

# raadsvoorstel



---

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| datum vergadering | 20 april 2015 |
| agendapunt        | 10            |
| volgnummer        | 15-54         |

---

|           |                                                                     |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|
| onderwerp | Vaststelling ontwerpbestemmingsplan Zeeuws Evenementen Podium (ZEP) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|

---

|                              |                                                     |
|------------------------------|-----------------------------------------------------|
| behandelen in raadscommissie | Ruimte                                              |
| Portefeuillehouder           | Wethouder Simons                                    |
| Programma                    | Wonen, Woonomgeving en Economie                     |
| behandeld door               | Cor Helmendach(tel.675234), Jack Doods (tel.675203) |
| e-mail                       | c.helmendach@middelburg.nl; j.doods@middelburg.nl   |

---

## conceptbesluit

De raad besluit om:

1. de zienswijze van Van Leeuwen & De Waard Advocaten namens Vereniging van gebruikers Mortiere Boulevard, Vereniging Ondernemers Middelburg en twaalf ondernemers gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
  2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in het bij dit raadsvoorstel behorende zienswijzenrapport (bijlage 4);
  3. de toelichting en de regels van het bestemmingsplan overeenkomstig het bij dit raadsvoorstel gevoegde bestemmingsplan aan te passen (bijlage 1);
  4. het ontwerpbestemmingsplan ZEP met planidentificatie NL.IMRO.0687. BPMORZEP-ON01 gewijzigd vast te stellen;
  5. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
  6. de IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORZEP-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPMORZEP-VG01 (vastgesteld).
- 

## relatie met eerdere besluitvorming

Op 24 juni 2013 heeft uw raad besloten een bestemmingsplanprocedure met toepassing van de gemeentelijke coördinatieregeling te starten ten behoeve van de bouw van Decathlon in Middelburg.

---

## wat is de aanleiding en het bestaand beleid? relatie met de programmabegroting?

Aanleiding voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan is dat het vigerende bestemmingsplan voor het terrein van het ZEP geactualiseerd moet worden. Daarnaast is het noodzakelijk om het bestemmingsplan te herzien door het opnemen van een bouwvlak voor de realisatie van Decathlon. De totale toegestane oppervlakte detailhandel blijft gelijk, want de eigenaar van ZEP heeft afstand gedaan van een deel van de detailhandelsbestemming in de bestaande gebouwen op ZEP om de realisatie van Decathlon mogelijk te maken.

---

## wat willen we bereiken

Het vaststellen van een actueel bestemmingsplan voor de locatie ZEP en via de coördinatieregeling verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van Decathlon.

---

## Argumenten

In samenwerking met ontwikkelaar TCUC Consultancy, eigenaar ZEP VOF en Decathlon zijn een planologisch plan en een bouwplan tot stand gekomen om de vereiste actualisatie van het ZEP terrein en de gewenste realisatie van Decathlon mogelijk te maken.

## 1. Planologische geschiedenis locatie ZEP

Uw raad heeft op 24 juni 2013 het bestemmingsplan Mortiere vastgesteld om het tot dan toe vigerende bestemmingsplan uit 2003 inclusief diverse (planologische) aanpassingen te actualiseren. In het actualiseringsplan is het "Zeeuws Evenementen Podium" (verder ZEP) niet meegenomen vanwege de ophanden zijnde nieuwbouw van

Decathlon. Voor de locatie ZEP was daardoor de in 2008 verleende vrijstelling (één van de aanpassingen van het bestemmingsplan uit 2003) nog geldend. In diezelfde vergadering heeft uw raad (separaat) besloten om ten behoeve van ZEP een bestemmingsplanprocedure te starten en tevens om, op verzoek van de initiatiefnemer, de coördinatieprocedure toe te passen. Met het onderhavige bestemmingsplan ZEP wordt het nieuwe bestemmingsplan Mortiere afgerond.

## **2. Coördinatieprocedure**

De coördinatieregeling biedt de mogelijkheid om procedures voor bestemmingsplan en vergunningen (in dit geval de omgevingsvergunning voor de bouw van Decathlon) parallel aan elkaar te laten lopen met als doel tijdwinst te behalen. Tijdwinstgevend voordeel is dat tegen vaststelling bestemmingsplan en het verlenen van een omgevingsvergunning in één keer en direct beroep bij de Raad van State kan worden ingesteld. Dit hoogste rechtscollege dient bovendien binnen een half jaar uitspraak te doen.

