

**BESTEMMINGSPLAN MELMERPARK
DEELPLAN A
GEMEENTE KAMPEN**

november 2008

B01033.166313

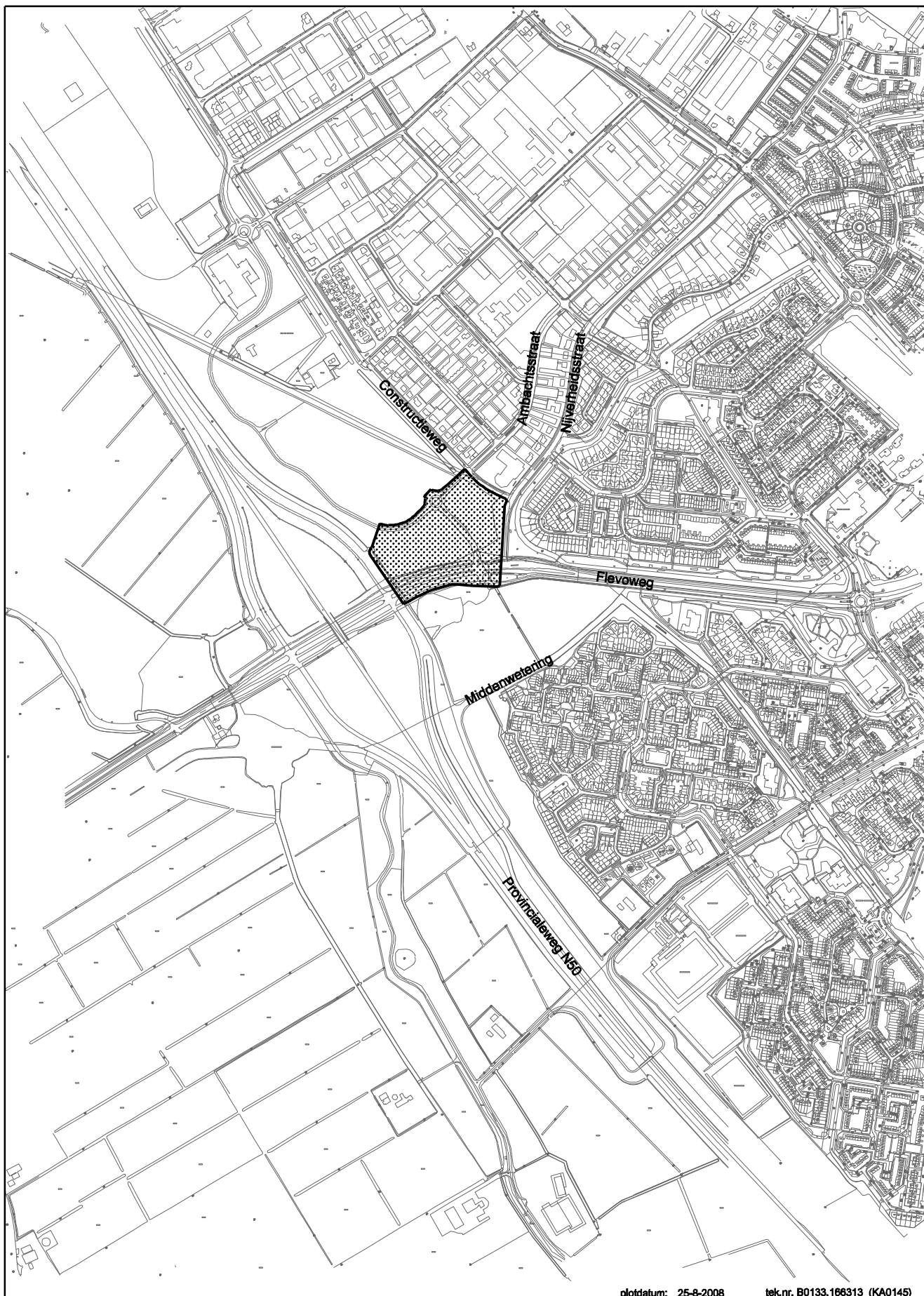
Toelichting

november 2008

Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
1.1. Algemeen	1
1.2. Situering van het plangebied	1
1.3. Planologisch-juridische regeling	1
1.3.1. Geldende bestemmingsplannen	1
1.3.2. Voorliggend bestemmingsplan	2
1.4. De bij het plan behorende stukken	2
1.5. Opbouw toelichting	2
2. Beleidskader	3
2.1. Algemeen	3
2.2. Europees beleid	3
2.2.1. Cultuurhistorie en archeologie	3
2.2.2. Vogel- en Habitatrichtlijn	3
2.3. Rijksbeleid	4
2.3.1. Flora en fauna	4
2.3.2. Natuurbeschermingswet	4
2.4. Provinciaal beleid	5
2.4.1. Streekplan Overijssel 2000+	5
2.5. Gemeentelijk beleid	5
2.5.1. Kantorenmarktonderzoek gemeente Kampen	5
2.5.2. Haalbaarheidsonderzoek horecafaciliteiten Melmerpark te Kampen	6
3. Onderzoek	8
3.1. Algemeen	8
3.2. Beschrijving bestaande en toekomstige situatie	8
3.3. Archeologie	9
3.4. Ecologie	11
3.5. Water	12
3.6. Milieuaspecten	14
3.6.1. Wegverkeerslawaaï	14
3.6.2. Industrielawaai	14
3.6.3. Bodem	15
3.7. Luchtkwaliteit	16
3.7.1. Externe veiligheid	17
3.8. Leidingen	19
4. Planbeschrijving	20
4.1. Bestemmingen	20
4.2. Beeldkwaliteit	20

5. Toelichting op de planregels	21
5.1. Algemeen	21
5.2. Nadere toelichting op de planregels	21
6. Economische uitvoerbaarheid	25
7. Overleg en inspraak	26
7.1. Overleg ex artikel 10 Bro '85.....	26
7.2. Inspraak	27



plotdatum: 25-8-2008

tek.nr. B0133.166313 (KA0145)

afbeelding 1

SITUERING PLANGEBIED

schaal 1 : 10.000



1.1. Algemeen

De gemeente Kampen heeft een nieuw bedrijventerrein gerealiseerd, pal langs de Rijksweg N50, namelijk het Bedrijvenpark Rijksweg 50. Dit is een aantrekkelijk bedrijvenpark voor kleine en middelgrote bedrijven waar kwaliteit, dienstverlening en duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Het Bedrijvenpark Rijksweg 50 beslaat het gebied tussen de rijksweg N50 en het bestaande bedrijventerrein Haatland en omvat circa 50 hectare aan uitgeefbaar gebied. Deze brede strook leent zich uitstekend als vestigingsplaats voor bedrijven. Zeker vanwege de aantrekkelijke presentatiemogelijkheid naar de Rijksweg N50 en de zeer goede bereikbaarheid.

De kop van het Bedrijvenpark Rijksweg 50 omvat het deel dat ligt tussen de Flevoweg en het terrein van het 110 kV-station en wordt nader aangeduid als Melmerpark. Het Melmerpark is een zelfstandig ontwikkelingsplan dat wordt ontwikkeld door polderpoort B.V.. Het Melmerpark ligt op een uitstekende zichtlocatie vanaf de Rijksweg N50 van Apeldoorn/Zwolle via Kampen naar Emmeloord.

Het voorliggende deelplan A van het Melmerpark ligt op het snijvlak van de N50 met de N307 naar Dronten/Lelystad en biedt een evenzo goede presentatiefunctie aan een groot publiek. Daarnaast wordt het gehele nieuwe bedrijvenpark langs de rijksweg ontsloten via het voorliggende plangebied.

In deelplan A worden kantoren, een benzineverkooppunt zonder lpg en een hotel gerealiseerd. De kantoorvoorzieningen worden verdeeld over diverse gebouwen en het parkeren is, enigszins verdiept, voorzien op maaiveld, verspreid over het gehele gebied.

Voor het realiseren van het brandstofverkooppunt is op 6 juni 2006 door Gedeputeerde Staten van Overijssel een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19, lid 1 WRO afgegeven. Dit houdt in dat er voor het realiseren van het brandstofverkooppunt vrijstelling is verleend van het geldende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridisch kader voor het realiseren van de bovengenoemde voorzieningen.

1.2. Situering van het plangebied

Het voorliggende plangebied ligt ingeklemd tussen de N50 (Zwolle-Emmeloord), de N307 (Dronten-Lelystad), het bestaande bedrijventerrein Haatland en het nieuw te realiseren Bedrijvenpark Rijksweg 50. Een overzicht van het plangebied met de bijbehorende plangrenzen is weergegeven op afbeelding 1.

1.3. Planologisch-juridische regeling

1.3.1. Geldende bestemmingsplannen

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de planologische regeling voor het gebruik van de gronden en gebouwen in "Melmerpark Deelplan A".

