

**Zienswijzenrapport
Ontwerpbestemmingsplan ZEP
Ontwerp-omgevingsvergunning Decathlon**

Gemeente Middelburg
Januari 2015

- 1. Inleiding**
- 2. Economische effecten**
- 3. Beantwoording reacties en zienswijze**
- 4. Conclusie**

Bijlagen

Rapport Initiatief vestiging Decathlon, WPM groep, mei 2014

1. Inleiding

Het Zeeuws Evenementen Podium (ZEP) hoort qua ligging bij het bestemmingsplan Mortiere. In de periode tussen het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan Mortiere en het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan voor Mortiere is ervoor gekozen om ZEP niet mee te nemen in dat bestemmingsplan. Deze keuze is gemaakt omdat Decathlon zich op ZEP wenste te vestigen en de ontwikkeling op het moment van opstellen van het bestemmingsplan Mortiere te prematuur was.

Op 24 juni 2013 heeft de gemeenteraad ingestemd met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure voor ZEP. Ook is besloten om de bestemmingsplanprocedure op te starten via de coördinatieregeling en deze te combineren met het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van Decathlon.

Het bestemmingsplan Zeeuws Evenementen Podium betreft hoofdzakelijk een actualiseringsplan waarin ook vestiging van de Decathlon planologisch mogelijk wordt gemaakt, het is conserverend van karakter.

De formele procedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan “Zeeuws Evenementen Podium (ZEP)” en het tegelijk ter inzage leggen van de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van Decathlon.

In het kader van artikel 3.31 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) hebben het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning vanaf 27 juni 2014 tot en met 15 augustus 2014 voor een ieder ter inzage gelegen.

Van deze terinzagelegging zijn vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen gedaan. Daarbij is de mededeling gedaan dat gedurende genoemde termijn een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen (bezwaren) tegen voormelde ontwerpen kan indienen.

Binnen deze periode zijn vier reacties en één zienswijze binnengekomen van:

Reacties:

1. Gedeputeerde Staten van Zeeland;
2. Waterschap Scheldestromen;
3. Veiligheidsregio Zeeland;
4. Gemeente Vlissingen.

Zienswijze:

1. Van Leeuwen & De Waard Advocaten.

In voormelde zienswijze wordt hoofdzakelijk ingegaan op de economische effecten van de vestiging van Decathlon. Daarom wordt aan dit aspect apart aandacht besteed. Hoofdstuk 2 gaat over de economische effecten van de ontwikkeling. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de vier ingekomen reacties en de overige afzonderlijke onderdelen van de zienswijze. Tenslotte zijn in hoofdstuk 4 de conclusies opgenomen.

2. Economische effecten

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is door de WPM groep in de opdracht van de gemeente het initiatief voor de vestiging van Decathlon beschouwd (bijlage 1 bij zienswijzenrapport). In de zienswijzeprocedure is door DTNP een tegenonderzoek uitgevoerd. Om tot een complete onderbouwing te komen is door Rho adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de marktruimte en de effecten van de realisatie van de Decathlon.

Betekenis vestiging Decathlon voor ZEP

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is de detailhandelsregeling die verbonden was aan het vrijstellingsbesluit artikel 19 lid 2 WRO destijds gevoerd om ZEP mogelijk te maken. Op basis van deze regeling was 6.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) detailhandel / 4.900 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) toegestaan. Daarnaast was er aanvullend 612 m² bvo/ 500 m² wvo aan try and buy mogelijk. Op dit moment is er op ZEP 4.100 m² bvo/ 3.200 m² wvo in gebruik voor detailhandel. Dit betekent dat er nog planologisch ruimte voor detailhandel aanwezig is.

Decathlon wenst zich te vestigen op het leisurepark ZEP. Dit is voor het ZEP een gewenste ontwikkeling, omdat Decathlon voor meer bezoekers naar ZEP kan zorgen en omdat de formule van Decathlon goed binnen het concept van ZEP past. Daarnaast is een volledige invulling van het detailhandelsprogramma van essentieel belang voor het rendabel functioneren van ZEP. Decathlon wenst een winkel van ongeveer 2.500 m² bvo/ 2.000 m² wvo te vestigen. Hiervoor zal een nieuw gebouw worden gerealiseerd op de locatie van de huidige klimtorens. De winkel is door de specifieke formule namelijk niet inpasbaar in de bestaande panden van ZEP. Daarnaast heeft Decathlon veel buitenruimte nodig. Ook deze buitenruimte is niet beschikbaar bij de huidige panden.

Uitleg bestemmingsregeling Zeeuws Evenementen Podium (ZEP)

De komst van Decathlon naar Middelburg betekent planologisch geen toename van bvo aan detailhandel. Planologisch was er qua vierkante meters bvo en wvo nog voldoende ruimte op ZEP om Decathlon mogelijk te maken. De planologische regeling van het bestemmingsplan is dan ook in hoofdzaak conserverend. De rapportage van Droogh, Trommel en partners (DTNP), als bijlage bij de zienswijze van Van Leeuwen en De Waard advocaten gevoegd, is daarom gebaseerd op een fout uitgangspunt, omdat het uitgaat van een toevoeging van 2.500 m² bvo bovenop de toegelaten oppervlakte detailhandel. Indien Decathlon zich had gevestigd in een bestaand pand op ZEP dan had dit zonder een nieuw bestemmingsplan op te stellen kunnen plaatsvinden.

Ten opzichte van het vigerende planologische regelingen wordt in dit bestemmingsplan op de volgende punten extra ruimte geboden:

1. de branchering en
2. de locatie van de winkels op het ZEP-terrein.
3. vanwege de onlosmakelijke samenhang en handhaafbaarheid wordt de oppervlakte try and buy geïntegreerd in het programma.

Over de branchering merken wij het volgende op: in het bestemmingsplan wordt de branche 'sport en spel' geknipt in een afzonderlijke branche 'sport' en een branche 'spel'. Zodat voor zowel Toys XL als Decathlon voldoende brancheruimte beschikbaar is.

Marktruimteberekening

Hoewel geen extra oppervlakte detailhandel wordt toegestaan, is voor de vestiging van Decathlon – mede in reactie op het DTNP-rapport dat bij de zienswijze van Van Leeuwen en De Waard is gevoegd – een marktruimteberekening uitgevoerd. Daarbij is het theoretisch effect berekend van de toevoeging van Decathlon aan de bestaande markt.

In combinatie met de marktruimteberekening is beoordeeld of door de komst van Decathlon leegstand zal ontstaan in andere winkelgebieden, waaronder de binnenstad van Middelburg. De marktberekening wordt uitgevoerd voor het hele verzorgingsgebied van Decathlon.

In bijlage 3 bij het bestemmingsplan is de actuele onderbouwing van de marktruimte opgenomen.

- In paragraaf 4.3. is de huidige marktruimte berekend.
- In paragraaf 4.4. is aan de marktruimte Decathlon toegevoegd. In deze paragraaf zijn ook kanttekeningen geplaatst bij de uitgevoerde marktberekening. Dit is uitgewerkt op pagina 26 en 27 van deze notitie.
- In paragraaf 6.2. is ingegaan op de potentiële leegstandseffecten in het totale verzorgingsgebied.
- Vervolgens is in paragraaf 6.3. ingegaan op de effecten in Middelburg.
- In paragraaf 2.7 zijn de markt vernieuwende eigenschappen van Decathlon beschreven.

Afweging over effecten

Mede op basis van de actuele onderbouwing van de marktruimte, de leegstandseffecten en kanttekeningen bij de uitgevoerde marktruimteberekening acht het college het overaanbod en de kans op extra leegstand aanvaardbaar. Hierbij heeft het college het volgende overwogen.

- De planologische mogelijkheden voor detailhandel zijn op ZEP al aanwezig. Decathlon zal deze beschikbare meters opvullen, waardoor planologisch derhalve niet gesproken kan worden van een uitbreiding van vierkante meters detailhandel.
- Het bestemmingsplan wordt opgesteld omdat de Decathlonformule niet past in de bestaande bebouwing. Deze is ongeschikt qua maatvoering en heeft geen buitenruimte. Ter plaatse is dan ook geen ruimte voor de try- and buy zones. Zonder deze beperkingen had Decathlon zich ter plaatse kunnen vestigen zonder markttoets en bestemmingsplanwijziging. . Dan hadden de eventuele effecten op de leegstand ook plaats kunnen vinden.
- Decathlon past in het concept van ZEP als multifunctioneel gebied met dagrecreatie, entertainment en leisure-ondersteunende detailhandel. Naar verwachting heeft de realisatie van de Decathlon een positieve invloed op de verdere invulling van ZEP. Het zal bijdragen aan groei van de bezoekersaantallen en daarmee aan de levensvatbaarheid van het park.
- Decathlon versterkt de regiopositie van Middelburg op het gebied van sportdetailhandel. Door deze sterke positie in de regio is de omvang van het sportwinkel aanbod in Middelburg in de huidige situatie al groter dan in andere Zeeuwse steden.
- Decathlon aan de rand van Middelburg heeft een geheel andere marktpositie dan de kleinschalige sportwinkels in het centrum van Middelburg en andere Zeeuwse steden. Veel van de sportwinkels in de centrumgebieden richten zich op sportgerelateerde vrijetijdskleding en -schoenen en zijn juist in centrumgebieden gevestigd omdat daar geprofiteerd kan worden van de passantenstromen. Deze passanten komen naar de centra voor de aanschaf van mode en luxe producten, sportmode vormt hier een onderdeel van. De overige sportspecialzaken in de binnensteden weten klanten te trekken met de service en het specialistisch assortiment. Deze marktpositie en concurrentieverhoudingen tussen de recreatief bezochte winkels in de stadscentra en de winkels op locaties zoals t ZEP wijzigen niet met de komst van één nieuwe grootschalige sportwinkel.
- Decathlon voert een assortiment in fietsen, omdat sportief/recreatief fietsen in het verlengde ligt van de overige sportartikelen van deze winkel. Omdat sprake is van een ondergeschikt assortiment bij Decathlon, kunnen de fietswinkels in de regio goed concurreren door het voeren van uitgebreider/specialistisch assortiment en met het bieden van uitgebreide service en dienstverlening. Daarbij is de omvang van het fietsaanbod van de Decathlon slechts 1,7% van het aanwezige fietswinkel aanbod in het omvangrijke verzorgingsgebied. De invloed ervan op de regionale concurrentieverhoudingen is daarmee zeer gering.
- Ondernemers moeten altijd rekening houden met concurrentie. Ontwikkelingen en innovaties van concurrenten, in welke vorm dan ook, kunnen altijd effect hebben op de omzet mogelijkheden van een winkel. De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft daarom geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in Middelburg en in het verzorgingsgebied.
- Decathlon voegt een unieke formule toe en dat zorgt ook voor een koopkrachttoevoeiing.

Werkgelegenheid

Decathlon genereert in Middelburg werkgelegenheid voor ongeveer 50 medewerkers (fulltime en parttime).

Verschillen ten opzichte van DTNP

Volledigheidshalve is voor de inzichtelijkheid tevens een vergelijking gemaakt met de rekenkundige uitgangspunten van DTNP. Deze vergelijking is opgenomen in bijlage 1 bij dit zienswijzenrapport. Hieruit blijkt dat het door DTNP geschetste beeld negatiever is.

Leegstand

In de rapportage van DTNP is de leegstand in Middelburg ingeschat op basis van gegevens van Locatus. Dit is een goede en betrouwbare bron, mits gehanteerd op vestigingsniveau. Het rapport van DTNP gaat niet uit van gegevens op vestigingsniveau maar op stedelijk niveau. Het college beschikt over de Locatus-gegevens voor Middelburg op vestigingsniveau en heeft geconstateerd dat van de 11.000 m² die door Locatus als winkelleegstand worden aangemerkt er tenminste 3.300 m² geen winkelleegstand betreft. De betreffende panden zijn weer ingevuld of hebben een andere bestemming gekregen. Voor nog eens 2.300 meter winkel zijn er plannen voor herbestemming. Hiermee rekening houdend bedraagt de actuele leegstand aan winkeloppervlak in het centrumgebied van Middelburg circa 5.900 m² vwo. Dit is 10% van het totaal oppervlak aan detailhandel in het gebied. Dit is lager dan het landelijk gemiddelde (16%) in kernen met 30.000 tot 50.000 inwoners. Daarbij betreft het veelal panden buiten de hoofdwinkelstraten (Langeviele, Markt, Lange en Korte Delft, Nieuwe Burg en de Segeerstraat).

3. Beantwoording reacties en zienswijze

3.1 Ingekomen reactie 1:

**Provincie Zeeland
College van Gedeputeerde Staten
Postbus 6001
4330 LA Middelburg**

Aangegeven is dat geen zienswijze door de provincie Zeeland wordt ingediend.

Reactie gemeente:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. Geconcludeerd wordt dat het ontwerpbestemmingsplan is getoetst aan het provinciaal beleid en akkoord is bevonden.

3.2 Ingekomen reactie 2:

**Waterschap Scheldestromen
Postbus 1000
4330 ZW Middelburg**

Aangegeven is dat geen zienswijze door het waterschap wordt ingediend.

Reactie gemeente:

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3.3 Ingekomen reactie 3:

**Veiligheidsregio Zeeland
Postbus 8016
4330 EA Middelburg**

Aangegeven is dat er geen advies wordt gegeven op de verbeelding en regels van het bestemmingsplan. Ook wordt aangegeven dat er geen opmerkingen zijn ten aanzien van de toelichting en daarin opgenomen analyse en conclusie over inrichtingen in relatie tot externe veiligheid.

Wel wordt geadviseerd om in overleg met Decathlon te komen tot het treffen van maatregelen op het gebied van zelfredzaamheid in geval van calamiteiten. Gewezen wordt op beschermingsmogelijkheden van personen door ramen en (schuif)deuren te sluiten en uitschakelbare of afsluitbare ventilatie toe te passen in het gebouw. Tevens wordt het belang van een handelingsinstructie bij een calamiteit onderstreept. Dit kan door het opnemen van een veiligheidsscenario in een calamiteitenplan in combinatie met BHV-instructies, waarbij de aandacht met name wordt gericht op bedreiging door een toxische wolk.

Reactie gemeente:

Met deze opmerkingen wordt rekening gehouden.

3.4 Ingekomen reactie 4:

**Gemeente Vlissingen
Postbus 3000
4380 GV Vlissingen**

Na de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan ZEP was er bij de gemeente Vlissingen behoefte aan overleg over het ontwerp bestemmingsplan ZEP. Met de gemeente Vlissingen en de Provincie Zeeland heeft (bestuurlijk) overleg plaats gevonden. In dit overleg is mede gesproken over de beleidsregels en achtergronden bij de toegestane detailhandel op het leisurepark ZEP. Andere onderdelen waar de gemeente Vlissingen bezorgd over was zijn de volgende.

1. De branche Sport en Spel met een oppervlakte van 5.400 m² biedt de mogelijkheid om extra sportdetailhandel op het ZEP te realiseren naast de komst van Decathlon.
2. Verzocht is om de economische effecten van de komst van Decathlon in beeld te brengen.
3. Verzocht is om privaatrechtelijk de oppervlakte sportdetailhandel met try and buy vast te leggen.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de reactie en dit bestuurlijk overleg heeft de gemeente Middelburg de volgende toezeggingen aan Vlissingen gedaan:

1. De branche "sport en spel" zal gesplitst worden in twee afzonderlijke branches "sport" en "spel", waarbij elk van deze twee afzonderlijke branches elk maximaal 2700 m² vloeroppervlak mogen bevatten. Hierdoor is met Decathlon de branche "sport" ingevuld.
2. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan ZEP is een aanvullende markttoets opgesteld. In deze toets worden de gevolgen voor de sportbranche(inclusief fietsen) in de regio inclusief Vlissingen en Oost Souburg weergegeven. De uitkomsten zijn vertaald in het zienswijzenrapport en ook aan het college van Vlissingen beschikbaar gesteld.
3. In een privaatrechtelijke overeenkomst, te weten de uiteindelijke grondtransactie waarbij Decathlon de gronden afneemt voor de bouw van de winkel, zal de maximale oppervlakte sportdetailhandel, inclusief 500 m² try and buy, worden vastgelegd in de akte van levering met een kwalitatieve verbintenis(kettingbeding) en een boetebeding van € 500.000,-.

3.5 Zienswijze 1:

Van Leeuwen & De Waard Advocaten
Postbus 75
4460 AB Goes

Namens Vereniging van Gebruikers Mortiere Boulevard, Vereniging Ondernemers Middelburg en twaalf ondernemers is door Van Leeuwen & De Waard Advocaten een zienswijze ingediend.

1. Het bestemmingsplan voldoet niet aan het beleid uit het Omgevingsplan 2012-2018 en de Verordening Ruimte van de provincie. Hierin is bepaald dat detailhandel gebundeld moet worden in kernwinkelgebieden. In de verordening is aanvullend geregeld dat voor het ZEP 20% bruto vloeroppervlak beschikbaar is voor detailhandel. Op basis van informatie van Arra Management (de feitelijke beheerder van het ZEP) is het bruto vloeroppervlakte 30.144 m² bij een norm van 20% en is derhalve slechts 6.285 m² beschikbaar voor detailhandel. Met de komst van Decathlon wordt dit percentage overschreden tot een percentage van 20,8%.
Op basis van cijfers van TCN (destijds eigenaar van het ZEP) is het bruto oppervlak van het ZEP 28.900 m². Hiervan is 6.000 m² bestemd voor detailhandel. Dit betekent dat ook op basis van deze cijfers 20,8% in gebruik is als detailhandel. De komst van Decathlon zorgt alleen maar voor meer overschrijding.
2. In het bestemmingsplan wordt onvoldoende duidelijk gemaakt op basis van welke gegevens de oppervlakte van Toys XL en BCC zijn bepaald op 4.064 m². Verzocht wordt om dit te verduidelijken.
3. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met SES computers. Deze winkel had mee moeten worden genomen in de categorie detailhandel.
4. De opgenomen wijzigingsbevoegdheid uit 3.6.2 maakt nog meer detailhandel mogelijk op het ZEP-terrein. Deze wijzigingsbevoegdheid is strijdig met het provinciaal beleid.
5. Reclamant wijst erop dat de Decathlon bereikt wordt via de Mortiere-rotonde. De komst van Decathlon zal leiden tot grote toestroom aan extra verkeer en dit leidt tot grote verkeersopstoppen.
6. Het is onduidelijk of de aanwezige parkeerplaatsen in de huidige situatie worden benut. Hierbij wordt op basis van de rapportage van WPM uitsluitend gekeken naar de zaterdagmiddag terwijl een ander piekmoment de woensdagmiddag, wanneer veel schoolkinderen vrij zijn, niet is beoordeeld. Verzocht wordt om in beeld te brengen of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.
7. Decathlon Middelburg betreft een kleine vestiging. Hierdoor zal geen sprake zijn van een vernieuwend karakter ten opzichte van andere detailhandelsformules op Walcheren.
8. Het verzorgingsgebied is veel kleiner dan verwacht hierdoor zal Decathlon een concurrent zijn van de aanwezige sport- en fietsenwinkels. Dit terwijl de dichtheid van sportretail in Zeeland al boven het landelijk gemiddelde ligt.
9. De gevolgen voor de fietsbranche zijn in het onderzoek van WPM niet in beeld gebracht.
10. Het oppervlak van Decathlon is zodanig beperkt dat het zich niet onderscheidt van andere sportzaken. Hierdoor wordt niet voldaan aan een actuele regionale behoefte.
11. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet uit een marktonderzoek worden aangetoond dat de vestiging niet leidt tot een structurele leegstand. In het rapport van WPM is dit niet aangetoond. Gevreesd wordt voor toenemende leegstand met name in de binnenstad van Middelburg.
12. Wordt bij de komst van Decathlon voldoende rekening gehouden met de krimp van de bevolking?
13. Heeft overleg plaatsgevonden met de gemeente Vlissingen en heeft een deugdelijke inventarisatie van het complete marktsegment plaatsgevonden?
14. De uitbreiding van try and buy dient per branche aan een deugdelijk onderzoek en de ladder voor duurzame verstedelijking te worden onderworpen.

15. De verruiming van detailhandel in sport en spel van 2.700 m² naar 5.400 m² en van try and buy naar 5.400 m² zorgt ervoor dat het bestemmingsplan niet langer voor één uitleg vatbaar is.

Deze zienswijze is desgevraagd in latere instantie nader onderbouwd door een (contra)rapport van DTNP. Dit rapport is binnen de door de gemeente gestelde termijn ontvangen. Uit dit onderzoek zijn de volgende punten van belang.

- a. DTNP gaat uit van een toevoeging van 2.500 m² aan detailhandel.
- b. Uitgaande van de omvang van de bestedingen aan sportartikelen in het verzorgingsgebied (de 30-autominutenzone), wordt door DTNP geconcludeerd dat er in het gebied sprake is van een overaanbod in de sportbranche, waardoor niet in voldoende mate wordt voldaan aan de regionale behoefte.
- c. DTNP stelt dat de Decathlon leidt tot een daling van het omzetpotentieel van 26% in het gebied op 15 autominuten van de beoogde locatie en van 13% in het gebied op 15 tot 30 autominuten.
- d. De realisatie van Decathlon heeft negatieve omzetteffecten voor het bestaande winkelaanbod wat leidt tot een verdringingsmarkt, aldus DTNP. Hierdoor zal het aantal sportwinkels in het gebied naar verwachting afnemen en is de kans op groei van de langdurige leegstand groot.
- e. Vanwege de nabijheid acht DTNP het voor de hand liggend dat de winkelgebieden in Vlissingen en Middelburg het meest last krijgen van Decathlon. In het centrum van Vlissingen en van Middelburg is de leegstand nu al zeer hoog. De kans op meer leegstand in de centra van die kernen wordt zeer groot geacht en de kansen op herinvulling door winkels met een Decathlon-assortiment nemen af. Ook de omzetten van wel overlevende ondernemers nemen af en daarmee de kansen voor nieuwe investeringen en innovaties.
- f. DTNP stelt dat het vestigingsklimaat afneemt door de toenemende leegstand in de centrumgebieden, de afnemende bedrijfsresultaten in de centrumgebieden en het toestaan van grootschalige winkels op goedkopere perifere locaties.
- g. DTNP stelt dat het verdringen van winkels uit winkelgebieden direct invloed heeft op het voorzieningenniveau en indirecte invloed op het woon- en leefklimaat.
- h. DTNP verwijst naar onderzoek waaruit blijkt dat een groot deel van de bezoekers grootschalige sportwinkels ook andere winkels in de binnenstad bezoeken. Er blijkt niet waarom inpassing van Decathlon in de binnenstad van Middelburg (of Vlissingen) niet mogelijk is.
- i. DTNP stelt dat de wenselijkheid van de beoogde ontwikkeling en de negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling moeten worden afgewogen in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking en jurisprudentie.

Reactie gemeente:

1. Op basis van de originele bouwtekeningen zijn de oppervlakten van het ZEP nogmaals beschouwd. Hieruit blijkt dat het bestaande complex van het ZEP 30.507 m² beslaat. De beoogde nieuwbouw van Decathlon heeft een omvang van 2.508 m². In totaal is dit samen 33.015 m². Hiervan mag 20% (6.612 m²) in gebruik zijn voor detailhandel. Dit betekent dat de regeling in het bestemmingsplan in overeenstemming is met Verordening Ruimte van de provincie Zeeland.
2. Deze oppervlaktematen zijn op basis van bouwtekeningen bepaald. Hieraan zijn dan ook de maten ontleend.
3. Het is correct dat in het bestemmingsplan geen rekening is gehouden met SES computers. SES huurt een klein deel van het pand van Scalda. Dit betreft een ondergeschikte activiteit bij het Scalda. Door de beperkte oppervlakte past deze functie derhalve binnen de gehanteerde detailhandelsmeters.
4. Deze wijzigingsbevoegdheid is over genomen uit het voorontwerpbestemmingsplan Zeeuws Evenementen Podium. Op basis van provinciaal beleid is detailhandel tot 20% toelaatbaar. Aangezien met de aanwezige detailhandel, inclusief Decathlon, sprake is van 20% is verdere uitbreiding op basis van de Provinciale Verordening Ruimte Zeeland niet mogelijk. Daarom komt het college tegemoet aan de zienswijze en wordt de wijzigingsbevoegdheid geschrapt.
5. De verkeersaantrekkende werking van een winkel als Decathlon is in de CROW-brochure (algemeen geaccepteerd toetsingskader voor parkeernormen en verkeersintensiteiten) niet opgenomen. Om een reëel beeld te geven van de verwachte verkeerstoename is aangesloten bij de CROW uitgangspunten voor een bouwmarkt (Worst-case). Bij een bouwmarkt is sprake van 30 motorvoertuigen (hierna mvt) per 100 m² bebouwing. Dit betekent een verkeersgeneratie van 750 mvt richting het ZEP en vice versa. In totaal zijn dit 1.500 mvt per etmaal. Met deze extra verkeersbewegingen is de capaciteit van de mortiere-rotonde doorgerekend. Hieruit blijkt dat de meeste verkeersdruk op deze rotonde plaatsvindt op een werkdag in de avondspits. De verzadigingsgraad (0.8) van de rotonde wordt in de ochtendspits bereikt en in de avondspits licht overschreden. De gemiddelde wachttijd op de drukste poot is in de avondspits circa 25 seconden. Verkeerskundig is een dergelijke wachttijd acceptabel.
6. Momenteel zijn er op het ZEP 705 parkeerplaatsen aanwezig. De capaciteit is ruim voldoende om de bestaande parkeerbehoefte op het terrein op te kunnen vangen. Decathlon zal daarnaast ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering 160 parkeerplaatsen realiseren. Hiermee

kan worden geconcludeerd dat in voldoende mate voorzien wordt in de te verwachten parkeerbehoefte. De toelichting op het bestemmingsplan zal op dit onderdeel worden aangevuld.

7. Decathlon heeft in tegenstelling tot andere sportdetailhandelsformules een veel breder assortiment gericht op een groot aantal sporten(51). Men richt zich met vooral eigen merken meer op de "hardware" (benodigdheden om de sport te kunnen uitoefenen) dan op de modische artikelen. Hierbij kan gedacht worden aan zadels voor ruitersport of duikflessen voor het duiken. Daardoor is er ook bij een kleinere winkelomvang wel degelijk een waarneembaar verschil ten opzichte van andere sportformules.
8. Uit het contraonderzoek van DTNP blijkt dat het éérste verzorgingsgebied van Decathlon reikt tot aan Goes. Er wordt niet ontkend dat Decathlon voor een deel van de bestaande markt een extra concurrent betekent. Echter extra concurrentie is geen reden om de vestiging van Decathlon niet toe te staan.
9. De beoogde vestiging van Decathlon op het ZEP heeft een breed assortiment in tientallen sporten. Circa 10% van het oppervlak van de beoogde vestiging is ingericht met fietsen en fietsaccessoires. Hetgeen neerkomt op een oppervlak van circa 200 m² wvo. Het oppervlak in de fietsbranche in het verzorgingsgebied is circa 12.000 m² wvo (Locatus, 2014; exclusief detailhandel in auto-accessoires). Als hieraan 200 m² wvo wordt toegevoegd betekent dat een toename van de omvang van het winkelaanbod met minder dan 2% ($200 / 12.000 = 1,7\%$). Van een dergelijke beperkte toename is nauwelijks effect te verwachten op de mogelijkheden voor de fietsdetailhandel in het verzorgingsgebied om voldoende omzet te behalen. Hierdoor zal de leegstand dan ook niet toenemen als gevolg van het opnemen van een assortiment fietsen binnen Decathlon. Het toevoegen van circa 200 m² wvo fietsen heeft daarom geen nadelig effect op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Bovendien wordt het fietsen in het gehele land gestimuleerd, waardoor er een toename van het aantal fietsen verwacht mag worden.
10. Decathlon zal grotendeels andere producten verkopen dan andere sportwinkels in Middelburg, want het richt zich niet op (sport)mode. Voor een deel van het segment zal wellicht sprake zijn van overlap echter hiervoor geldt wederom dat concurrentie tussen sportzaken geen planologisch argument is om medewerking aan de komst van Decathlon te ontfeggen.
11. Uit de uitgevoerde marktruimteberekeningen blijkt dat in het meest negatieve scenario sprake is van 2.211 m² wvo extra overaanbod en daarmee kans op leegstand in het verzorgingsgebied. Dit betreft een maximale toename aan leegstand van 11,7%. Eventuele extra leegstand kan zowel in Middelburg als in andere steden in het verzorgingsgebied. In hoofdstuk 2 van dit zienswijzenrapport is aangegeven dat er hierbij allerlei kanttekeningen zijn te plaatsen waardoor het aannemelijk is dat de effecten minder groot zijn. Daarnaast moet te allen tijde ruimte worden geboden voor vernieuwing van de markt en dus ook voor nieuwe formules.
12. Op basis van de Zeeuwse Provinciale Bevolkings- en huishoudenprognose 2012 blijkt dat binnen het verzorgingsgebied van Decathlon in enkele gebieden sprake is van krimp maar in andere gebieden sprake is van groei. Voor het gehele verzorgingsgebied geldt een lichte groei tot in elk geval 2030.
13. Bij de planvorming heeft overleg met de gemeente Vlissingen plaatsgevonden. Dit overleg heeft aanleiding gegeven om de branche "sport en spel" aan te passen in een branche "sport" en een branche "spel". In het nieuwe detailhandelsonderzoek van Rho is rekening gehouden met het volledige marktsegment.
14. Bij het concept Try and Buy kan ter plaatse van de Try and Buy ruimte geen detailhandel plaatsvinden. Het is geïntegreerd in de winkel, daarom is de winkel ruim van opzet. Hierdoor zullen geen negatieve effecten bij andere winkels ontstaan.
15. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om de branche 'sport en spel' van 5.400 m² w.v.o. te splitsen in een branche 'sport' en een branche 'spel' van elk 2.700 m². Dit om te voorkomen dat bij bijvoorbeeld vertrek van de Toys XL er ruimte ontstaat voor (meer) sportdetailhandel. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gewenste duidelijkheid van de indieners van de zienswijze.

Onderzoek DTNP

De reactie op het rapport van DTNP is als volgt.

- a. DTNP gaat uit van een toevoeging van 2.500 m² bvo op het ZEP. Dit is een verkeerde aanname, qua detailhandelsprogramma past Decathlon al op het ZEP en is er geen sprake van een uitbreiding.
- b. De totale omvang van de bestedingen binnen het verzorgingsgebied is door DTNP bepaald op basis van verouderde en deels verkeerde uitgangspunten.
 1. Door DTNP is uitgegaan de winkelbestedingen door consumenten in de sportbranche in het jaar 2011. Inmiddels zijn actuele gegevens hiervan beschikbaar (voor het jaar 2013) en
 2. De door DTNP gebruikte omzet per vierkante meter per jaar à € 1.330 in de sportbranche is anders dan te herleiden valt uit de bronvermelding (Omzetkengetallen 2011/2012 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD, 2013). De correcte omzet per

vierkante per jaar in de sportbranche die afkomstig is van consumentenbestedingen in 2011 is € 1.290. Overigens zijn inmiddels actuele gegevens omtrent winkelomzetten beschikbaar (voor het jaar 2013).

3. Bij de weergegeven omvang van het winkelaanbod in de sportbranche is niet herleidbaar welke subbranches zijn meegenomen in het aanbod. Dit is van belang, omdat de branche-afbakening van verschillende bronnen verschillen vertonen, welke verwerkt moeten worden in de uitgangspunten van de analyse.
- c. De omzet van de beoogde winkel van Decathlon op zich is niet relevant. Het is uitsluitend relevant of de realisatie van de beoogde winkel tot gevolg heeft dat de leegstand onaanvaardbaar toeneemt in het verzorgingsgebied. Uit de analyse blijkt dat de leegstand met 0,3 procentpunt kan toenemen als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Een dergelijke beperkte toename wordt aanvaardbaar geacht.
- d. Uit de marktruimteberekening, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd blijkt dat na vestiging van Decathlon sprake is van een overaanbod aan sportdetailhandel. In het slechtste geval is er sprake van een toename van het aanbod bovenop de marktomstandigheden in de relevante van 2.045 m² vwo. In het theoretisch scenario is dit winkeloppervlak niet meer rendabel en moet het de deuren sluiten. In het theoretisch geval dat dit winkeloppervlak leeg blijft staan neemt de leegstand in het verzorgingsgebied toe met 0,3%.
- e. Het is onwaarschijnlijk dat de winkel van Decathlon een groter effect heeft op de detailhandel in de nabijheid van de beoogde locatie dan elders in het verzorgingsgebied. Uit het eerder bepaalde omvangrijke verzorgingsgebied, binnen een reisafstand tot 30 autominuten, blijkt dat consumenten bereid zijn een relatief grote afstand af te leggen voor sportaanbod. Dit consumentengedrag heeft tot gevolg gehad dat het sportwinkelaanbod in Middelburg reeds relatief omvangrijk is in vergelijking tot de omvang van dit aanbod in de andere drie grote steden in Zeeland. Anders gezegd: de consument heeft zijn/haar weg reeds gevonden naar Middelburg voor de aanschaf van sportartikelen. De beoogde vestiging van Decathlon zal deze sterke regiopositie verder bestendigen. Uit de economische analyse komt naar voren dat het leegstandseffect op het verzorgingsgebied in het algemeen en op Middelburg in het bijzonder, aanvaardbaar laag is. Daarbij is en blijft de winkelleegstand in Middelburg centrum lager dan gemiddeld. Daarnaast zijn Zeeuwen vanwege de (eiland)structuur gewend om relatief ver te reizen voor voorzieningen en zal er extra koopkrachttoevoeling optreden.
- f. Zie punt c en d van de reactie op deze zienswijze, waar wordt geconcludeerd dat de leegstand in het gebied zeer beperkt kan toenemen in het verzorgingsgebied. Hierdoor kan ook het vestigingsklimaat in het verzorgingsgebied enigszins verslechteren. Dat kan overigens altijd, want ondernemers moeten altijd rekening houden met concurrentie. Ontwikkelingen en innovaties van concurrenten, in welke vorm dan ook, kunnen ook effect hebben op de omzetmogelijkheden van een individuele winkel. Gezien het voorgaande heeft de beoogde detailhandelsontwikkeling in beginsel geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat/vestigingsklimaat in het verzorgingsgebied in het algemeen en in Middelburg in het bijzonder.
- g. Zie punt c en d van de reactie op deze zienswijze, waar wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen / nauwelijks verdringing van de detailhandel in het verzorgingsgebied tot gevolg zal hebben. Dit maakt dat verwacht mag worden, dat de door DTNP beschreven effecten niet zullen optreden in het verzorgingsgebied in het algemeen en in Middelburg in het bijzonder. Van onaanvaardbare effecten op het woon- en leefklimaat is dan ook geen sprake.
- h. Zie punt c en d van de reactie op deze zienswijze, waar wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen verdringing van de sportdetailhandel in het centrum van Middelburg tot gevolg zal hebben. Dit betekent dat de positieve effecten van de huidige sportdetailhandel voor de binnenstad van Middelburg behouden blijven. Uit de onderbouwing, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd, volgt verder dat inpassing van de Decathlon in een leegstaande locatie in het centrum niet mogelijk is. Bovendien past de vestiging van Decathlon ook bij ZEP en bood ZEP nog ruimte voor detailhandel.
- i. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat de beoogde ontwikkeling van de Decathlon is voorzien op een ruimtelijk passende locatie en dat deze past binnen het gemeentelijk en provinciaal beleid. Verder volgt uit de analyse, die als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd, dat Decathlon een formule toevoegt aan de sportbranche in de regio en dat de ontwikkeling nieuwe kansen geeft voor ontwikkeling van voorzieningen in de directe omgeving. Tot slot is de behoefte aan de ontwikkeling onderbouwd en is tevens onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4. Conclusie

Zienswijzen

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan "ZEP".

1. De wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.6.2 wordt naar aanleiding van de zienswijze uit het bestemmingsplan geschrapt.

Ambtshalve wijziging

Verder wordt om ambtshalve redenen (mede naar aanleiding van de reactie van de gemeente Vlissingen) het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast.

1. De verwijzing in artikel 3.5.1. wordt aangepast in de verwijzing naar lid 3.4 onder c. in plaats van onder d;
2. De verwijzing in artikel 3.6.1. wordt aangepast in de verwijzing naar lid 3.1. onder i in plaats van onder i;
3. De 'branche sport en spel' met een bijbehorende oppervlakte van 5.400 m² wordt gesplitst in twee branches. Dit betreft de branche 'sport' en de branche 'spel' voor beiden worden voor een oppervlakte van 2.700 m² bepaald. Dit wordt aangepast in artikel 3.4 onder c onder 1. Hierdoor worden de branches 2 t/m 5 vernummerd in 3 t/m 6.

Hierdoor wordt tevens artikel 1.38 detailhandel in sport en spel aangepast in een begrip detailhandel in sport en een begrip detailhandel in spel.

"Detailhandel in sport

Detailhandel in:

1. Watersportartikelen, waaronder plezierjachten, motorboten, kano's en roeiboten, surfplanken, duiksportartikelen, onderdelen en accessoires voor watersportartikelen in combinatie met watersportkleding;
2. Kampeerartikelen, waaronder kampeertenten, kampeerbenodigdheden en accessoires;
3. Sportartikelen, en bijbehorende accessoires, waaronder vallen:
 - a. Sportartikelen, waaronder voetballen, ski's, schaatsen, tennisrackets, biljards, hometrainers en dergelijke;
 - b. Sportkleding;
 - c. Sportschoeisel;
 - d. Sportprijzen, bekens en medailles;

De omzet van de in de onder 3 genoemde artikelen afzonderlijk mag niet meer dan 70% van de totale omzet van het bedrijf bedragen."

"Detailhandel in spel

Detailhandel in speelgoed, waaronder spellen, puzzels, spelcomputers, modelbouwdozen, waarbij de omzet in de genoemde artikelen afzonderlijk niet meer dan 70% van de totale omzet van het bedrijf mag bedragen."

Voor genoemde wijzigingen in de regels hebben tot gevolg dat het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld. Daarnaast wordt de toelichting op het bestemmingsplan aangepast.

Bijlage 1 Huidige marktomstandigheden

	DTnP		Rho	
variabele	waarde gebruikt door DTnP	toelichting door gemeente	waarde gebruikt door Rho	toelichting door gemeente
inwoners verzorgingsgebied	263.600	Inwonertal in 2020 - op basis van provinciale prognose.	262.900	Inwonertal per 01-01-2014 - bron: CBS, 2014.
toeristische consumenten 'jaarrond'	17.800	Berekend op basis van gegevens Kenniscentrum Kusttoerisme	17.800	Berekend op basis van gegevens van het Kenniscentrum Kusttoerisme.
totaal potentieel verzorgingsgebied in aantal inwoners	-	Niet weergegeven door DTnP.	280.700	Het totale potentieel aan klanten afkomstig uit het verzorgingsgebied van de sportwinkels in het verzorgingsgebied: $262.900 + 17.800 = 280.700$
toonbankbestedingen sportbranche	€ 60	Betreft de toonbankbestedingen aan sport-/kampeerartikelen voor het jaar 2011 (excl. btw). Inmiddels zijn actuele gegevens beschikbaar	€ 78	Betreft de meest actuele cijfers over de toonbankbestedingen per persoon per jaar in sport-/kampeerwinkels in 2013 (excl. btw). Bron: detailhandel.info
bestedingspotentieel verzorgingsgebied	-	Niet weergegeven door DTnP.	€ 21.880.000	$280.700 \times € 78 = € 21.880.000$
koopkrachtbinding %	80%		80%	Dit betreft 80% van het totale bestedingspotentieel in het verzorgingsgebied.
gebonden bestedingen	-	Niet weergegeven door DTnP.	€ 17.500.000	$€ 21.880.000 \times 80\% = € 17.500.000$
koopkrachttoevloeiing %	10%		10%	Dit betreft 10% van de totale winkelomzet in het verzorgingsgebied
omzet uit toevloeiing	-	Niet weergegeven door DTnP.	€ 1.940.000	In economische onderzoek wordt deze waarde altijd als volgt berekend: $OMZET\ UIT\ TOEVLOEIING = (OMZET\ UIT\ KOOPKRACHTBINDING / (100\% - KOOPKRACHTTOEVLOEIING)) - OMZET\ UIT\ KOOPKRACHTBINDING$ $(€ 17.500.000 / (100\% - 10\%)) - € 17.500.000 = € 1.940.000$
totale winkelomzet sportbranche	€ 14,9 mln.	De tussenstappen van de berekening zijn door DTnP niet controleerbaar. Echter, bij herberekening blijkt de waarde: € 15.008.000 ¹⁾	€ 19.440.000	$€ 17.500.000 + € 1.940.000 = € 19.440.000$
gemiddelde omzet per m² wvo	€ 1.330	De waarde komt niet overeen met de door DTnP aangehaalde bron. Ook is daarbij gerekend met omzet inclusief verkoop aan bedrijven en instellingen. De analyse heeft echter uitsluitend betrekking op verkoop aan consumenten. De correcte waarde voor het jaar 2011 moest zijn € 1.290,- (excl. btw).	€ 1.487	Betreft de meest actuele cijfers over de omzet per m² wvo in sport-/kampeerwinkels in 2013 (excl. btw). Bron: detailhandel.info
te verwachten omvang sportbranche	11.200	Door DTnP berekend op basis van de verkeerde uitgangspunten: zowel de waarde voor de totale winkelomzet als voor de omzet per m² is incorrect.	13.074	$€ 19.440.000 / € 1.487 = 13.074\ m^2\ wvo$
aanwezige omvang sportbranche	13.500	DTnP heeft niet aangegeven welke winkelvormen meegenomen zijn.	13.440	Betreft het winkelaanbod in sportartikelen, buitensportartikelen en kampeerartikelen
verschil lokale markt t.o.v. gemiddelde	-	Niet weergegeven door DTnP.	-2,7%	Zeer beperkt verschil: op te vatten als 'markt in evenwicht': $(13.074 - 13.440) / 13.440 = -2,7\%$
ruimte voor ontwikkeling	nihil	De cijfermatige uitkomst is niet weergegeven door DTnP. Daarbij is deze berekend op basis van de verkeerde uitgangspunten: zowel de waarde voor totale winkelomzet als voor de omzet per m² is incorrect. Naast de tussenstappen in de berekening, is ook de gebruikte winkelomvang van de sportbranche niet herleidbaar. Tot slot zijn door DTnP niet de meest actuele gegevens gebruikt.	-366	Zeer beperkt verschil: op te vatten als 'markt in evenwicht': $13.074 - 13.440 = -366\ m^2\ wvo$

¹⁾ De berekening is als volgt: $((263.600 + 17.800) * € 60) * 80\% / (100\% - 10\%) = € 15.008.000$