

Agendanummer:

Portefeuillehouder: G.J. Veldhoen

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Melmerpark deelplan B, 1^o herziening'

De Raad van de gemeente Kampen,

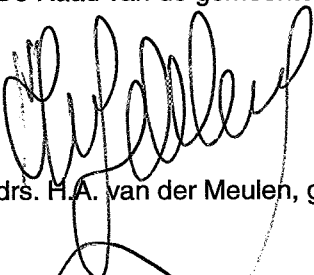
gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 16 oktober 2012;

gelet op **artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening****besluit:**

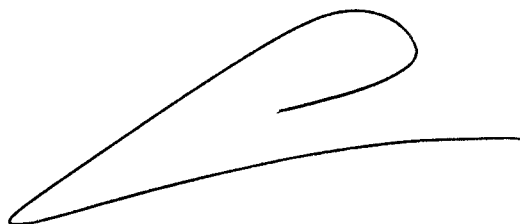
1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijze zoals weergegeven in de reactienota zienswijzen en daarbij te betrekken de ruimtelijk relevante belangen die aan de beperking ten grondslag liggen, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid, bundeling van voorzieningen en de leefbaarheid van stadskernen teneinde een levensvatbare binnenstad te creëren en leegstand en verloedering tegen te gaan;
2. Het bestemmingsplan 'Melmerpark deelplan B, 1^o herziening' gewijzigd vast te stellen;
3. De indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren;

Kampen, 1 november 2012

De Raad van de gemeente Kampen,



drs. H.A. van der Meulen, griffier



drs. mr. B. Koelewijn, voorzitter



Voorstel voor de raad

Raadsvergadering van :
(in te vullen door Griffie)

Agendanummer :
(in te vullen door Griffie)

Portefeuillehouder : G.J. Veldhoen

ONDERWERP

Vaststelling bestemmingsplan 'Melmerpark deelplan B, 1^e herziening'

BESLUIT

1. In te stemmen met de beantwoording en verwerking van de zienswijze zoals weergegeven in de reactienota zienswijze;
2. Het bestemmingsplan 'Melmerpark deelplan B, 1^e herziening' gewijzigd vast te stellen;
3. De indiener van de zienswijze schriftelijk te informeren

INLEIDING

Op 26 juni 2012 hebben wij besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Melmerpark deelplan B, 1^e herziening' in procedure te brengen. Het plan heeft vanaf 18 juli 2012 voor zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om zienswijzen in te dienen. Melmerpark BV heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

BEOOGD EFFECT

Vaststellen van het bestemmingsplan. De herziening beoogt de vestiging van supermarkten op Melmerpark uit te sluiten.

KADERS

De kaders voor dit besluit zijn gesteld in de detailhandelsstructuurvisie, vastgesteld door uw raad in 2007. Vervolgens de structuurvisie 2030, vastgesteld door uw raad in 2009. En in 2010 heeft uw raad nog de nota 'Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra' vastgesteld. Al deze documenten vormen het kader voor de voorliggende bestemmingsplanherziening. Verder is geldende wet- en regelgeving van toepassing zoals de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

ARGUMENTEN

1. De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan inhoudelijk te wijzigen

Melmerpark BV heeft van de mogelijkheid gebruik gemaakt om een zienswijze in te dienen. De zienswijze is in de bijgevoegde 'Reactienota zienswijzen' kort samengevat weergegeven en voorzien van commentaar. Geadviseerd wordt de zienswijze ontvankelijk maar ongegrond te verklaren. De zienswijze geeft wel aanleiding om de toelichting behorende bij het bestemmingsplan aan te vullen zoals weergegeven in de reactienota.

2. Er is geen exploitatieplan nodig

Op grond van artikel 6.12 van de Wro moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarbij een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro '08) is voorgenomen. Er is echter geen sprake van een dergelijk plan omdat de herziening enkel voorziet in

een wijziging van het gebruik.

KANTTEKENINGEN

Geen.

KOSTEN, BATEN, DEKKING

De plankosten van het bestemmingsplan zijn gedekt vanuit de post actualisatie bestemmingsplannen.

COMMUNICATIE

Na besluitvorming wordt de indiener van de zienswijze definitief over uw besluit geïnformeerd. Hiernaast vindt dan publicatie op internet, in de Brug en de Staatscourant plaats.

EVALUATIE

Bestemmingsplannen worden om de tien jaar herzien.

VERVOLG

Na publicatie van uw besluit is er zes weken de gelegenheid om beroep in te stellen bij de Raad van State.

BIJLAGEN

Het bestemmingsplan ligt in de leeskamer ter inzage.

Kampen, 16 oktober 2012

Burgemeester en wethouders van Kampen,
de secretaris, de burgemeester,



J.F. Goedegebure



drs. mr. B. Koelewijn

Reactienota inzake zienswijze over ontwerp-bestemmingsplan 'Melmerpark deelplan B, 1^e herziening'

Dommerholt advocaten namens Melmerpark BV

De inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan eindigde op 28 augustus 2012. Per fax van 27 augustus 2012 is de zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ontvangen, voldoet ook aan de overige ontvankelijkheidsvereisten en is derhalve ontvankelijk.

In de zienswijze zet reclamant allereerst uitvoerig uiteen dat de opname van een brancheringsregeling mogelijk is vanuit het begrip "een goede ruimtelijke ordening". Hierbij wordt gerefereerd aan het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voor wat betreft de mogelijkheid om brancheringsregels op te nemen in bestemmingsplannen, het begrip duurzame ontwrichting, de Dienstenrichtlijn en jurisprudentie op dit gebied.

Reactie gemeente:

De gemeente is op de hoogte van de door reclamant genoemde regelgeving en rechtspraak. Bij het opstellen van het ontwerp van het bestemmingsplan heeft de gemeente hiermee ook uitdrukkelijk rekening gehouden.

Reclamant bestrijdt dat de uitsluiting van supermarkten op Melmerpark vanuit het begrip "goede ruimtelijke ordening" voldoende kan worden onderbouwd. Hiertoe worden de volgende onder 1 t/m 6 genoemde argumenten gegeven:

1. Voor de motivering dat supermarkten op Melmerpark ruimtelijk ongewenst zijn wordt verwezen naar de Structuurvisie 2030 van de gemeente. Reclamant is van mening dat de hiervoor geciteerde doelstellingen van beleid niet absoluut zijn geformuleerd. Zo staat er immers dat 'vooral' gebruik gemaakt dient te worden van bestaande voorzieningen. Dat laat dus nadrukkelijk ook nog ruimte voor andere toepassingen. De wens om de 'sociale cohesie' met 'de bestaande stad' te waarborgen is reclamant niet duidelijk en het zou hier in ieder geval niet gaan om de 'ruimtelijk(e) economische kwaliteit' als bedoeld in de aangehaalde jurisprudentie.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan wordt in paragraaf 2.1 ingegaan op het gemeentelijk beleid. Gewezen wordt op de structuurvisie 2030 Kampen en ook op de nota "Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra". Uitgelegd wordt dat de gemeente ervoor heeft gekozen om twee sterke wijkwinkelcentra in Kampen aangevuld met kleine buurtcentra te creëren in verband met de sociale cohesie in de stad. Een supermarkt op Melmerpark past niet bij dit beleid. Vanuit het begrip goede ruimtelijke ordening is de keuze voor behoud en ontwikkeling van buurt- en wijkwinkelcentra zeer goed verdedigbaar. De ontwikkeling van buurt- en wijkwinkelcentra is bij uitstek een voorbeeld van de keuzes die een gemeente maakt bij haar ruimtelijke ordeningsbeleid. De spreiding of clustering van functies en voorzieningen is een vraagstuk van ruimtelijke ordening. De door de gemeente gemaakte keuze is in het belang van de burger en de consument en is niet ingegeven om de huidige winkeliers in de wijk- en buurtcentra te beschermen. In de nota "Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra" is zulks toegelicht. De spreiding van de centra over Kampen biedt de consument goede en betere keuzemogelijkheden. De bereikbaarheid en de herkenbaarheid/zichtbaarheid van de beide wijkcentra zijn prima. Daarnaast zijn de locaties centraal gelegen binnen het primaire verzorgingsgebied, maar ook ten opzichte van elkaar en de binnenstad. Het creëren van twee sterke concentraties biedt het perspectief voor een duurzame detailhandelsstructuur op de langere termijn. De gemaakte keuzes zijn derhalve ingegeven om een bepaalde ruimtelijke economische kwaliteit te halen en niet in strijd met de aangehaalde jurisprudentie.

2. Reclamant ziet geen verschil tussen het weghalen van een supermarkt uit een (bestaand) wijk- of buurtcentrum en het weghalen van overige detailhandelsbedrijven die veel ruimte nodig hebben.

Reactie gemeente:

Er is wel een degelijk een groot verschil. De consument doet dagelijks zijn boodschappen bij een supermarkt. De aanwezigheid van een supermarkt in een wijk- of buurtcentrum 'trekt' de consument naar het centrum. Hiervan profiteren de overige winkels. Wanneer ook maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd in of nabij het centrum ontstaat er een aanzuigende werking die voor alle gevestigde voorzieningen aantrekkelijk is maar vooral voor de consument. De voorzieningen waarvan hij 'dagelijks' gebruik maakt zijn in de nabijheid te vinden en geclusterd waardoor combinatiebezoeken mogelijk zijn. Bij perifere detailhandel is er geen sprake van dagelijkse boodschappen. Bij perifere detailhandel gaat het juist om volumineuze goederen die de consument niet dagelijks nodig heeft.

3. De vestiging van een supermarkt op Melmerpark kan niet gemist worden om het plangebied in economische zin op een gezonde wijze te (laten) exploiteren. De rapportage van het bureau BRO, d.d. 11 september 2008, met als titel "Detailhandel op bedrijventerreinen" zou hiervoor ook ruimte bieden.

Reactie gemeente:

Reclamant hanteert in het bovenstaande een economisch motief om te beargumenteren dat een supermarkt op Melmerpark gewenst is. Reclamant wijst er evenwel terecht zelf op dat economische motieven geen rol mogen spelen.

De gemeente acht het van belang dat reclamant al vanaf 2007 op de hoogte is van het feit dat de gemeente de vestiging van een supermarkt op Melmerpark niet wenselijk acht. Immers, bij de vaststelling van de detailhandelsstructuurvisie 2006 in 2007 heeft de gemeenteraad nadrukkelijk besloten geen supermarkt op Melmerpark toe te laten. Dat het huidige bestemmingsplan deze mogelijkheid wel biedt is een ommissie. De gemeente verkeerde tot voor kort in de onjuiste veronderstelling dat een supermarkt niet onder het begrip 'grootschalige detailhandel' viel. Dit blijkt ondermeer ook uit de reactie van de gemeente op een ingediende zienswijze op het bestemmingsplan 'Melmerpark deelplan B'. Hier staat letterlijk dat het bestemmingsplan geen mogelijkheden kent voor de vestiging van een supermarkt. Pas op het moment dat Melmerpark BV meldde dat men voornemens was om een supermarkt te vestigen op Melmerpark werd duidelijk dat het bestemmingsplan deze mogelijkheid ten onrechte bood. Vervolgens heeft de gemeente meteen (nog eens) kenbaar gemaakt aan Melmerpark BV dat men dit een ongewenste ontwikkeling vond en ook een voorbereidingsbesluit genomen.

De rapportage "Detailhandel op bedrijventerreinen" biedt overigens geen ruimte voor vestiging van supermarkten op bedrijventerreinen. Deze rapportage onderzoekt welke vormen van detailhandel op bedrijventerreinen wel of niet wenselijk zijn. Op geen enkele wijze kan uit de rapportage gedestilleerd worden dat supermarkten toegestaan zouden zijn. Dit ligt ook voor de hand aangezien, zoals hierboven is uitgelegd al sinds 2007 duidelijk is dat de vestiging van een supermarkt op Melmerpark niet gewenst is.

4. Reclamant wijst erop dat de beleidsnota "Kampen, ontwikkelingsmogelijkheden buurt- en wijkwinkelcentra" gebaseerd is op oude rechtspraak. De discussie of een teveel aan vierkante meters al dan niet zou kunnen leiden tot een -duurzame- ontwrichting van de verzorgingsstructuur is achterhaald. Nogmaals wordt gesteld dat de wens om de 'sociale cohesie' in de bestaande wijk- en buurtcentra te behouden niet kan worden aangemerkt als een ruimtelijk (economisch) belang.

Reactie gemeente:

De bedoelde beleidsnota bevat een analyse van het functioneren van de winkelvoorzieningen, de toekomstige marktmogelijkheden en de beoordeling van een aantal initiatieven. De detailhandelsstructuurvisie, zoals vastgesteld in 2007, is hierin nog steeds actueel en vormt de praktische leidraad voor het detailhandelsbeleid van de gemeente. Er zijn echter nieuwe ontwikkelingen, waarbij vooral gekeken is naar de tussenlaag tussen de binnenstad en de buurtcentra. Dat hierbij ook gekeken is naar de kwantitatieve behoefte is vanzelfsprekend omdat deze een belangrijke rol speelt bij de afwegingen en keuzes omtrent de ontwikkelingsmogelijkheden van buurt- en wijkcentra.

Hiervoor is reeds ingegaan op de vraag in hoeverre de 'sociale cohesie' geldt als een ruimtelijk (economisch) belang.

5. Reclamant is van mening dat de gemeente niets doet om solitaire supermarkten te verplaatsen naar de bestaande wijkcentra en dat hierdoor sprake is van een spanningsveld met het aan de Wet op de ruimtelijke ordening ten grondslag liggende beginsel dat nieuwe ontwikkelingen die worden voorzien bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook uiterlijk binnen het bereik van de werkingsduur van een dergelijk plan uitvoerbaar moeten (kunnen) zijn. Daarnaast zou het realiteitsgehalte van de wens om op meerdere plaatsen in Kampen te komen tot een 'volwaardig' wijkcentrum en de bestaande centra daar naartoe 'op te schalen' gering zijn. Bureau BRO zou dit zelf ook onderkennen.

Reactie gemeente:

De gemeente dient bestaande rechten te respecteren. De vestiging van solitaire supermarkten is weliswaar niet conform het beleid, maar tegelijkertijd een voldongen feit. De gemeente heeft niet de financiële middelen om deze vestigingen te dwingen om te stoppen of te verplaatsen. De gemeente heeft echter wel de mogelijkheid om planologisch sterke wijkcentra mogelijk te maken. Waar mogelijk zal de gemeente de gelegenheid aangrijpen om dit beleid ook daadwerkelijk uit te voeren. Dat het bureau BRO zelf het realiteitsgehalte van de beschreven visie gering acht wordt niet onderschreven. In het rapport wordt beschreven dat de huidige buurtcentra weinig of geen mogelijkheid hebben om op te schalen'. Dit is juist, maar dat neemt niet weg dat het gekozen scenario van twee sterke wijkwinkelcentra (Hanzewijk en Stationslocatie), wel degelijk realistisch is omdat dit nieuwe centra zijn waar een optimale situatie gecreëerd kan worden.

6. Reclamant vraagt zich af hoe het bureau BRO zo zeker kan weten dat de bestaande supermarkten in de bestaande wijk- en buurtcentra allemaal direct de deuren zullen moeten sluiten op het moment dat er zich, zoals nu in beginsel nog gewoon mogelijk is, een supermarkt zou vestigen op Melmerpark. De supermarkt zou ook klanten van buiten kunnen aantrekken die nu nog geen boodschappen doen in de aanwezige supermarkten.

Reactie gemeente:

Dat alle supermarkten de deuren moeten sluiten is geen conclusie die door het bureau BRO getrokken is. Feit is dat er een bepaalde marktruimte is voor de dagelijkse artikelen sector. De gemeente heeft er voor gekozen de marktruimte voor supermarkten zoveel mogelijk te faciliteren in de wijk- en buurtcentra. De vestiging van een supermarkt op Melmerpark is in strijd met dit beleid. De veronderstelling dat een supermarkt ook klanten 'van buiten' kan aantrekken is niet onderbouwd. Daarbij wijst de gemeente erop dat ingevolge het huidige bestemmingsplan een supermarkt kan worden opgericht van maximaal 2000 m² onder de categorie overig (ervan uitgaande dat binnen de bestemming "Detailhandel" geen andere activiteiten onder deze categorie plaatsvinden: in dat geval zou de supermarkt kleiner moeten zijn). Het bestemmingsplan biedt dus niet de mogelijkheid voor de oprichting van een XXL supermarkt. Ook is de mogelijke oprichting hiervan een fout, die in voorliggend bestemmingsplan wordt hersteld. Het is dus niet aannemelijk dat een dergelijke supermarkt een regionale functie zal krijgen. Bovendien heeft de Melmerpark geen regionale functie.

Voorts wijst reclamant in de zienswijze erop dat zij beschikt over een onherroepelijke verleende bouwvergunning voor het oprichten van een detailhandelsgebouw, inclusief detailhandel in de foodsector. Er zou sprake zijn van bestaand gebruik.

Reactie gemeente:

Er is geen sprake van een bestaande situatie, aangezien het gebouw waarvoor vergunning is verleend nog niet is opgericht. De mogelijkheid om een grootschalig detailhandelsgebouw op te richten, blijft. Het voorliggende bestemmingsplan herstelt een omissie uit het huidige bestemmingsplan, op grond waarvan de oprichting van een supermarkt niet is toegestaan.

Reclamant is bovendien van mening dat de gemeente wanprestatie levert indien zij de verleende vergunning niet 'ten gelde' kan maken. De destijds (en nu nog steeds) geldende voorschriften lieten (en laten) de vestiging van een supermarkt toe, zo stelt reclamant. Reclamant verwijst naar de gronduitgifteovereenkomst van 23 december 2003 die is gesloten tussen de besloten vennootschap Polderpoort B.V. en de gemeente. Hierin is ondermeer afgesproken dat als de gemeente zonder de voorafgaande goedkeuring van Polderpoort het bestemmingsplan

wijzigt, de nadelige gevolgen van planologische maatregelen voor rekening van de gemeente blijven.

Reactie gemeente:

Allereerst liet het bestemmingsplan "bedrijvenpark RW50, zoals dat van kracht was ten tijde van het sluiten van de gronduitgifteovereenkomst, geen supermarkt toe. Het nadien vastgestelde bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" is tot stand gekomen in overleg met en met instemming van Polderpoort. Zoals hiervoor gesteld was het uitdrukkelijk niet de bedoeling een supermarkt mogelijk te maken. Dit is een ommissie in het bestemmingsplan. Dat deze ommissie nu hersteld wordt is geen planologische maatregel die voor rekening van de gemeente dient te blijven, maar conform de bedoeling van het bestemmingsplan "Melmerpark, deelplan B" waar Polderpoort haar goedkeuring aan had gegeven.

De genoemde gronduitgifteovereenkomst is in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde. Hoe dit ook zij, de gemeente heeft voldaan aan haar verplichting om het bestemmingsplan te herzien in overleg met Polderpoort. Polderpoort is niet tegen dit bestemmingsplan opgekomen en beschikt bovendien over de benodigde (bouw)vergunningen om het project te kunnen uitvoeren. De gemeente heeft dus alle publiekrechtelijke medewerking verleend die tussen partijen was afgesproken. Van wanprestatie is geen sprake.

Tot slot stelt reclamant dat er concrete belangstelling is voor de exploitatie van een supermarkt en dat er sprake is van een getekende overeenkomst. Toen dit in vertrouwen werd gemeld aan het gemeentebestuur nam de gemeente een voorbereidingsbesluit. Vervolgens zijn er een aantal gesprekken geweest, maar die hebben niet tot een concreet resultaat geleid. Reclamant zegt nu gedwongen te zijn om gebruik te maken van haar mogelijkheden tot rechtsbescherming en zij zou schade lijden. Aangekondigd wordt dat deze op de gemeente wordt verhaald.

Reactie gemeente:

Op bestuurlijk niveau heeft er in de afgelopen jaren regelmatig overleg met Polderpoort en later met Melmerpark¹ plaatsgevonden. De gemeente vindt het van groot belang om in goed overleg met Polderpoort c.q. Melmerpark te zijn en te blijven en waar mogelijk hen te ondersteunen in de ontwikkeling van het Melmerpark.

Het is voor de gemeente van belang dat deze ontwikkeling tot stand komt. Toen evenwel medio 2011 werd gemeld dat het voornemen bestond om een supermarkt te vestigen op Melmerpark was de gemeente hierdoor verrast omdat enerzijds verondersteld werd dat het bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt uitsloot en anderzijds omdat Melmerpark al vele jaren wist dat de gemeente geen supermarkt wenste op het Melmerpark. De gemeente heeft vervolgens een voorbereidingsbesluit genomen, gevolgd door voorliggende bestemmingsplanherziening. Er was geen sprake van vertrouwelijkheid van gesprekken en het kan eigenlijk voor Melmerpark BV geen verrassing zijn dat de gemeente deze stappen heeft gezet.

Van belang is voorts dat in het afgelopen jaar regelmatig contact geweest met Melmerpark. In deze gesprekken heeft Melmerpark meerdere malen de wens uitgesproken om de mogelijkheden van het bestemmingsplan "Melmerpark deelplan B" te willen verruimen als "compensatie" voor het niet mogen vestigen van een supermarkt. Hierop heeft de gemeente laten weten best bereid te zijn naar een verruiming van de mogelijkheden te kijken maar dit niet als compensatie te zien. Immers, het was vanaf het begin af aan duidelijk dat een supermarkt niet tot de mogelijkheden zou behoren.

De afspraak was dat Melmerpark zelf met voorstellen zou komen. Melmerpark is niet met een voorstel gekomen. Als reden hiervoor werd door Melmerpark de economische crisis opgegeven. De gemeente staat nog steeds open voor voorstellen van Melmerpark.

Voor zover reclamant de gemeente aansprakelijk stelt voor vermeende schade als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan bestaat ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid schade te verhalen (planschade). Voorshands zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van planschade gelet op de voorzienbaarheid annex risicoaanvaarding.

¹ Hierbij geldt overigens dat de precieze verhouding die bestaat tussen deze twee vennootschappen de gemeente niet geheel duidelijk is.

Naar het oordeel van de gemeente is de zienswijze van Melmerpark ongegrond. De zienswijze geeft de gemeente wel aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen ter verduidelijking in de toelichting.

Onder het kopje 2.1 Gemeentelijk beleid wordt de volgende passage toegevoegd (als eerste alinea):

“Het bestemmingsplan Melmerpark, Deelplan B is vastgesteld op 25 april 2010. In dit bestemmingsplan was het niet de bedoeling om de vestiging van een supermarkt binnen het plangebied, mogelijk te maken. Zulks blijkt niet alleen uit de toelichting van dit bestemmingsplan maar ook uit de reactie op de zienswijzen waarin letterlijk staat opgenomen dat de vestiging van een supermarkt op basis van dit bestemmingsplan is uitgesloten.

Onlangs is het de gemeente gebleken dat de vestiging van een supermarkt op Melmerpark wel mogelijk is op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan Melmerpark, Deelplan B, alhoewel deze vestiging dus niet uitdrukkelijk is geregeld. De vestiging van een supermarkt is namelijk mogelijk op de in het plangebied aangewezen gronden die zijn bestemd voor “Detailhandel” en valt binnen de categorie “grootschalige detailhandel, met dien verstande dat deze op grond van sub 3 niet meer dan 2000 m² mag bedragen.

De gemeente is altijd in de veronderstelling geweest dat een supermarkt niet kan worden geschaard onder het begrip “grootschalige detailhandel”. Er is dus sprake van een omissie. Deze omissie wordt herstelt met dit bestemmingsplan. De gemeente heeft hiertoe eerst een voorbereidingsbesluit genomen.

Van belang is dat de expliciete uitsluiting van supermarkten op Melmerpark in overeenstemming met het gemeentelijke beleid.”

Etc....