De huidige juridische regeling van de betreffende gronden is neergelegd in het bestemmingplan "Bedrijvenpark Rijksweg 50", dat gedeeltelijk door het voorliggende bestemmingsplan worden vervangen. Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Rijksweg 50" is op 23 november 2000 vastgesteld door de gemeenteraad en op 22 mei 2001 grotendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten.

Behoudens de opmerking dat goedkeuring wordt onthouden aan de zinsnede 'en/of exploiteren van zaalaccommodaties' in de begripsbepaling 'horeca', zijn de niet goedgekeurde onderdelen niet relevant voor het voorliggende plangebied.

De gronden hebben de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, klasse I (B-I)" en zijn bestemd voor de uitoefening van een ambachtelijk-, groothandels-, nijverheid- en/of industrieel bedrijf niet zijnde een detailhandelsbedrijf en/of horecabedrijf. Voor het realiseren van perifere detailhandelsvestigingen en de uitoefening van horeca-activiteiten is een vrijstellingsmogelijkheid ex artikel 15 van de WRO opgenomen. Het realiseren van zelfstandige kantoren is niet toegestaan.

1.3.2. Voorliggend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan is met name gebaseerd op het mogelijk maken van het brandstofverkooppunt, de kantoorgebouwen en het restaurant/hotel.

Wat betreft de planologische juridische regeling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling, zoals die voor recent voor de gemeente Kampen vervaardigde bestemmingsplannen is gehanteerd.

1.4. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Melmerpark Deelplan A" bestaat uit de volgende stukken:

- ♦ *plankaart, schaal 1:1.000 (tek. nr. NL.IMRO.0166.00060501.);*
- ♦ *regels.*

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven.

In de planregels zijn regels en bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van voorliggende toelichting waarin onder meer de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.5. Opbouw toelichting

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het relevante ruimtelijk beleid. In hoofdstuk 3 ("onderzoek") wordt aandacht besteed aan de elementen, die van invloed zijn op het functioneren en het ruimtelijk beeld van Melmerpark. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 zal nadere aandacht worden besteed aan de juridisch-technische aspecten van de opgenomen regeling. Een beschouwing over de uitvoerbaarheid alsmede de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, neergelegd in respectievelijk hoofdstuk 6 en 7, sluiten deze toelichting af.

2.1. Algemeen

Het (inter)nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in de verschillende streekplannen. Een "doorzetting" van dit beleid vindt veelal plaats in verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Kampen is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is veelal van een andere schaal en aard dan de schaal die noodzakelijk is waarop een (kleinschalig) bestemmingsplan wordt opgesteld.

In dit hoofdstuk wordt dan ook uitsluitend ingegaan op het voor de beoogde nieuwbouw relevante beleid en het gemeentelijke beleid ten aanzien van het Melmerpark.

2.2. Europees beleid

2.2.1. Cultuurhistorie en archeologie

Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het verdrag van Malta) is in 1998 aanvaard. Het verdrag bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale culturele erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien.

Ingevolge dit verdrag is het dan ook noodzakelijk om te bezien of in het plangebied sprake is van te verwachten oudheidkundige waarden. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft een overzicht van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland. Daarnaast geeft de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) een globaal overzicht van de mate waarin archeologische resten in een gebied kunnen worden aangetroffen.

Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijken, zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. In het verdrag is op Europees niveau een aantal principes vastgelegd dat kan helpen deze doelstellingen te realiseren. Zo dient archeologische monumentenzorg in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening.

Omdat er in het onderhavige plangebied nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, die nog niet van een actueel planologisch-juridisch kader zijn voorzien, dient er onderzoek plaats te vinden of en in hoeverre in het plangebied sprake is van archeologisch waardevolle elementen. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.3.

2.2.2. Vogel- en Habitatrichtlijn

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van de samenhangende Europese Ecologische Hoofdstructuur. Als uitvloeisel daarvan dienen ruimtelijke plannen getoetst te worden aan de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd (zie paragraaf 2.3.2.).

De Vogelrichtlijn heeft als doel de bescherming van in het wild levende vogels en hun leefgebied op het grondgebied van de Europese Unie. Dit vindt plaats door de aanwijzing van zogenaamde speciale beschermingszones. In principe geldt dit ook voor de Habitatrichtlijn, die is gericht op het instandhouden van het natuurlijke habitat en de bescherming van wilde flora en fauna.

Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij (tot ongeveer 3 kilometer van) een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht. Als er significante gevolgen worden verwacht, kan het project alleen om dwingende redenen van openbaar belang en bij afwezigheid van een alternatief, doorgang vinden. Er moeten dan wel voor aanvang van het plan of project passende maatregelen worden genomen om de natuurwaarden volledig te compenseren. Verder mag de kwaliteit van de speciale beschermingszones niet verslechteren en mogen er geen storende factoren optreden voor de beschermde soorten.

2.3. Rijksbeleid

2.3.1. Flora en fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de "Flora- en faunawet" de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet is een belangrijk deel van de doorwerking van de Vogel- en Habitatrichtlijn geregeld. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De "Flora- en faunawet" heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Sinds 23 februari 2005 is het zogenaamde "Wijzigingsbesluit AMvB Artikel 75" in werking getreden. Dit houdt ondermeer in dat voor veel algemeen voorkomende, maar nog wel beschermde, planten- en diersoorten, in de meeste gevallen automatisch een vrijstelling gaat gelden en geen ontheffing meer behoeft te worden aangevraagd.

Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.4.

2.3.2. Natuurbeschermingswet

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de gebiedsbescherming van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in de nationale wetgeving verankerd (de soortbescherming is reeds verankerd in de Flora- en faunawet). Deze wetswijziging was noodzakelijk omdat de Europese Commissie geoordeeld heeft dat de implementatie van de beide richtlijnen in de in 1998 vastgestelde Nederlandse wetgeving onvoldoende was.

Uitgangspunt van de gewijzigde natuurbeschermingswet is een integrale bescherming van de aangewezen vogel- en habitatrichtlijngebieden. Dit betekent dat in beginsel elke aantasting, die schadelijke gevolgen kan hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied dient te worden gereguleerd. In het wetsontwerp is gekozen voor een vergunningenstelsel waarbij de habitattoets (de afweging ex artikel 6 uit de Habitatrichtlijn) in beginsel door Gedeputeerde Staten verricht zal worden. Voor alle aangewezen gebieden moeten verplicht binnen 3 jaar beheersplannen worden opgesteld. In een beheersplan staat welke instandhoudingmaatregelen getroffen dienen te worden voor de instandhoudingdoelstelling.

Bij activiteiten in of nabij een vogel- of habitatrichtlijngebied wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen, projecten en andere handelingen die significante gevolgen kunnen hebben voor het aangewezen vogel- of habitatrichtlijngebied en alle overige handelingen die schadelijk kunnen zijn. Voor plannen, projecten of andere handelingen die geen significante gevolgen hebben, wordt de zware afwegingsprocedure van de Habitatrichtlijn niet verplicht. Onderzoek naar mogelijke effecten blijft echter noodzakelijk. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 3.4.

2.4. Provinciaal beleid

2.4.1. Streekplan Overijssel 2000+

Het Streekplan Overijssel 2000+ geeft de hoofdlijnen van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling voor de lange termijn aan voor Overijssel, zoals de provincie deze nastreeft. Het streekplan is op 13 december 2000 door Provinciale Staten van Overijssel vastgesteld. Het plan wordt tussentijds geëvalueerd en zonodig (partieel) herzien. Na circa acht jaar zal het plan integraal worden herzien. Een en ander steeds in samenhang met het Waterhuishoudingsplan en het Milieu-beleidsplan.

Door de relatief grote bevolkingsomvang en de ligging aan de IJssel heeft Kampen zich door de jaren heen ontwikkeld tot een stad met een verzorgende functie voor haar eigen inwoners en voor de regio waarin zij is gelegen. Daarnaast vervult Kampen een complementaire functie ten opzichte van Zwolle. In het streekplan wordt ingespeeld op handhaving van de huidige rol van Kampen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van Kampen zijn en worden in hoge mate bepaald door de ligging aan de IJssel.

Het Melmerpark is op de streekplankaart aangewezen als deel van bestaand bedrijfsterrein groter dan 25 hectare in het stedelijk gebied. De nieuwe ontwikkelingen zijn dan ook niet strijdig met het provinciale beleid.

2.5. Gemeentelijk beleid

2.5.1. Kantorenmarktonderzoek gemeente Kampen

DTZ Zadelhoff Research heeft in februari 2006 een kantorenmarktonderzoek verricht. Doel van het onderzoek was de kantorenmarkt in kaart te brengen en aanbevelingen te doen met betrekking tot de ontwikkeling van deze kantorenmarkt. Aanleiding voor het rapport was om de ambitie van de gemeente Kampen om de economische ontwikkeling van Kampen door verbreding van economische activiteiten te stimuleren.

De ontwikkelingsstrategie voor de kantorenmarkt in Kampen is uitgesplitst in twee delen, namelijk een deel op korte termijn (voor 2013) en een deel op lange termijn (na 2013). Dit onderscheid is aangebracht omdat Kampen vanaf 2013 een nieuwe stationslocatie krijgt aan de Hanzelijn.

Uit het onderzoek blijkt dat op dit moment in Kampen sprake is van een zeer bescheiden kantorenmarkt. De planvoorraad voor kantoorruimten in Kampen bestaat op korte termijn uit twee belangrijke locaties, namelijk de ontwikkeling van Flevopoort Zuid en Melmerpark. De ontwikkeling van beide locaties dient op elkaar afgestemd te worden; ze zijn namelijk in weze elkaars concurrent. Op de middellange termijn is de kantoorontwikkeling station Hanzelijn kansrijk. De ontwikkeling van deze locatie heeft geen effecten op de ontwikkeling van de lokale kantorenmarkt, daarentegen is er wel effect te verwachten op de positie van Kampen in de regionale kantorenmarkt.

Doelgroepen zijn de kleinere zakelijke dienstverleners, zoals architecten en ingenieursbureaus, accountantskantoren, reclamebureaus en IT-bedrijven, die een eigen herkenbaar dus individueel kantoor wensen. Dit individuele aanbod is relatief schaars in de regio. Tevens zijn overheidsdiensten, non-profit organisaties en back offices van banken en verzekeringsmaatschappijen denkbaar. Met deze doelgroep neemt Kampen een logische plaats in ten opzichte van Zwolle. Zwolle blijft zich richten op kantoorruimte voor landelijk of landsdelig werkende grote bedrijven, terwijl Kampen zich richt op iets kleinere zakelijke dienstverleners. De aanwezigheid van dergelijke dienstverleners brengt de gewenste economische verbreding met zich mee.

2.5.2. Haalbaarheidsonderzoek horecafaciliteiten Melmerpark te Kampen

Het Horeca & Catering Adviescentrum HTC heeft in juli 2006 een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar horecafaciliteiten op het Melmerpark. Uit dit onderzoek¹ blijkt dat zowel vanuit de vraag als het aanbod in Kampen er nog voldoende kansen zijn voor een horecabedrijf dat zich richt op maaltijd- en logiesverstrekking.

De particuliere markt bezoekt op dit moment voornamelijk laagdrempelige niet te dure horecaconcepten. Er is wel behoefte naar meer diversiteit. Naast de particuliere markt is er een beperkte vraag vanuit het winkelend publiek en passanten. Het restaurant bij het hotel dient zowel voor de particuliere markt als voor het winkelend publiek en de passanten laagdrempelig en toegankelijk te zijn voor niet-hotelgasten. Vanuit de particuliere markt is er vraag naar zaalaccommodaties voor feesten en partijen. Het hotel kan hier uitstekend op inspelen met de multifunctionele zalen.

De zakelijke markt heeft behoefte aan meer (luxe) overnachtingsmogelijkheden. De kantoren op het Melmerpark worden niet tot nauwelijks van horeca- en vergaderfaciliteiten voorzien. Hierdoor liggen er kansen voor het hotel door het aanbieden van passende lunches en vergadermogelijkheden.

Het toerisme in Kampen beperkt zich op dit moment tot de dagtoeristen, omdat er te weinig overnachtingsmogelijkheden zijn. De vraag vanuit de verblijfstoerist kan gecreëerd worden door het bieden van arrangementen.

¹ De gegevens zijn ontleend aan het rapport "Haalbaarheidsonderzoek horecafaciliteiten Melmerpark te Kampen", d.d. 27 juli 2006, kenmerk R06.1135.TN.ys.

De horecadichtheid voor zowel het hotel als het restaurant en de zalen is laag. De restaurants in Kampen zitten hoofdzakelijk in het lage segment. Voor het hotel zijn voldoende kansen voor een hotel in het hoog 3-sterrensegment. Op deze manier kunnen zowel de zakelijke als de particuliere en de toeristische markt aangetrokken worden. Het restaurant dient aan te sluiten bij de kwaliteit van het hotel, maar dient ook laagdrempelig/toegankelijk te zijn voor de niet-hotelgasten. De zalen worden zowel door de particuliere als de zakelijke markt gebruikt.

Ondanks het feit dat uit onderzoek blijkt dat de vraagzijde van de markt voor een hotel beperkt is, kan het hotel door het geringe aanbod in Kampen een geduchte concurrent worden van de bestaande horeca. Tot slot kan het hotel uitstekend voorzien in de veranderingen in de vergadermarkt doordat de zalen flexibel ingedeeld en gesplitst kunnen worden.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofdrapport.



plotdatum: 25-8-2008 tek.nr. B0133.166313 (KA0145)

afbeelding 2 **INDICATIEVE VERKAVELING**



3.1. Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichtte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

Allereerst wordt inzicht gegeven in de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied. Vervolgens wordt kort ingegaan op de aspecten archeologie, ecologie en water. Tot slot wordt nog ingegaan op de relevante milieuaspecten, luchtkwaliteit, externe veiligheid en leidingen.

3.2. Beschrijving bestaande en toekomstige situatie

Bestaande situatie

De gronden in het voorliggende plangebied zijn op dit moment nog grotendeels onbebouwd. Het brandstofverkooppunt is al wel gerealiseerd door middel van een vrijstelling ex artikel 19, lid 1 WRO. De aansluiting naar het nieuwe bedrijventerrein vanaf de Flevoweg is gerealiseerd, net als de rotonde in de Zambonistraat.

Toekomstige situatie

Op de hoek van de kruising van de N50 en de N307 wordt een hotel/restaurant gerealiseerd. Dit hotel/restaurant ligt op een goede zichtlocatie en telt vier verdiepingen. Het restaurant en de terrassen worden aan een grote waterpartij gesitueerd, zodanig dat ze voor iedere passant in het oog springen. Behalve het restaurant en de op de zon gesitueerde terrassen, liggen op de begane grond de entree, de receptie van het hotel, een viertal conferentieruimten en een aantal ondersteunende functies.

Naast het hotel/restaurant worden er ook nog vijf kantoorgebouwen gerealiseerd. De begane grond van het kantoorgebouw direct ten zuiden van het brandstofverkooppunt kan eventueel nog gewijzigd worden in een horecabedrijf (fastfood-restaurant). Afbeelding 2 geeft een beeld van de verkaveling.

De kantoorgebouwen zijn gericht op de Flevoweg en liggen direct aan de ingang van het Melmerpark. Ze vormen, samen met het hotel/restaurant, het gezicht van Melmerpark en de entree naar het thematische detailhandelscentrum en het gehele achterliggende gebied. Zij vormen het visitekaartje van Melmerpark en worden derhalve ook zo vormgegeven.

De kantoorgebouwen worden gerealiseerd in vijf bouwlagen, waarvan de bovenste laag een dakopbouw betreft. De oppervlakte per kantoorgebouw bedraagt circa 1.385 m². De begane grond omvat alleen de entree. De kantoorgebouwen en de omliggende parkeerplaatsen liggen verdiept ten opzichte van het omringende maaiveld, zodat er over de geparkeerde auto's vrij zicht blijft. Dit 'vrije zicht' wordt nog eens versterkt doordat de kantoorverdiepingen op kolommen staan. De drie kantoorgebouwen aan de Flevoweg staan deels in het water en zullen door het water weerspiegeld worden. Door het verlagen van het maaiveld wordt het contact met het water vergroot. De kantoorgebouwen zijn op een zodanige manier op de locaties geprojecteerd, dat het zicht op het centrale middengebied zo min mogelijk belemmerd wordt. Afbeelding 3 geeft een impressie van de toekomstige situatie.

Wat vormgeving betreft sluiten het hotel en de aangrenzende kantoren op elkaar aan. De ellipsvorm, de hoogte, de vorm van het dak en de hoogwaardige detaillering en materialen komen in alle gebouwen terug.

Aan de Zambonistraat is het brandstofverkooppunt met wasstraat en shop gerealiseerd. Bij het brandstofverkooppunt wordt geen lpg verkocht. Het terrein wordt aan twee zijden ontsloten.

Parkeren

De parkeerkencijfers van het CROW vormen het uitgangspunt, maar zijn gewijzigd naar aanleiding van ervaringscijfers uit de praktijk.

Voor het restaurant bij het hotel wordt uitgegaan van 12 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak, voor de zalen 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak en per hotelkamer 1 parkeerplaats. Voor de kantoren wordt uitgegaan van 1,6 parkeerplaats per 100 m² brutovloeroppervlak.

Ontsluiting

Het plangebied wordt goed ontsloten voor autoverkeer. Daarnaast worden de voorzieningen ook aangesloten op het stedelijk fietsnetwerk. Aan de Flevoweg ligt een dubbelzijdig vrijliggend fietspad dat een aansluiting krijgt op het plangebied. In het plangebied wordt het fietsverkeer en de voetgangers gecombineerd. De oversteek bij de N307 en de Zambonistraat wordt geregeld door een verkeersregelininstallatie (VRI).

In de huidige openbaar vervoer concessie IJsselmond is het plangebied met het openbaar vervoer bereikbaar. De streeklijn 143 verzorgt de ontsluiting. Direct nabij het kruispunt Flevoweg/Zambonistraat is een tweetal toegankelijke haltes gesitueerd.

In het kader van de aanleg van de Hanzelijn en het nieuw te realiseren station Kampen-Zuid, wordt in opdracht van de provincie Overijssel onderzoek gedaan naar de toekomstige openbaar vervoersituatie in Kampen. Dit is van belang voor de inrichting van het stationsgebied, maar ook voor de openbaar vervoer concessie vanaf december 2011. Het is de bedoeling het openbaar vervoer in Kampen te optimaliseren en de beide stations te ontsluiten en te verbinden voor het openbaar vervoer.

Parkmanagement

Op het Bedrijvenpark Rijksweg 50 - en daarmee ook het voorliggende plangebied - zal parkmanagement worden ingevoerd. Het primaire doel van parkmanagement is het realiseren en behouden van een hoog kwaliteitsniveau van het bedrijfsterrein, inclusief de bijbehorende openbare ruimte. Er worden onder meer eisen gesteld met betrekking tot de collectieve beveiliging, bewegwijzering en onderhoudsniveau.

3.3. Archeologie

Het plangebied bevindt zich in de westelijke grenszone van Kampen; de noordzijde wordt gevormd door de Gildestraat, de westzijde door de Van Doorneweg, de oostzijde door de Constructieweg en de zuidzijde door de Ambachtsstraat. Het plangebied maakt deel uit van de polder Buiten Hagenbroek.

Kampen wordt aan de noord- west- en zuidzijde omringd door een reeks polders, waarvan die van de Broeken en Maten, ten westen van de stadkern, waarschijnlijk de oudste is. Deze polder was stellig al vanaf de 12de eeuw in gebruik. De polders rondom Kampen kenden oorspronkelijk een agrarische bestemming, maar in de 20ste eeuw begon de gedeeltelijke invulling met bebouwing. In de polder Broeken en Maten ontstonden woonwijken, maar ter plaatse van Buiten Hagenbroek een deel van het industrieterrein.

De agrarische exploitatie van Buiten Hagenbroek nam een aanvang in de middeleeuwen, mogelijk vanaf de 14de eeuw. De exploitatie vond plaats vanaf boerenbedrijven, die gevestigd waren op terpen. Enkele van deze terpen zijn nog in het poldergebied aanwezig.

Buiten Hagenbroek kende een veldverdeling met hoofdzakelijk noordoostelijk-zuidwestelijk gerichte kavels. In het westelijke deel van de polder is deze historische verkaveling nog aanwezig; in het oostelijke deel is de verkaveling uitgewist door bebouwing en bestrating van het industrieterrein. Het Melmerpark behoort tot het oostelijke deel.

In het plangebied zijn bodemkarteringen uitgevoerd, waaruit blijkt dat het grootste deel van het gebied als natuurlijke ondergrond een waardveenbodem (met relatief veel zegge-, rietzegge-, of broekveen) bezit. In het noorden zijn bodems met overslaggronden aanwezig: in het westelijke deel een vaaggrond met zeeklei en in het oostelijke deel een vaaggrond met rivierklei.

Voordat het gebied tot stadswijk werd getransformeerd moet het terrein betrekkelijk drassig zijn geweest. Zowel de landschappelijke omstandigheden als de middeleeuwse exploitatievorm leiden tot de aanname dat het gebied toen onaantrekkelijk voor bewoning moet zijn geweest. In het plangebied wordt verder nauwelijks historische bebouwing verwacht.

Om de cultuurhistorische status van het bodemarchief ter plaatse te beoordelen, kan worden uitgegaan van concreet bekende en aanwezige objecten, en de verwachte archeologische waarden. Te oordelen naar de historische ontwikkeling van het plangebied zijn er geen bekende cultuurhistorische erfgoedelementen. Tot de verwachte elementen behoren kavelsloten en misschien enige bebouwing. Hoewel de verwachting ten aanzien van archeologische waarden laag is, betekent dit niet dat er geen oudheidkundige resten aanwezig zijn. Hierbij valt onder andere te denken aan prehistorische sporen en/of objecten. Er is in dit opzicht nog te weinig onderzoek verricht om hierover een uitspraak te doen. Het plangebied is op archeologische plankaarten IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) en AMK (Archeologische Monumenten Kaart) niet gekarteerd.

Bij bodemroerende werkzaamheden in de gemeente Kampen kunnen archeologische waarden in het geding zijn, zodat hiermee rekening moet worden gehouden bij toekomstige planvorming. Dit betekent dat op bepaalde terreinen, voorafgaand aan bodemverstorende werkzaamheden, een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Dit onderzoek, waartoe het bevoegd gezag kan besluiten en waarbij de gemeente in de meeste gevallen als toezichthouder is betrokken, dient KNA-conform (Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie) te worden verricht. Hiermee kan worden aangetoond of archeologische waarden al dan niet aanwezig zijn, hetgeen bijdraagt aan de kennisvorming van de historische ontwikkeling van de gemeente.

In het geval van het plangebied Melmerpark, kunnen archeologische waarden weliswaar niet worden uitgesloten, maar zijn de verwachtingen dermate laag dat een prospectief onderzoek, dat dient om archeologische waarden op te sporen, niet aanbevolen wordt.

3.4. Ecologie

Bij elk plan of project dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij (tot ongeveer 4 kilometer van) een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Vogel- of Habitatrichtlijn ligt. Als een plan of project in of bij een sbz ligt, wordt van een gemeente verwacht dat zij voor aanvang van het plan of project een passende beoordeling maakt, waarbij de significante gevolgen van het plan voor de flora en fauna worden onderzocht.

De Flora- en faunawet geldt voor alle plaatsen waar beschermde soorten voorkomen, los van de vraag of dat specifieke gebied ook wettelijk beschermd is. Dit betekent dat bij een functiewijziging een natuurtoets moet worden uitgevoerd conform de vereisten van de Flora- en faunawet.

In de omgeving van Kampen en daarmee ook het voorliggende plangebied, bevindt zich een aantal zogenaamde speciale beschermingszones (sbz's), die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn: de IJssel met de daarbij behorende uiterwaarden, het Drontermeer, het Ketelmeer/Vossemeer, het Zwarte Meer en het Zwarte Water/Overijsselse Vecht.

Omdat er in het voorliggende plangebied sprake is van nieuwe ontwikkelingen dient er ecologisch onderzoek plaats te vinden.

EcoGroen Advies heeft in december 2006 ecologisch onderzoek verricht in het plangebied. Uit dit onderzoek⁴ kan geconcludeerd worden dat op basis van de ligging en de aard van de ruimtelijke ingrepen deze geen negatieve effecten hebben op de in de omgeving aanwezige Habitatrichtlijngebieden, Vogelrichtlijngebieden, Beschermde Natuurmonumenten, Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) of specifieke natuurwaarden buiten de PEHS.

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Kampen en bestaat hoofdzakelijk uit ruigte, waterpartijen, een enkele lage bosschage en bomen. In het gebied is de laag-beschermd Zwanebloem aangetroffen. Overige beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten. Daarnaast is geconstateerd dat vaste verblijfplaatsen van vleermuizen ontbreken binnen het plangebied. Wel vormt het plangebied mogelijk beperkt foerageergebied voor soorten als Gewone dwergvleermuis en Laatzvlieger. Opgaande beplanting die een onmisbare vliegroute van vleermuizen kan vormen ontbreekt. Wel gebruiken Meervleermuis en Watervleermuis de waterpartijen in het gebied mogelijk als vliegroute en/of foerageergebied. Uit het onderzoek blijkt verder dat verspreid in het plangebied vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, licht beschermde zoogdiersoorten zijn aangetoond of te verwachten. Geschikt leefgebied voor de strikt beschermde Waterspitsmuis ontbreekt binnen het plangebied. Ook zijn er in het plangebied broedvogels als Wilde eend, Waterhoen, Scholekster, Kleine karekiet, Bosrietzanger, Houtduif en Vink te verwachten. Wat de laag beschermde amfibieënsoorten betreft, zijn de Meerkikker, Bastaardkikker, Kleine watersalamander, Bruine kikker en Gewone pad in het plangebied aangetroffen/ te verwachten.

⁴ De resultaten zijn ontleend aan het rapport "Quickscan ecologisch onderzoek bedrijventerrein Melmerpark, Kampen; Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van natuurwet- en regelgeving", d.d. 12 december 2006, Rapport 06-338.

Tot slot zijn er in de waterpartijen in het gebied de strikt beschermde Kleine modderkruiper (FF-Tabel 2) en Bittervoorn (FF-Tabel 3) aangetroffen. Er zijn geen beschermde ongewervelden of reptielen aangetoond of te verwachten.

Voor de Zwanebloem geldt een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing en het nemen van mitigerende maatregelen is ten aanzien van flora niet aan de orde. Verstoring van broedvogels dient te allen tijde voorkomen te worden. Het verwijderen van beplanting en het bouwrijp maken van het gebied moet dan ook buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt voor de meeste soorten globaal van 15 maart tot 15 juli, hoewel dit geen harde datumgrenzen zijn. De realisatie van het plan hoeft in deze situatie niet perse buiten de periode 15 maart tot 15 juli plaats te vinden op voorwaarde dat er geen (tijdelijke) broedgelegenheid ontstaat en de werkzaamheden voor 15 maart worden opgestart. Wanneer het watermilieu of de oeverzone van de wateren in het plangebied wordt aangetast is het aanvragen van een ontheffing ten aanzien van Bittervoorn en Kleine modderkruiper noodzakelijk. Voor de in het plangebied voorkomende kleine landzoogdieren en amfibieën geldt automatisch vrijstelling en is geen ontheffing nodig. Om schade aan kleine zoogdieren te minimaliseren is het wenselijk - indien de planning van activiteiten dit toelaat - het bouwrijp maken van het plangebied zoveel mogelijk uit te voeren in de periode augustus-februari, waarbij de maanden september en oktober de voorkeur hebben. In deze periode zijn ook amfibieën relatief weinig kwetsbaar.

Aangezien in de omgeving van het plangebied Rugstreeppad voorkomt wordt sterk aanbevolen te voorkomen dat in de periode april-oktober (tijdelijke) ondiepe wateren aanwezig zijn. Op deze wijze kan worden voorkomen dat deze strikt beschermde soort zich in het plangebied vestigt.

Voor meer uitgebreide informatie wordt verwezen naar het hoofddrapport.

3.5. Water

Tussen Verweij en Partners BV, Rijkswaterstaat, gemeente Kampen en Waterschap Groot Salland heeft een aantal keer overleg plaatsgevonden met betrekking tot het realiseren van een waterpartij tussen de Flevoweg en het bedrijventerrein Rijksweg 50 (Melmerpark).

Voor het realiseren van waterpartijen in het plangebied dient bij het aanvragen van een ontheffing op de waterschapskeur met de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten rekening te worden gehouden.

1. Bij het realiseren van de waterpartij zijn er geen ongunstige hydrologische effecten op de omgeving te verwachten.
2. Bij het realiseren van de nieuwe watergang moet rekening worden gehouden met een 110 kV-verbinding en een riooltransportleiding ten noorden van de Flevoweg. Deze riooltransportleiding is in eigendom van de gemeente Kampen. De riooltransportleiding loopt onder de Zambonieweg naar het rioolgemaal en sluit vervolgens aan op de persleiding van het waterschap.
3. De toekomstige gebouwen zullen gedeeltelijk direct aan de waterpartij grenzen/'in het water staan'. De watergang zal door het waterschap vanaf het water worden onderhouden. Bij het ontwerp van de gebouwen en de vormgeving van de watergang moet daarom rekening worden gehouden met een goede bereikbaarheid van alle delen van de watergang zodat een goed en efficiënt onderhoud te allen tijde wordt gegarandeerd.

-
4. Hoeken tussen gebouwen of tussen gebouwen en het aangrenzende talud waar afval zich kan ophopen moet worden voorkomen.
 5. Het is niet gewenst dat er een verbinding wordt gerealiseerd tussen de toekomstige watergang langs de Rijksweg en de stedelijke watergang langs de Sint Nicolaasdijk ten noorden van de Zamboniweg. Het waterhuishoudkundig systeem van het bedrijventerrein is dusdanig gedimensioneerd, dat de wateropgave van het bedrijventerrein binnen het eigen systeem kan worden opgevangen. Vanuit dit oogpunt is een verbinding met een ander systeem niet wenselijk.
 6. Waterschap Groot Salland acht een verbinding tussen de waterpartij ten noorden van de Zamboniweg en de watergang langs de Nijverheidsstraat vanuit kwalitatief en beheertech- nisch oogpunt wel noodzakelijk. Ten behoeve van het onderhoud van de waterpartij moet de mogelijk te realiseren fietsbrug tussen de Flevoweg en de Constructieweg/Nijverheidsstraat geen obstakel vormen voor de onderhoudsboot.
 7. Ter bevordering van de waterkwaliteit moet het schone hemelwater van de daken van het hotel en de bedrijfsgebouwen op de nieuwe watergang worden geloosd.
 8. Het beheer en onderhoud van de waterpartij wordt door het waterschap verricht. Dit houdt in dat bij de inrichting van de waterpartij rekening moet worden gehouden met de wen- sen/eisen van het waterschap. Om het beheer en onderhoud te kunnen plegen stelt het wa- terschap aan de inrichting van de waterpartijen vrij stringente voorwaarden. De voorwaar- den zijn gebaseerd op grond van het feit dat het waterschap met het huidige materieel on- derhoud moet kunnen plegen. Op dit moment worden de volgende standaard ontwerpen gehanteerd:
 - ♦ Stedelijke bergingsvijver (onderhoud vanuit het water)
 - minimum breedte: 10 meter op de waterlijn (beschoeiing) bij een vast ingestelde peil
 - minimum diepte: 1,00 meter
 - taluds:
 - onder water: 1:4
 - boven water variabel:
 - bij beschoeiing minimaal 1:2
 - zonder beschoeiing 1:3 of flauwer
 - plasbermbreedte: min. 0,50 meter. en maximaal 1,00 meter
 - onderhoud: het waterschap onderhoudt alleen het natte profiel van de watergang en de watervoerendheid van vaarduikers en bruggen;
het onderhoud van taluds, oeverbeschoeiingen, duikers/bruggen en andere kunstwerken is voor rekening van de gemeente.
 - ♦ Bruggen
Doorvaarthoogte 1,25 meter.
De doorvaarthoogte wordt gemeten vanaf het vast ingestelde open waterpeil.
 - ♦ Oeverconstructies
Bij taluds 1:3 of flauwer zijn geen oeverconstructies nodig.
Uitzonderingen vormen situaties waarin kavels van particulieren worden uitgegeven tot aan de vijverpartijen. De oeverconstructies moeten bestaan uit materialen die voldoen aan de eisen die zijn gesteld in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

-
9. In de huidige situatie wordt de afvoer van de bergingsvijver begrensd op de landelijke afvoer door middel van een duiker met een afmeting van rond 400 mm. Ook in de nieuwe situatie zal deze begrenzing gegarandeerd moeten blijven. Ten gevolge van de uitbreiding van de bergingsvijver zal de debietbegrenzer daarom verplaatst moeten worden naar de instroomopening van de duiker onder de Flevoweg.
 10. Langs de N50 ligt een watergang van Rijkswaterstaat. In de huidige situatie is deze watergang aangesloten achter de debietbegrenzer door middel van een duiker. Peilstijgingen in de bergingsvijver hebben hierdoor geen invloed op het peil in de watergang van Rijkswaterstaat. In de nieuwe situatie verwacht het waterschap geen problemen als deze watergang zal gaan lozen op de bergingsvijver. Hier is wel een voorwaarde aan verbonden, namelijk dat de wateropgave van het bedrijventerrein moet worden opgevangen binnen de bergingsvijver. Hierdoor mag er ten tijde van hoog water geen stroming plaatsvinden vanuit de bergingsvijver naar de watergang van Rijkswaterstaat. Hierdoor zullen er maatregelen getroffen moeten worden, bijvoorbeeld door de toepassing van een terugslagklep.

3.6. Milieuaspecten

Omdat verschillende milieuaspecten invloed kunnen hebben op de mogelijkheden en wenselijkheden voor de inrichting van een gebied, dient het onderzoek ex artikel 9 van het Bro '85 ook hieraan aandacht te besteden.

3.6.1. Wegverkeerslawaaï

Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door de Flevoweg en aan de zuidwestzijde door de N50. Beide wegen zijn op grond van hoofdstuk IV "zones langs wegen" van de Wet geluidhinder gezoneerd. De wet gaat uit van een zone langs een weg, waarbinnen een bepaald geluidsniveau aan de gevel van een woning of ander geluidgevoelig object niet mag worden overschreden. Hiertoe dient binnen deze zone onderzoek te worden verricht bij herziening of vaststelling van een plan dat geheel of gedeeltelijk binnen een zone valt. Zowel de voorkeursgrenswaarde van het geluidsniveau als de breedte van de zone worden in de wet genoemd en zijn onder meer afhankelijk van het aantal rijstroken dat de weg telt, of het bestaande dan wel nieuwe wegen dan wel woningen betreft en of de weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen. De wet biedt mogelijkheden, zij het onder strenge voorwaarden, van de hierin genoemde voorkeursgrenswaarde af te wijken.

Aangezien er in het voorliggende plangebied geen geluidgevoelige bestemmingen zullen worden gerealiseerd, hoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

3.6.2. Industrielawaai

Het voorliggende plangebied ligt geheel binnen de invloedssfeer van het bedrijventerrein Haatland. Voor dit bedrijventerrein is een geluidszone ex artikel 59 van de Wet geluidhinder vastgesteld (Koninklijk Besluit van 2 juli 1990). Door Gedeputeerde Staten van Overijssel is op 11 mei 2005 een nieuwe zone met betrekking tot Industrielawaai vastgesteld. De geluidszone is op de bestemmingsplankaart aangegeven omdat het gehele plangebied binnen deze zone valt.

Het gevolg van de geluidszone is dat er bij het doorlopen van wijzigings- of vrijstellingsprocedures (artikel 10 of 19 WRO) voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen een onderzoeksplicht geldt voor industrielawaai. Binnen de geluidszone mag de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 50 dB(A) niet worden overschreden. Als deze wel wordt overschreden mag alleen onder bepaalde in de Wet geluidhinder of het Besluit grenswaarden rond industrieterreinen genoemde voorwaarden door Gedeputeerde Staten van Overijssel een ontheffing hiervoor worden verleend.

Aangezien er in het plangebied geen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd geldt er geen onderzoeksplicht voor industrielawaai.

3.6.3. Bodem

Grond

Ter plaatse van de voormalige stortplaats (kadastraal perceel sectie Q nr. 46) is in 2000 ter plaatse van de minerale olieverontreiniging een sanering uitgevoerd. Tevens is de afdeklaag op het gehele terrein verwijderd. Er is gesaneerd tot beneden de interventiewaarde. Het stortmateriaal is niet verwijderd. De dikte van het stortmateriaal varieert van 0,4 meter aan de rand tot circa 4 meter in het midden. Het stortmateriaal is aangetroffen op een dikte vanaf circa 0,5 meter beneden maaiveld (voor sanering). Op de gehele locatie is een leeflaag aangebracht, die in stand moet worden gehouden. Bij het bouwrijp maken van het terrein is het terrein opgehoogd met een laag van gemiddeld 0,75 meter (0,3 tot 1,20 meter).

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van de voormalige stort is licht verontreinigd met zink, chroom, vluchtige aromaten en minerale olie. In het kader van de nazorg wordt door de gemeente jaarlijks een grondwatermonitoring uitgevoerd. Nabij de voormalige stort mag geen grondwateronttrekking plaatsvinden.

Conclusie

Aangezien voor de gehele locatie een leeflaag aanwezig is van circa 1,0 meter dikte, worden geen risico's verwacht voor de volksgezondheid of het milieu. Het stortmateriaal is nog aanwezig. Een bouwvergunning kan met eventuele opmerkingen ten aanzien van het instandhouden van de leeflaag worden verleend. Vrijkomende grond afkomstig van de leeflaag kan zonder bezwaar op het terrein worden hergebruikt. Als grond van de locatie wordt afgevoerd voor toepassing elders, dient dit eerst volgens het Bouwstoffenbesluit te worden bemonsterd en te worden geanalyseerd. Bij herinrichting of een verandering van gebruik, functie of bestemming moet dit worden gemeld bij de provincie Overijssel.

De ondergrondse brandstoftanks ten behoeve van het brandstofverkooppunt zullen buiten de vervuiling komen te liggen. Er zullen te zijner tijd grondboringen worden verricht, zodat exact aangegeven kan worden waar door de aanwezige leeflaag heen zal worden gegaan.

Geotechnisch onderzoek

Grontmij Advies en Techniek heeft ter plaatse van de voormalige kolk tussen de Constructieweg en de Flevoweg in 1998 een geotechnisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen van de bodemopbouw ter plaatse van de gedempte kolk en de directe omgeving, in verband met het opstellen van een ophoogadvies voor een weg en het verkennen van funderingsmogelijkheden ter plaatse.

Uit dit onderzoek blijkt dat het cunet van de weg op een diepte van NAP -0,5 meter dient te worden uitgegraven om voldoende ontwatering en draagkracht te waarborgen. De ophogingen ter plaatse van het wegtracé dienen met een overhoogte te worden aangebracht, ter compensatie van de zettingen. Daarnaast dient ter plaatse van de sloten een tijdelijke voorbelasting te worden aangebracht van 0,5 meter zand en ter plaatse van de voormalige kolk van 1,0 meter zand, om het zettingsproces te versnellen.

Grondmechanisch gezien zijn er geen zwaarwegende redenen aan te voeren om niet te bouwen ter plaatse van de voormalige kolk. Voordat een definitieve uitspraak kan worden gedaan over het toe te passen paaltype en paalpuntniveau dienen de paalbelastingen, het palenplan en de exacte locatie van het gebouw bekend te zijn.

Nulsituatie-bodemonderzoek

FMA-Nilesen heeft een nulsituatie-bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het toekomstige brandstofverkooppunt aan de Zambonistraat. Uit dit onderzoek⁶ kan geconcludeerd worden dat in de bovengrond (leeflaag) en in het grondwater geen verhoogde gehalten van de onderzochte componenten zijn aangetroffen.

3.7. Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer stelt eisen aan de kwaliteit van de lucht. Indien (ruimtelijke) plannen een verslechtering mogelijk maken waardoor de concentraties van verschillende, in de Wet genoemde, stoffen de in diezelfde Wet genoemde normen overschrijden is dit niet (zonder meer) toegestaan. De luchtkwaliteit in de gemeente Kampen overschrijdt momenteel nergens de genoemde normen.

Voor het onderhavige plan is in 2006 een onderzoek⁷ naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. In de onderzoeksberekening is alleen de eindsituatie (inclusief planontwikkeling) berekend, aangezien in de aan de berekening ten grondslag liggende verkeersprognose de ontwikkeling van het plangebied reeds is meegenomen. Omdat er geen overschrijdingen van de huidige luchtkwaliteit gebleken zijn is het uitvoeren van een separate berekening naar de gevolgen van de planontwikkeling niet meer relevant.

⁵ Het rapport is genaamd "Nijverheidsstraat te Kampen, geotechnisch advies, ophoogadvies en indicatief funderingsadvies" door Grontmij Advies en Techniek van 4 december 1998.

⁶ De resultaten zijn ontleend aan het rapport "Nulsituatie bodemonderzoek, Nijverheidstraat (nr. onbekend) te Kampen", BO 24 204, d.d. 9 november 2004.

⁷ De resultaten zijn ontleend aan het rapport "Bestemmingsplan Melmerpark, Kampen, luchtkwaliteitsonderzoek", door BVA Verkeersadviezen, d.d. 2 november 2006, kenmerk kam-1577, projectnummer KAM-176.

De uitkomsten van het onderzoek, hoewel destijds uitgevoerd voor het (thans vervallen) Besluit luchtkwaliteit zijn nog als representatief te beschouwen voor toetsing aan de kwaliteitseisen van de Wet milieubeheer.

In de Wet milieubeheer zijn grenswaarden gesteld voor stikstofoxide (NO), stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂) en lood (Pb). Er zijn grenswaarden voor jaargemiddelde en uurgemiddelde concentraties. Voor stikstofoxide, koolmonoxide, benzeen, zwaveldioxide en lood zijn bij landelijke metingen en berekeningen geen overschrijdingen van de grenswaarden geconstateerd of te verwachten. Voor stikstofdioxide en fijn stof ligt dat anders. Voor fijn stof komen thans - landelijk gezien - op sterk verkeersbelaste locaties in stedelijk gebied overschrijdingen voor van de jaargemiddelde grenswaarde en in vrijwel geheel Nederland van de 24-uurgemiddelde grenswaarde. Voor stikstofdioxide gelden in en na 2010 andere grenswaarden dan thans. Uitgaande van doorzetting van de huidige dalende trend in concentraties stikstofdioxide wordt voor 2010 verwacht dat landelijk grotendeels aan de grenswaarden voor stikstofdioxide wordt voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarde voor fijn stof PM₁₀ niet wordt overschreden. De 24 uurgemiddelde concentratie voor fijn stof wordt wel een aantal malen overschreden, echter niet vaker dan de toegestane (35+6) overschrijdingen. Tot slot blijkt dat de grenswaarden voor de overige stoffen eveneens niet worden overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de grenswaarden in 2010 en in 2020 niet worden overschreden ten gevolge van het verkeer op de wegen rondom het plangebied.

3.7.1. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het risico dat mensen lopen die zich in de buurt bevinden van locaties waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, dan wel waar sprake is van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is sinds oktober 2004 van kracht.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld. Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en (geprojecteerde) risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (geprojecteerde) (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen in het invloedsgebied van (geprojecteerde) risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats buiten een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoorn voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het groepsrisico bestaat uit de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoorn voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Ingenieurs/adviesbureau SAVE heeft in december 2003 onderzoek verricht naar externe veiligheid met betrekking tot het wegtransport van gevaarlijke stoffen over de N50. Uit dit onderzoek⁸ kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen invulling van het bedrijfsterrein langs de N50, inclusief de voorgenomen ontwikkelingen op 'de Kop' voldoet aan de normen op het beleidsterrein externe veiligheid.

In april 2006 is er door hetzelfde bureau opnieuw onderzoek gedaan naar externe veiligheid. Dit onderzoek was nodig omdat de voorgenomen invulling van 'de Kop', nu genaamd Melmerpark, is gewijzigd. Uit dit onderzoek⁹ kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van het plaatsgebonden risico kan worden geconcludeerd dat er in de nieuwe situatie geen 10^{-6} -risicocontour wordt berekend. De norm voor de externe veiligheid met betrekking tot het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden. Het berekende groepsrisico in de nieuwe situatie overschrijdt de oriëntatiewaarde niet. Wel neemt het groepsrisico ten opzichte van 2003 toe. Met name de toename van de vervoersstroom gevaarlijke stoffen over de N50 is bepalend.

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen vermeldt dat over elke toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd.

Verantwoordingsplicht

Zowel in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen als ook in het Externe Veiligheidsbeleid Kampen 2007 is bepaald dat bij een toename van het groepsrisico invulling wordt gegeven aan de verantwoordingsplicht.

Voor de verantwoording, naar analogie met artikel 13 Bevi dienen de volgende elementen afgewogen te worden:

1. het aantal personen in het invloedsgebied;
2. het groepsrisico;
3. de mogelijkheden tot risicovermindering;
4. de alternatieven;
5. de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
6. de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Ad.1 en 2

Vanwege het ontbreken van groepen mensen in de huidige situatie is er alleen een uitkomst voor het groepsrisico in het plangebied. Het berekende groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde niet.

Ad 3 en 4

Mede gelet op de aspecten genoemd onder punt 5 en 6 zijn in redelijkheid geen maatregelen of alternatieven denkbaar waarbij het groepsrisico verder wordt terugdrongen.

Het groepsrisico is aanvaardbaar.

⁸ De resultaten zijn ontleend aan het rapport "Externe Veiligheid Bedrijfsterrein Rijksweg 50", Ingenieurs/adviesbureau SAVE, d.d. december 2003, rapportnummer. 031296-O89.

⁹ De resultaten zijn ontleend aan het rapport "Externe Veiligheid Melmerpark N50", Ingenieurs/adviesbureau SAVE, d.d. april 2006, rapportnummer. 060483-V68.

Ad. 5 en 6

De Regionale brandweer heeft met betrekking tot 5 en 6 het volgende aangegeven:

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Mogelijke incidenten met gevaarlijke stoffen binnen het plangebied zijn voldoende bestrijdbaar. Het plangebied is voldoende bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten.

Bluswatervoorzieningen

Conform de bouwregelgeving dienen (ondergrondse) brandkranen binnen een beperkte afstand vanaf de ingang van elk gebouw aanwezig te zijn. Aan deze regelgeving wordt in het voorziene bestemmingsplan nog onvoldoende invulling gegeven. De benodigde bluswatervoorzieningen dienen in overleg met de afdeling preventie van de brandweer Kampen te worden gerealiseerd.

Zelfredzaamheid

Het plangebied is voorzien op enkele meters buiten het formele sirene-dekkingsgebied. Aangezien het aantal aanwezigen en de veiligheidsrisico's hier beperkt zijn en de overige mogelijkheden tot zelfredzaamheid afdoende zijn, is de sirenedekking inzake dit deelplan afdoende.

3.8. Leidingen

Langs de Zambonistraat ligt een ondergrondse 110 kV-hoogspanningsleiding. Binnen de zake-lijk-rechtstrook van deze leiding mag niet worden gebouwd. Dit is een zone ter weerszijden van de kabel met een breedte van 2,5 meter uit het hart van de kabel. In het plangebied bevinden zich geen (hogedruk) aardgasleidingen. Langs de Constructieweg ligt een hoofdriooltransportleiding. Deze hoofdtransportleiding verzorgt de afvoer van het afval- en regenwater van de stad naar het rioolgemaal aan de Melmerweg. Vanaf de Melmerweg wordt het water verder afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie aan de Haatlanderdijk.

4.1. Bestemmingen

Het onderhavige plan maakt het realiseren van deelplan A van het Melmerpark mogelijk. Zoals in de vorige hoofdstukken is beschreven, worden in dit plan kantoren, een hotel/restaurant, parkeervoorzieningen en een verkooppunt voor motorbrandstoffen gerealiseerd. De gebouwen en de parkeervoorzieningen zullen van een specifieke bestemming worden voorzien. Omdat er geen duidelijk onderscheid is te maken tussen parkeervoorzieningen ten behoeve van de kantoren en/of het hotel/restaurant, is er voor gekozen om ze een 'eigen' bestemming te geven en ze niet als onbebouwd erf op te nemen binnen bijvoorbeeld de bestemming Kantoren.

Bij de toekenning van de bestemmingen is aangesloten bij de gebruikelijke bestemmingen in Kampen.

Met het vervaardigen van dit plan is beoogd een zodanig plan te ontwerpen, dat enerzijds rechtszekerheid wordt geboden aan de burgers en dat anderzijds voldoende praktische mogelijkheden worden geboden om flexibel op ondergeschikte aanpassingen in te kunnen spelen.

4.2. Beeldkwaliteit

Voor het onderhavige plangebied is in juni 2002 een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit zijn opgenomen. In dit beeldkwaliteitplan¹ is vastgelegd dat er direct achter de voorste kavelgrens een haag van 1 meter hoog moet worden aangebracht. Als er een hekwerk moet worden geplaatst, dan dient dit achter de haag te gebeuren en in een zwarte kleur. Voor de voorgevel mag de erfafscheiding in ieder geval niet hoger zijn dan 1 meter. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein en per kavel mag een in-/uitrit van maximaal 8 meter breed worden gerealiseerd. Opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Aan de Flevoweg en de RW50 dient een representatieve gevel te worden gerealiseerd, waarbij diversiteit in architectuur en accenten op meer traditionele verschijningsvormen uitgangspunt zijn. De gebouwen dienen uit herkenbare robuuste vormen te worden opgebouwd, waarbij gebruikt wordt gemaakt van traditionele materialen zoals bakstenen, pannen en dergelijke. Reclame mag plaatsvinden op de gevels, niet op het dak(rand) en de hoogte mag niet meer bedragen dan 1,20 meter. Daarnaast mag de reclame niet meer dan de helft van de gevelbreedte in beslag nemen en mag er geen kleur- of lichtstroken worden aangebracht.

¹ De gegevens zijn ontleend aan het rapport "Gemeente Kampen, Beeldkwaliteitsplan Bedrijvenpark Rijksweg 50, Richtlijnen beeldkwaliteit" van juni 2002.

5.

Toelichting op de planregels

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deeluitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien. De planregels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden.

Voor de regelgeving geldt dat voor iedere bestemming die is opgenomen, een omschrijving dient te worden gegeven waarin de doeleinden van de betreffende bestemming worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend.

Hoewel bij de opzet van de planregels getracht is het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen dat werkelijk noodzakelijk is, kan een dergelijke regeling waarschijnlijk niet in alle zich voordoende situaties voorzien. Daarom zijn soms flexibiliteitsbepalingen opgenomen in de vorm van ontheffingen.

De uitvoering van de ontheffingsbevoegdheid ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bepalingen maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming niet mag worden gewijzigd. Indien er ontwikkelingen plaatsvinden buiten deze visie, dan is een nieuwe afweging noodzakelijk die - bij een positieve uitkomst - via een formele planherziening zijn beslag dient te krijgen.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. De indeling is als volgt:

1. *Inleidende regels.*
2. *Bestemmingen.*
3. *Algemene regels.*
4. *Overgangs- en slotregels.*

In hoofdstuk 1 worden enkele in de planregels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Hoofdstuk 3 bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijk hoofdstuk onder te brengen. In dit hoofdstuk is eveneens het artikel "geluidszone industrie" ondergebracht. Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en een slotbepaling ten aanzien van de benaming van het plan.

5.2. Nadere toelichting op de planregels

In deze paragraaf worden - voor zover voor een goed begrip nodig wordt geacht - de planregels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

BEDRIJF - VERKOOPPUNT MOTORBRANDSTOFFEN

Deze bestemming betreft het te realiseren benzineverkooppunt. De verkoop van lpg is expliciet uitgesloten. Daarnaast is een autowasstraat en detailhandel in zogenaamde "weggebonden artikelen" toegestaan, zodat de bij een tankstation gangbare artikelen kunnen worden verkocht. Het begrip "weggebonden artikelen" is in de begripsbepalingen omschreven.

HORECA

Deze bestemming laat uitsluitend horecabedrijven toe waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie. Een discotheek is niet toegestaan. Verder is het van belang dat er geen bedrijfs-woning kan worden gerealiseerd. Tot slot is vastgelegd dat de gronden bestemd zijn voor een hotel en dat op ten hoogste één bouwlaag overige horecabedrijven zijn toegestaan.

KANTOOR

De bestemming "kantoor" biedt mogelijkheden voor "zelfstandige" kantoren. Bij bedrijfsbestemmingen zijn doorgaans alleen kantoren toegestaan ter ondersteuning van de feitelijke bedrijfsvoering; binnen een kantoorbestemming bestaat de feitelijke bedrijfsvoering uit zakelijke dienstverlening. Ook hier bestaan geen mogelijkheden voor bedrijfswoningen.

Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het kantoorpand direct ten zuiden van het te realiseren verkooppunt voor motorbrandstoffen om de uitoefening van het horecabedrijf op de begane grond mogelijk te maken, met dien verstande dat het verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie ter plaatse niet is toegestaan.

VERKEER

Binnen deze bestemming zijn onder meer woonstraten, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen toegestaan. Een exacte indeling van het wegprofiel is niet aangegeven, zodat op dit punt enige flexibiliteit blijft bestaan.

LEIDING - HOOGSPANNING

Deze bestemming is opgenomen met het oog op de aanwezige hoogspanningsleiding. Binnen de aangegeven zone mag uitsluitend worden gebouwd na ontheffing, waarbij overleg dient te zijn gepleegd met de leidingbeheerder. Dit geldt ook voor andere-bouwwerken.

LEIDING – RIOOL

Ook hier is sprake van een dubbelbestemming, gericht op de bescherming van de aanwezige rioolleiding. Bouw- en aanlegactiviteiten zijn mogelijk, mits de leiding niet wordt geschaad.

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van bebouwing te voorkomen. Dit kan zich met name voordoen indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksbepaling is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming, een en ander conform het gestelde in de Wro. Het gebruik of laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting wordt in ieder geval aangemerkt als strijdig gebruik. Voor evenementen geldt dat geen sprake is van strijdig gebruik als hiervoor een vereiste vergunning op basis van bijvoorbeeld de APV is verkregen. Hiermee wordt beoogd dubbele regelgeving te vermijden. Op basis van het Bro kan voor deze categorie ook gekozen worden voor een ontheffing; met deze constructie is dit dus niet nodig.

Algemene aanduidingsregels

Binnen deze bestemming is de geluidszone industrie ondergebracht. Omdat sprake is van de ligging binnen de contour van een gezoneerd industrieterrein, is het verplicht hieromtrent een regeling op te nemen in het bestemmingsplan. Binnen de zone mogen geen geluidgevoelige functies worden gerealiseerd. Overigens zijn die ter plekke ook niet geprojecteerd, dus voor de realisatie van het voorliggende bestemmingsplan levert dit geen verdere belemmeringen op.

Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen, teneinde het mogelijk te maken het plan op ondergeschikte punten aan te passen. Dit evenwel met het gebruikelijke voorbehoud dat dan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie, milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de planregels genoemde, dan wel op de kaart aangegeven maten zijn volgens dit artikel mogelijk. Deze regeling geldt in beginsel alleen voor knelsituaties. Omdat één en ander zich niet beperkt tot één bestemming, maar bij diverse bestemmingen gewenst dan wel noodzakelijk kan blijken, zijn deze regelen in de overige bepalingen opgenomen en dus in principe op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn procedurele bepalingen opgenomen. Voorzien wordt in de te volgen procedure bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing.

Overgangsrecht

Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de eerste terinzagelegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is onder het overgangsrecht geplaatst. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Ten aanzien van het gebruik van gronden en gebouwen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, geldt dat dit mag worden voortgezet. Dit geldt trouwens niet in vogel- en habitatrichtlijngebieden. Verder is ook van belang, dat bij een onderbreking van het gebruik van meer dan een jaar, de overgangsbescherming vervalt. Wijziging van dit met de bestemming strijdige gebruik tenslotte is verboden, indien daardoor de afwijking van het plan wordt vergroot.

6.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor wat betreft de economische uitvoerbaarheid kan worden opgemerkt dat ten behoeve van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark RW50” een exploitatieopzet is opgesteld. In de toelichting behorend bij dit bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van een kostendekkend plan. Voorliggend plan betreft een deel van de gronden die onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan “Bedrijvenpark RW50”.

De gemeente Kampen heeft in 2003 een overeenkomst gesloten met Polderpoort BV over de ontwikkeling van het gebied, de koopprijs en nadere voorwaarden.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval sprake (artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening). De gemeenteraad kan, bij de vaststelling van het bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen ondermeer als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In dit geval is het verhaal van kosten anderszins verzekerd, namelijk via de gesloten overeenkomst met Polderpoort BV. De gemeenteraad zal dan ook geen exploitatieplan vaststellen. Het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.

Overleg en inspraak

7.1. Overleg ex artikel 10 Bro '85

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerpbestemmingsplan ter beoordeling voorgelegd aan de daarvoor in aanmerking komende instanties, te weten:

1. De Eenheid Ruimte, Wonen en Bereikbaarheid van de provincie Overijssel.
2. De VROM-Inspectie regio Oost.
3. Het Waterschap Groot-Salland.
4. Kamer van Koophandel Oost Nederland.
5. gemeente Zwolle.
6. Brandweer Regio IJssel-Vecht.
7. Rijkswaterstaat.
8. De ondernemersvereniging Kampen.
9. Connexion.
10. Industriële Club Kampen.
11. Vereniging Ondernemers Contacten.

In verband met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening, d.d. 1 juli 2008, moet voor de term voorschriften (plan)regels worden gelezen.

1. Provincie Overijssel

De provincie laat weten in te stemmen met de in het plan opgenomen kantoorbestemmingen. Wel vragen zij dit binnen de netwerkstad af te stemmen. In de toelichting dient aandacht besteed te worden aan de bereikbaarheid van de locatie per openbaar vervoer en aan (veilige) langzaam verkeersroutes naar de bestaande stad.

Reactie gemeente

In de tekst van de toelichting is aandacht besteed aan de genoemde punten door de provincie. Voor wat betreft de afstemming met de netwerkstad Zwolle wordt opgemerkt dat de gemeente Zwolle geen aanleiding heeft gezien om te reageren op het voorontwerpplan.

2. VROM-Inspectie regio Oost

De VROM-Inspectie heeft twee opmerkingen:

Luchtkwaliteit

In de toelichting ontbreekt een opgave van de huidige situatie. De reden waarom er geen onderzoek heeft plaatsgevonden komt niet (goed) uit de toelichting naar voren. Het rapport "Bestemmingsplan Melmerpark, Luchtkwaliteitsonderzoek" maakt duidelijk waarom dit achterwege is gelaten. Geadviseerd wordt dit onderdeel in de toelichting mee te nemen.

Reactie gemeente

Het genoemde rapport, met verklarende tekst, zal worden opgenomen in de toelichting.

Externe veiligheid

De toelichting vermeldt dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N50 zal toenemen ten opzichte van 203. Als gevolg daarvan moet ingevolge de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen verantwoording over het groepsrisico worden afgelegd. Deze verantwoording ontbreekt. Geadviseerd wordt dit in het ontwerpbestemmingsplan op te nemen.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan zal deze verantwoording alsnog worden opgenomen.

3. Waterschap Groot-Salland

Geen reactie ontvangen.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

4. Kamer van Koophandel Oost Nederland

De Kamer van Koophandel kan instemmen met de plankaart en de voorschriften. In de plantoelichting is nog duidelijk de geschiedenis van het plan af te lezen, omdat er op diverse plaatsen nog wordt gesproken over (perifere) detailhandel terwijl het plan niet in een detailhandelsontwikkeling voorziet. Geadviseerd wordt de toelichting aan te passen met het oog op de leesbaarheid van het plan.

Reactie gemeente

Er wordt kennisgenomen van de instemming met het plan. Aan de tekst van de toelichting zal aandacht worden besteed.

5. Gemeente Zwolle

De gemeente Zwolle heeft geen aanleiding gezien om inhoudelijk te reageren op het plan.

Reactie gemeente

Voor kennisgeving aannemen.

6. Brandweer Regio IJssel-Vecht

De brandweer heeft enkele opmerkingen over het aspect (externe) veiligheid.

Reactie gemeente

Aan de opmerkingen zal aandacht worden besteed in de plantoelichting.

7. tot en met 11.

Van de genoemde instanties is geen reactie ontvangen.

7.2. Inspraak

Overeenkomstig de algemene inspraakverordening van de gemeente Kampen is aan ingezetenen van de gemeente en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke en rechtspersonen de gelegenheid gegeven zienswijzen op het voorontwerpplan kenbaar te maken. Het plan heeft daartoe met ingang van 20 juni 2007 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Van de gelegenheid om zienswijzen kenbaar te maken is gebruik gemaakt door:

1. Leusink Tankstations BV en de heer H. Leusink, Installatieweg 7, 8263 BS Kampen;
2. Polderpoort BV, Postbus 168, 8260 AD Kampen.

De zienswijzen die op het voorontwerpbestemmingsplan zijn ontvangen worden hierna (samen-gevat) weergegeven en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Leusink Tankstations BV en de heer H. Leusink, