhandel (perifere – en grootschalige detailhandel), horeca, leisure, parkeervoorzieningen en een bouwmarkt en een tuincentrum mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voorziet tegelijkertijd ook in een actualisatie van het nu nog geldende bestemmingsplan voor de aanwezige nutsvoorzieningen (hoogspanningsstation) in het plangebied. Het plangebied sluit aan op het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan A" dat op 26 februari 2009 is vastgesteld door uw raad.

BEOOGD EFFECT

Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de nieuwe ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

KADERS

In 2003 heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met Polderpoort BV voor het projectgebied Melmerpark. In deze overeenkomst is ondermeer vastgelegd dat het projectgebied door de ontwikkelaar zal worden ontwikkeld voor de vestiging van grootschalige en perifere detailhandelbedrijven, hotel- en overige horecavoorzieningen, andere commerciële voorzieningen, parkeer- en groenvoorzieningen en verkeersinfrastructuur. Dit bestemmingsplan voorziet hier ondermeer in.

De detailhandelsstructuurvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2007, is een ander kader voor de ontwikkeling van Melmerpark. De toetsing aan de detailhandelsstructuurvisie is uitgevoerd door het bureau BRO te Vught. De toetsing heeft geleid tot een aanpassing van het oorspronkelijke concept dat door de ontwikkelaar was voorgenomen. Het actuele concept is te omschrijven als een normale Perifere DetailhandelsVestiging (PDV)-locatie aangevuld met enkele grootschalige winkels. Het verzorgingsgebied richt zich op de gemeente Kampen en haar directe omgeving en is daarmee minder omvangrijk dan in het oude concept.

ARGUMENTEN

1.1 *ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan*

Met ingang van 27 januari 2010 heeft het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken voor een

ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzageligging is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze naar voren te brengen bij uw raad. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door:

1. SRK Rechtsbijstand, namens de VOF R.W. van Zwieten-F.C.J. van Zwieten, handelende onder de naam Suikeroom, gevestigd aan de Oudestraat 76 te Kampen;
2. Kamer van Koophandel Oost Nederland, mede namens de Ondernemersvereniging Kampen.

1.2 Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarom ontvankelijk.

1.3 Samenvatting zienswijzen en de gemeentelijke reactie

1.3.1 Zienswijze van SRK Rechtsbijstand, namens de VOF R.W. van Zwieten-F.C.J. van Zwieten, handelende onder de naam Suikeroom, gevestigd aan de Oudestraat 76 te Kampen

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Belanghebbende heeft een winkel in de binnenstad en zet vraagtekens bij het standpunt of bij de planologische bestemming voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de kleinere winkeliers in de binnenstad van Kampen. Een verschuiving van detailhandel naar de centra aan de rand van Kampen voor bepaalde categorieën in de detailhandel moet worden tegengegaan omdat dit anders de figuurlijke doodsteek zal betekenen voor de gevestigde kleinere detailhandel;
2. Belanghebbende vreest dat ook de mogelijkheid van vestiging van de kleinschalige detailhandel via de sub-bestemming perifere detailhandel, zoals omschreven onder artikel 1.36 van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk is;
3. Belanghebbende ziet bij voorkeur een sterker afgebakend planologisch kader dan thans is vastgelegd en dat iedere vestiging van kleinschalige detailhandel wordt tegengegaan. De vestiging van een supermarkt zou op den duur niet helemaal zijn uitgesloten;
4. Belanghebbende vreest dat het voor de grotere modeketens, de drogisterijketens en ketens in de huishoudelijke artikelen interessant kan zijn om zich te verplaatsen naar het plangebied. Verzocht wordt om ophoging van het minimale oppervlak van 500 m² voor de perifere detailhandel;
5. Verzocht wordt om aanpassing van de begripsomschrijvingen in het bestemmingsplan;
6. Belanghebbende is van oordeel dat het plangebied moet worden gezien als een bedrijventerrein en dat daarmee het bestemmingsplan in strijd is met artikel 2.4.2, eerste lid van de Provinciale Omgevingsverordening omdat hierin is opgenomen dat niet in de mogelijkheid van vestiging van detailhandel op bedrijventerreinen mag worden voorzien.