De formele coördinatieprocedure is gestart met het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van Decathlon gedurende de periode van 27 juni 2014 tot en met 15 augustus 2014. Beide plannen waren zowel digitaal (via de website) als analoog (papieren versie) in te zien. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend.

## **3. Zienswijze**

Namens de Vereniging van Gebruikers Mortiere Boulevard, de Vereniging Ondernemers Middelburg en twaalf andere ondernemers is een zienswijze tegen alleen het bestemmingsplan ingediend. De zienswijze is aangevuld met een contra-rapportage van DTNP (bijlage 3). Uit deze zienswijze zijn navolgende hoofdaspecten te herleiden.

### **Algemeen**

Wettelijk is het verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan in te gaan op de zogenoemde duurzaamheidsladder (ladder voor duurzame verstedelijking). In dat kader moet met name worden onderzocht of sprake is van een actuele regionale behoefte. Onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezige kwantitatieve behoefte (ofwel marktruimte) en ook moet aandacht worden besteed aan de kwalitatieve behoefte (bijdrage die de ontwikkeling kan leveren aan de aantrekkelijkheid van het gebied). Deze kwalitatieve toets is door WPM uitgevoerd (zie bijlage 4). Geconcludeerd is dat aan de vereisten van de duurzaamheidsladder wordt voldaan. In reactie hierop is namens ondernemers een Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) door DTNP opgesteld (zie bijlage 3). Hierin worden de conclusies van WPM weersproken. Op verzoek van de gemeente is door Rho een aanvullende analyse uitgevoerd, door middel van een DPO. Door Rho is in hun rapportage vastgesteld (zie bijlage 1) dat DTNP deels verkeerde uitgangspunten heeft gehanteerd, ten aanzien van: toename van de hoeveelheid vierkante meters detailhandel, beschikbare marktruimte, leegstand in de binnenstad en het assortiment van Decathlon. Overige reacties hebben betrekking op: verkeer, (veronderstelde) strijdigheid met provinciaal beleid en regels in het bestemmingsplan betreffende branchering en wijzigingsmogelijkheden.

### **Programma**

DTNP stelt dat met de komst van Decathlon de oppervlakte detailhandel in Middelburg met 2.500 m<sup>2</sup> zou worden uitgebreid. Dit is onjuist, want er vindt geen uitbreiding van de detailhandel plaats. De benodigde hoeveelheid detailhandel nodig voor de bouw van Decathlon wordt in de bestaande gebouwen geschraapt. Decathlon wil graag een winkel van circa 2.500 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak (BVO) en 2.045 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (WVO) op ZEP te realiseren. Op ZEP is beleidsmatig op basis van het vigerende planologische kader nog voldoende detailhandelsprogramma (metrage) aanwezig om Decathlon te vestigen. Deze winkel kan echter, vanwege de bijzondere formule waarvoor ook veel buitenruimte nodig is, niet ingepast worden in bestaande panden. Er is derhalve nieuwbouw nodig. Via het bestemmingsplan wordt de huidige maximale omvang aan detailhandel gehandhaafd, zodat op ZEP geen verdere vergroting van de oppervlakte detailhandel kan optreden.

### **Marktruimte**

Rho heeft een analyse van de huidige marktomstandigheden uitgevoerd. Het huidige sportaanbod in de regio past bij het bestedingspotentieel. Het verzorgingsgebied strekt zich voor alle duidelijkheid uit over een groot deel van Zeeland. Uitgaande van de landelijke gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (WVO) in sportdetailhandel kan worden geconcludeerd dat in het verzorgingsgebied sprake is van een beperkt overaanbod van 366 m<sup>2</sup>. Op basis van

de uitgevoerde berekening kan het overaanbod toenemen tot maximaal 2.211 m<sup>2</sup> (zie tevens bijlage A. bij dit raadsvoorstel). In deze berekening is ervan uitgegaan dat het overaanbod in de markt toeneemt met de totale vloeroppervlakte van Decathlon. Er is daarbij nog geen rekening gehouden met verschuivingen in de koopstromen. In bijlage 1 bij dit raadsvoorstel is een samenvatting van de marktruimteberekening en de effecten opgenomen. Op basis van ervaringen elders zullen door de komst van Decathlon verschuivingen optreden in de koopstromen, waardoor het overaanbod in de praktijk minder groot zal zijn (in het DPO is dit opgenomen als scenario 2). Het gaat daarbij om extra koopkrachttoevoeling en koopkrachtbinding. Daarbij spelen de volgende factoren een rol.

- Inwoners uit het verzorgingsgebied die nu hun sportinkopen bij Decathlon in Antwerpen, via internet of in sportwinkels buiten Zeeland doen, kunnen dat in de toekomst bij Decathlon in Middelburg doen.
- Decathlon in Middelburg zal ook extra bezoekers en verblijfsrecreanten uit Schouwen-Duiveland en Goeree-Overflakkee trekken. Dat Decathlon zich in Zuid-Holland niet perifeer mag vestigen, kan positief uitwerken voor bezoek aan Decathlon Middelburg.
- Uit onderzoek bij Decathlon Best en Kerkrade blijkt dat een groot deel van de bezoekers van buiten de 30 autominuten zone komt. Bij Decathlon Best betreft dit 50% en bij Decathlon Kerkrade 20%. Aangezien Middelburg in een andere omgeving ligt zijn deze percentages niet te gebruiken. Wel mag worden aangenomen dat er in Middelburg ook een aantrekkend effect zal optreden.
- Een relatief groot deel van het winkelaanbod in de sportbranche in het verzorgingsgebied bestaat uit detailhandel in watersportartikelen. Watersportwinkels zijn qua producten duidelijk onderscheidend van de producten die Decathlon verkoopt. In de berekening van het huidige winkelaanbod in het verzorgingsgebied is echter alle bestaande sportdetailhandel (incl. watersportwinkels) opgenomen. In Zeeland zijn relatief zeer veel watersportwinkels. Ruim 20% van het aanbod bestaat uit watersportwinkels (2.790m<sup>2</sup>). Een groot deel van dit assortiment wordt niet gevoerd door Decathlon, waardoor watersport winkels nauwelijks concurrentie zullen ondervinden van de beoogde Decathlon in Middelburg.
- Dagrecreanten zijn in de berekening niet meegenomen terwijl Middelburg een belangrijke regionale rol heeft als slechtweert voorziening voor de dagrecreant.
- Het Centraal Planbureau(CPB) verwacht dat de economie in 2014 zal zijn gegroeid en in 2015 verder zal groeien. Ook verwacht het CPB een verbetering van de koopkracht. Dit zal ook effect hebben op de sportbranche en dit effect is niet meegewogen.
- Er is geen rekening gehouden met groei van de markt. De markt voor sportartikelen groeit mede doordat sport wordt gestimuleerd in overheidsbeleid.

#### Leegstand

De kans op leegstand zou door de bouw van Decathlon toenemen. In het geval dat de leegstand daadwerkelijk toeneemt zoals in de marktberekening is berekend, dan gaat het om een toename van 0,3% leegstand in het totale verzorgingsgebied van Decathlon.

De leegstand in Middelburg is lager dan in het DTNP-rapport wordt aangegeven. Daarbij gaat het grotendeels om de oppervlaktes van twee panden aan Achter de Houttuinen (waar voorheen Aldi en Bristol gevestigd waren) en het Geeregebied. Deze panden zijn niet geschikt voor een vestiging van Decathlon. Er zijn onvoldoende mogelijkheden om met name in de buitenruimte try & buy, sportbeleving, sportactiviteiten en -artikelen te presenteren. Voor het Geeregebied geldt dat de eigenaar inzet op een andere invulling van de winkels daar.

#### Vernieuwend karakter

In de DTNP-rapportage is aangegeven dat Decathlon vanwege de relatief kleine vestiging geen vernieuwend karakter ten opzichte van bestaande sportdetailhandelsformules op Walcheren zal hebben. Deze aanname is niet juist, omdat in de beoogde Middelburgse vestiging de voor Decathlon gebruikelijke formule zal worden gehanteerd. Decathlon biedt deze vernieuwing van de sportdetailhandel mede vanwege de volgende redenen.

- De Decathlon formule is vernieuwend ten opzichte van bestaande sportzaken en fietswinkels door het realiseren van diverse try- and buy ruimtes in en om de winkel. Deze try & buy- en expo-zones zijn ingericht, zowel in de winkel als daarbuiten. Circa 20% van de voor consumenten toegankelijke ruimte wordt gebruikt voor sportbeleving. Decathlon kan op deze wijze veel meer mogelijkheden bieden om kennis te maken met de producten dan overige aanbieders.
- Decathlon heeft binnen de in Nederland aanwezige formules in de sportbranche veruit het breedste en diepste assortiment. Hiermee vormt de grootschalige Decathlon winkel een nieuw onderscheidend element in het sportwinkelaanbod in het verzorgingsgebied.
- De formule richt zich hoofdzakelijk op “hardware” sportbenodigdheden en veel minder op modische artikelen (kleding, schoenen). Daarnaast is ongeveer 40% van deze artikelen volumineus van aard of omvang.
- Ongeveer 80% van de artikelen is door Decathlon zelf ontwikkeld en geproduceerd. Het gaat dan ook om eigen merk producten en niet om de reguliere sportmerken zoals bij andere sportketens.
- In de Decathlonwinkel is een reparatieruimte aanwezig. In deze ruimte vindt onderhoud plaats van aangekochte sportartikelen. Decathlon organiseert buiten de winkelruimte structureel sportevenementen. Deze evenementen zijn er op gericht om meer mensen enthousiast te krijgen om te gaan sporten. Belangrijk effect hiervan is dat de totale sportmarkt in het verzorgingsgebied van Decathlon toeneemt.

#### Verkeer

De reactie over verkeer heeft betrekking op de rotonde naar de Mortiereboulevard en de parkeercapaciteit op de locatie van ZEP. Zowel het genoemde verkeersknooppunt en de nieuwe parkeercapaciteit zijn doorgerekend. Het bestemmingsplan zal op beide onderdelen worden aangevuld met desbetreffende berekeningen en rapportages. Wat betreft de rotonde wordt hierin geconcludeerd dat de verzadigingsgraad ervan in de ochtendspits wordt bereikt en in de avondspits licht wordt overschreden. De gemiddelde wachttijd op de drukste poot van de rotonde kan in de avondspits oplopen tot ongeveer 25 seconden en dit wordt acceptabel geacht. Momenteel zijn er op het ZEP 705 parkeerplaatsen aanwezig. De capaciteit is 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.

#### Provinciaal beleid

In de Verordening Ruimte van de provincie Zeeland is voor ZEP expliciet bepaald dat 20% bruto vloeroppervlak beschikbaar is voor detailhandel. Weersproken wordt dat aan deze juridisch harde bepaling kan worden voldaan. Op basis van de originele bouwtekeningen zijn de oppervlaktes van het ZEP nader beschouwd. Hieruit blijkt dat het bestaande complex van het ZEP 30.507 m<sup>2</sup> is. De beoogde nieuwbouw van Decathlon betreft 2.508 m<sup>2</sup> bvo. Dit levert gezamenlijk 33.015 m<sup>2</sup> op en hiervan mag 20% in gebruik zijn voor detailhandel. Dit is 6.612 m<sup>2</sup> (bvo) die in het bestemmingsplan is toegestaan en waarmee ook wordt voldaan aan de provinciale verordening ruimte. De provincie heeft het ontwerp bestemmingsplan beoordeeld op basis van de Verordening Ruimte van de Provincie Zeeland (de duurzaamheidsladder maakt hier deel van uit). Bij deze beoordeling is als uitgangspunt genomen dat de totale oppervlakte aan detailhandel in het bestemmingsplan niet wijzigt. Hiermee acht de provincie het voorgenomen bestemmingsplan passend binnen de doelstellingen van de duurzaamheidsladder. De uitgevoerde marktruimteberekening doet hier geen afbreuk aan.

#### Regels bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is ten aanzien van branchering een regeling opgenomen, die nuancering behoeft om ongewenste (neven)effecten te voorkomen. In de specifieke gebruiksregels (regel 3.4 c onder 1) wordt geen onderscheid gemaakt in de branche ‘sport en spel’ 5.400 m<sup>2</sup>. Voorgesteld wordt om deze branche te splitsen in ‘sport’ 2.700 m<sup>2</sup> en ‘spel’ 2.700 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt de branchering specifiek afgestemd op het ZEP. Voorts wordt voorgesteld om de wijzigingsbevoegdheid voor detailhandel (regel 3.6.2) te schrappen, om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de voorgestane maximale omvang van detailhandel op ZEP.

In het bijgaande zienswijzenrapport (bijlage 4) wordt op alle details ingegaan. De ingediende zienswijze en enkele ambtshalve onderdelen geven aanleiding om in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan tot enige verduidelijkingen en wijzigingen te komen. Desbetreffende aanpassingen zijn geel gearceerd in het door uw raad vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 1).

#### Gewijzigde vaststelling

Gezien de hiervoor genoemde argumenten wordt voorgesteld om de ingediende zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren en de in het zienswijzenrapport genoemde veranderingen in toelichting en regels door te voeren. Omdat er wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan worden voorgesteld, betekent dit dat het bestemmingsplan gewijzigd door uw raad vastgesteld wordt.

Uit de berekening blijkt dat door de nieuwbouw van Decathlon op ZEP in kwantitatief opzicht sprake is van een regionaal overaanbod van 2.211 m<sup>2</sup>. Zoals aangegeven onder kopje 3 Marktruimte zijn er gegronde redenen om aan te nemen dat dit overaanbod kleiner zal zijn. Bij de afweging omtrent de nieuwbouw van Decathlon dienen, ondanks de berekende toename van het overaanbod, de volgende aspecten mee te worden gewogen.

- De planologische mogelijkheden voor detailhandel zijn op het ZEP al aanwezig. Decathlon zal deze bestaande beschikbare meters opvullen, waardoor niet gesproken kan worden van een uitbreiding van vierkante meters detailhandel op het vrijetijdspark ZEP.
- 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, deze kan ook niet gerealiseerd worden. Zonder deze beperkingen had Decathlon zich ter plaatse kunnen vestigen zonder markttoets. Dan hadden de eventuele negatieve effecten op de leegstand in het verzorgingsgebied 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 nieuwbouw van Decathlon een positieve invloed op de verdere invulling van ZEP. Het draagt bij aan een 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 sportwinkelaanbod in Middelburg groter dan in andere Zeeuwse steden. Dit kan een aanzuigende werking hebben waar ook andere ondernemers van kunnen profiteren.
- Decathlon aan de rand van Middelburg heeft een geheel andere marktpositie dan de sportwinkels in het centrum van Middelburg en andere Zeeuwse steden. Deze sportwinkels in de centrumgebieden richten zich met name op sport gerelateerde vrijetijds merkkleding 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 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 kwalitatief ander 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 Decathlon slechts 1,7% van het aanwezige fietswinkelaanbod in het omvangrijke verzorgingsgebied. De invloed ervan op de regionale concurrentieverhoudingen is daarmee verwaarloosbaar.
- Ondernemen betekent rekening houden met concurrentie. Ontwikkelingen en innovaties van concurrenten, in welke vorm dan ook, kunnen altijd effect hebben op de marktpositie van winkels. Bestaande winkels reageren voortdurend op gewijzigde marktomstandigheden bijvoorbeeld door hun assortiment, hun promotie of

dienstverlening aan te passen. De beoogde detailhandelsontwikkeling heeft in onze ogen geen onaanvaardbare gevolgen voor het ondernemersklimaat in Middelburg en in het verzorgingsgebied.

- De winkel zal werkgelegenheid creëren van ongeveer 50 fulltime arbeidsplaatsen.

Het voorgaande in ogenschouw nemend acht het college de bouw van Decathlon een gewenste ontwikkeling voor de gemeente Middelburg.

#### **4. Exploitatieplan**

De Wro schrijft in artikel 6.12 voor dat bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Een exploitatieplan zou onder andere regels moeten bevatten over het omslaan van kosten over projectontwikkelaars en particuliere eigenaren, zoals bijvoorbeeld de kosten van bouw- en woonrijp maken, groenvoorzieningen, milieuonderzoek of archeologisch onderzoek. Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, of het stellen van eisen en regels over fasering, bouwrijp maken van gronden, aanleg van nutsvoorzieningen of het inrichten van de openbare ruimte niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro). In de onderhavige situatie is met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten waarmee kosten anderszins zijn verzekerd. Wij stellen uw raad dan ook voor geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

#### **5. Digitaal bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is gecodeerd volgens de codering IMRO 2012. IMRO is een inhoudelijke standaard vanuit de ruimtelijke ordening voor de digitale uitwisseling van gegevens over ruimtelijke objecten in de ruimtelijke ordening. IMRO (Informatie Model Ruimtelijke Ordening) zorgt er voor dat gegevens tussen verschillende systemen of organisaties kunnen worden uitgewisseld zonder informatieverlies. De IMRO-code van het ontwerpbestemmingsplan NL.IMRO.0687.BPMORZEP-ON01 (ontwerp) dient na vaststelling ervan te worden gewijzigd naar NL.IMRO.0687.BPMORZEP-VG01 (vastgesteld).

#### **6.Onderzoek Rekenkamer Middelburg**

De rekenkamer heeft op verzoek van de gemeenteraad de verschillende rapporten(WPM,DTNP, Rho1) aan een analyse onderworpen. De rekenkamer vond een aantal fouten in de markttoets(Rho1) van het college. Dat was aanleiding voor het college om een geheel nieuw rapport op te stellen(Rho2) en dit ook te laten beoordelen door de rekenkamer. Over de wederhoorreactie van het college is door de portefeuillehouder overleg gevoerd met de Rekenkamer Middelburg. Over de uitkomsten van de verschillende onderzoeken bent u door de rekenkamer geïnformeerd en de verschillende stukken zijn bij het raadsvoorstel gevoegd. Het tweede onderzoek (Rho2) is aan de hand daarvan op een aantal punten nog aangepast. Daardoor kan er een vergelijking plaatsvinden tussen de rapportage van Rho2 en het rapport van de indieners van een zienswijze(DTNP). Deze vergelijking is te lezen op bladzijde 13 van het zienswijzenrapport.

#### **Kanttekeningen**

1. Het bestemmingsplan wordt door uw raad vastgesteld, terwijl de omgevingsvergunning voor de bouw van Decathlon(direct) daarna door het college van B&W wordt verleend. Na vaststelling respectievelijk verlening worden bestemmingsplan en omgevingsvergunning in het kader van de beroepsfase wederom tegelijkertijd ter visie gelegd.
2. Uit het onderzoek (Rho2) komt naar voren dat door de bouw van Decathlon het overaanbod detailhandel in de sportbranchemogelijk met 0,3% toeneemt van 5,8% tot maximaal 6,1%. Dit kan betekenen dat de kans op leegstand in het totale verzorgingsgebied van Decathlon toe zal nemen. Aan de raad wordt de keuze voorgelegd of het bereid is het risico op leegstand in het totale verzorgingsgebied van Decathlon te aanvaarden.

---

#### **Wat gaan we er voor doen**

Vaststelling van een bestemmingsplan in samenhang met het verlenen van een omgevingsvergunning.

---

---

**wat mag het kosten?**

Op basis van artikel 6.12 Wro moet bij vaststelling van een bestemmingsplan, ook een exploitatieplan vastgesteld worden. Indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd, of het stellen van eisen en regels over fasering etc. niet aan de orde is, kan uw raad besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld (artikel 6.12 lid 2 Wro). De met dit initiatief samenhangende en door de gemeente te maken kosten komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst conform de Wro afdeling 6.4, artikel 6.24 lid 1 gesloten. Om deze reden wordt uw raad dan ook voorgesteld geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

---

**hoe gaan we dat financieren?**

De gemeentelijke kosten voor de ontwikkeling van het plan worden volledig vergoed door de ontwikkelaar via de anterieure overeenkomst..

---

**zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?**

Er zijn geen gevolgen voor het weerstandsvermogen.

---

**hoe draagt dit voorstel bij aan een duurzaam energieneutraal Middelburg?**

De nieuwbouw zal voldoen aan geldende duurzaamheidsvereisten.

---

**wat communiceren we?**

Uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke manier bekend gemaakt. Tegen uw besluit kan nog beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Beroep staat alleen open voor hen die ook een zienswijze tegen het bestemmingsplan hebben ingediend. Er is één formele zienswijze ingediend.

---

**advies ingewonnen bij wmo-adviesraad?** Nee

**advies ingewonnen bij seniorenraad?** Nee

**advies ingewonnen bij andere adviesraad?** Nee

---

**mee te zenden stukken**

1. Geen

---

**ter visie te leggen stukken**

|                                                           | open trommel | gesloten trommel |
|-----------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| 1. Proces op hoofdlijnen                                  | open         |                  |
| 2. Zienswijzenrapport, inclusief WPM-rapport              | open         |                  |
| 3. Vast te stellen bestemmingsplan; inclusief Rho-rapport | open         |                  |
| 4. Zienswijze; inclusief DTNP-rapport                     | open         |                  |
| 5. Te verlenen omgevingsvergunning                        | open         |                  |
| 6. Rekenkamer Middelburg                                  | open         |                  |

**Middelburg, 25 maart 2015**

**Burgemeester en wethouders van Middelburg**

**de secretaris,**

mr. A. van den Brink

**de burgemeester,**

mr. H.M. Bergmann

De raad van de gemeente Middelburg;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ...., volgnummer ....;

overwegende dat het ontwerp van het bestemmingsplan “Zeeuws Evenementen Podium (verder ZEP)” met ingang van 27 juni 2014 tot en met 15 augustus 2014 ter inzage heeft gelegen, van welke terinzagelegging op de in de Wet ruimtelijke ordening voorgeschreven wijze openbare kennisgeving heeft plaatsgevonden;

dat op het ontwerp van het bestemmingsplan één formele zienswijze is ingediend;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en het besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. de zienswijze van Van Leeuwen & De Waard Advocaten namens Vereniging van gebruikers Mortiere Boulevard, Vereniging Ondernemers Middelburg en twaalf ondernemers gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren;
2. in te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen, zoals opgenomen in het bij dit raadsvoorstel behorende zienswijzenrapport (bijlage 4);
3. de toelichting en de regels van het bestemmingsplan overeenkomstig het bij dit raadsvoorstel gevoegde bestemmingsplan aan te passen (bijlage 1);
4. het ontwerpbestemmingsplan ZEP met planidentificatie NL.IMRO.0687. BPMORZEP-ON01 gewijzigd vast te stellen;
5. ten behoeve van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen;
6. de IMRO-code van het bestemmingsplan te wijzigen van NL.IMRO.0687.BPMORZEP-ON01 (ontwerp) naar NL.IMRO.0687.BPMORZEP-VG01 (vastgesteld).

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Middelburg in zijn openbare vergadering van 20 april 2015.

de griffier,

de voorzitter,

E. T. Israël

mr. H.M. Bergmann

## Bijlage A. berekening

In de navolgende tabel is weergegeven wat op basis van deze rapportage de marktruimte is voor en na vestiging van Decathlon. Alle cijfers in de navolgende tabel zijn exclusief BTW.

| Jaar                                                   | 2014           | Situatie 2014 + toevoeging Decathlon |
|--------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Inwoners verzorgingsgebied                             | 262.900        | 262.900                              |
| Toeristische inwoners                                  | 17.800         | 17.800                               |
| Totaal potentieel verzorgingsgebied in aantal inwoners | 280.700        | 280.700                              |
| Toonbank besteding sportartikelen per persoon per jaar | € 78,-         | € 78,-                               |
| Koopkrachtbinding                                      | 80%            | 80%                                  |
| Gebonden bestedingen in verzorgingsgebied              | € 17.504.000,- | € 17.504.000,-                       |
| Koopkrachttoevloeiing %                                | 10%            | 10%                                  |
| Koopkrachttoevloeiing in €                             | € 1.944.889,-  | € 1.940.000,-                        |
| Totale winkelomzet sportbranche                        | € 19.448.889,- | € 19.400.000,-                       |
| Gemiddelde omzet per m² WVO                            | € 1.487,-      | € 1.487,-                            |
| Te verwachten omvang sportbranche                      | 13.074         | 13.074                               |
| Aanwezig aanbod sportbranche                           | 13.400         | 15.285                               |
| Vershil in m² WVO                                      | -366           | -2.211                               |
| toename situatie voor en na bouw Decathlon             | -              | -1.845                               |
| Vershil in %                                           | -2,7%          | -14,5%                               |
| toename situatie voor en na bouw Decathlon             | -              | -11,7%                               |