Reactie gemeente

ad 1

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor vestiging van perifere- en grootschalige detailhandel. Daarnaast is voor beide categorieën een branchering in het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 3 van de planregels). Hierdoor en mede door de begripsomschrijving in de planregels is gewaarborgd dat enkel en alleen verkoop van zaken die vanwege de volumineuze aard van het productassortiment een groot oppervlak nodig hebben ter plaatse mag plaatsvinden en grootschalige winkels in de genoemde branches. In het kader van het vooroverleg is naar aanleiding van een reactie van de Kamer van Koophandel, mede namens de Ondernemersvereniging Kampen, aangegeven dat wij onderschrijven dat de binnenstad van Kampen het economisch hart is voor wat betreft detailhandel, winkelen, shoppen en recreëren. Dit zal ook zo blijven. De locatie Melmerpark is een noodzakelijke aanvulling voor de schaalvergroting in de detailhandel. Reclamant onderschrijft in zijn zienswijze ook dat hij zich kan vinden in de plannen wanneer het gaat om grootschaligheid voor categorieën als wonen, doe-het-zelf en tuincentra. Deze vormen van detailhandel zijn om praktische redenen niet geschikt voor vestiging in een historische binnenstad en treffen ook niet direct de gevestigde belangen van reclamant. Met dit plan beoogt de gemeente niet alle grootschalige winkels te weren uit de binnenstad. Er is geen verplichting voor grootschalige winkels om zich alleen nog maar te vestigen op Melmerpark. Wanneer een grootschalige winkel zich kan vestigen in de binnenstad dan zal dit niet worden tegengegaan.

ad 2

In artikel 1.36 van de planregels wordt niet de begripsomschrijving van perifere detailhandel gegeven maar van grootschalige detailhandel. Door middel van de minimale oppervlak per unit, zoals opgenomen in artikel 4 van de planregels, en de branchering is de vestiging van kleinschalige detailhandel uitgesloten.

ad 3

Er wordt geen noodzaak gezien voor een sterkere planologische afbakening om vestiging van kleinschaligere detailhandel tegen te gaan. Zoals hiervoor al is aangegeven is door middel van de planregels de vestiging van kleinschalige detailhandel al uitgesloten. Waar reclamant zich op baseert dat een supermarkt niet helemaal uitgesloten zou zijn is onduidelijk, maar de vestiging van een supermarkt is uitgesloten.

ad 4

De vestiging van de door reclamant genoemde branches is uitgesloten omdat deze niet voorkomen op de al eerder genoemde brancheringslijst. Nogmaals wordt benadrukt dat alleen perifere- en grootschalige detailhandel in de branches, genoemd in de bijlage van het bestemmingsplan, is toegestaan en dat daarom geen reden wordt gezien voor ophoging van de minimale oppervlak van 500 m2.

ad 5

De noodzaak voor aanpassing van de begripsomschrijvingen wordt niet ingezien. De begripsomschrijvingen geven voldoende duidelijk weer wat onder perifere- en grootschalige detailhandel moet worden verstaan. Het is geenszins het geval dat ook andere branches, dan genoemd in bijlage 3 van de planregels, zich kunnen vestigen op Melmerpark. Met de woordkeuze "voor zover zij voorkomen" in artikel 4 van de planregels wordt zeker niet gesuggereerd dat er uitzonderingsmogelijkheden aanwezig zijn, maar geeft juist aan dat alleen die branches zijn toegestaan voor zover zij voorkomen op de brancheringslijst.

ad 6

In artikel 2.4.2., tweede lid van de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat in bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen de mogelijkheid wordt geboden voor de vestiging van volumineuze detailhandel waarvoor in binnensteden en wijkwinkelcentra geen ruimte gevonden kan worden. Er is derhalve geen sprake van strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.3.2 Zienswijze van Kamer van Koophandel Oost Nederland, mede namens de Ondernemersvereniging Kampen

De zienswijze kan als volgt worden samengevat:

1. Verwezen wordt naar een reactie van december 2008. Reclamant is van mening dat in het rapport opgenomen moet worden dat de binnenstad van Kampen het economisch hart is voor wat betreft detailhandel, winkelen, shoppen en recreëren. Dit moet behouden blijven of nog beter, versterkt worden;
2. De behoefte aan schaalvergroting wordt door reclamant onderkend en erkend. Hij is echter van mening dat deze schaalvergroting (deels) ook in de binnenstad opgevangen kan en moet worden met behoud van de karakteristieke en monumentale panden en gevels. Wanneer deze behoefte alleen opgevangen mag worden buiten de binnenstad, wordt de binnenstad op slot gezet en dit draagt niet bij aan een krachtige economische binnenstad;
3. De uitgangspunten voor wat betreft de bevolkingsontwikkeling van Kampen zijn in het onderzoek van het bureau BRO te rooskleurig voorgesteld. Gewaarschuwd wordt voor ongefundeerd beleidsoptimisme waardoor er te weinig draagvlak is voor de hoeveelheid vloeroppervlak. Door overbewinkeling loopt de levensvatbaarheid van de detailhandel gevaar en daarmee ook de aantrekkingskracht van de historische binnenstad.

Reactie gemeente

ad 1

De reactie waar naar verwezen wordt uit december 2008, is een reactie geweest op de beleidsnotitie 'detailhandel op bedrijventerreinen'. In deze beleidsnotitie wordt de sterke structuur van de reguliere winkelcentra al genoemd, zoals de binnenstad van Kampen en de winkelcentra op wijk- en buurtniveau. Daarnaast is dit ook duidelijk aangegeven in de Detailhandelsstructuurvisie van 2007. Er wordt geen noodzaak gezien om in het onderhavige bestemmingsplan, dat gaat over het Melmerpark, nog eens op te nemen dat de binnenstad het economisch hart blijft voor winkelen, detailhandel, shoppen en recreëren;

ad 2

De locatie Melmerpark is een noodzakelijke aanvulling voor de schaalvergroting in de detailhandel, dit wordt door reclamant ook erkend. Met dit plan beoogt de gemeente niet alle grootschalige winkels te weren uit de binnenstad. Er is geen verplichting voor grootschalige winkels om zich alleen nog maar te vestigen op Melmerpark. Wanneer een grootschalige winkel zich kan vestigen in de binnenstad dan zal dit niet worden tegen gegaan. Echter niet ontkend kan worden dat gelet op het monumentale karakter van de binnenstad het fysiek zeer lastig is om grootschalige winkels te huisvesten, nog afgezien van de bevoorrading en de parkeerproblematiek.

ad 3

In bijlage 3 van het bestemmingsplan is een onderzoek van het bureau BRO opgenomen naar de (actuele) distributieve mogelijkheden in de gemeente Kampen voor uitbreiding van de branches wonen en sport & spel. In dit onderzoek wordt in paragraaf 2.2. op blz. 8 de ambitie genoemd van de gemeente Kampen om geleidelijk door te groeien naar ca. 60.000 inwoners in 2030. Dit is gebaseerd op de structuurvisie 2030 en derhalve een gegeven voor BRO. Echter bij de berekeningen naar de distributieve mogelijkheden in genoemde branches is door BRO enkel gerekend met een inwonertal van 53.000 in 2015 en is verdere groei niet in ogenschouw genomen. Er is, in de berekeningen, dus geen rekening gehouden met 60.000 inwoners. Het bureau BRO heeft ook geconstateerd, in de toetsing van het programma Melmerpark aan de detailhandelsstructuurvisie 2007 (bijlage 2 van het bestemmingsplan), dat het huidige concept en het daarbij behorende verzorgingsgebied beter in overeenstemming is gebracht met de in de detailhandelstructuurvisie opgenomen uitgangspunten. Verder moet worden vastgesteld dat op Melmerpark enkel ruimte is voor PDV en GDV en er dus geen sprake is van concurrentie voor de binnenstad. Mocht er dus al sprake zijn van overbewinkeling, hetgeen wij bestrijden, dan betekent dit dus niet dat er sprake is van gevaar voor de aantrekkingskracht van de historische binnenstad.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpplan. Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

KOSTEN, BATEN, DEKKING

In het plan wordt de bouw van andere hoofdgebouwen dan woningen mogelijk gemaakt. Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft dan voor dat uw raad een exploitatieplan dient vast te stellen. Uw raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is en er geen noodzaak is om een tijdvak of fasering af te spreken en het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid onder b, c of d van de Wro ook niet noodzakelijk is. De kosten van exploitatie zijn verzekerd via de gronduitgifteovereenkomst met Polderpoort BV van 23 december 2003 en de aanvullingen daarop die op 21 juli 2009 door ons college zijn vastgesteld. Evenmin is er noodzaak om een tijdvak of fasering af te spreken of het stellen van eisen of regels. Om die reden hoeft u geen exploitatieplan vast te stellen.

COMMUNICATIE

De communicatie verloopt overeenkomstig de wettelijk voorgeschreven procedureregels als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van de zienswijzen worden schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

VERVOLG

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een belanghebbende die tijdig een zienswijze heeft ingediend bij de gemeenteraad en een

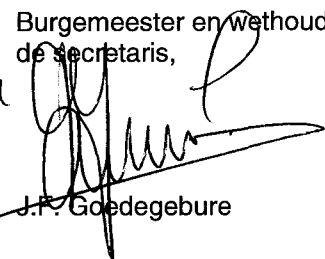
belanghebbende die aantoont dat hij hiertoe redelijkerwijs niet in staat is geweest beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B";
- Ingekomen zienswijzen.

Kampen, 23 maart 2010

Burgemeester en wethouders van Kampen,
de secretaris, burgemeester,

b/a 
J.P. Goedegebure

LB 
drs. mr. B. Koelewijn



Agendanummer: 12

Portefeuillehouder: E. Boerman

Onderwerp: vaststelling bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B"

De Raad van de gemeente Kampen,

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 23 maart 2010;

gelet op de artikelen 3.1 en verder van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- de ingekomen zienswijzen, zoals genoemd in het raadsvoorstel, ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren;
- het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" ongewijzigd vast te stellen;
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

Kampen, 28 april 2010

De Raad van de gemeente Kampen,

drs. H.A. van der Meulen, griffier

drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter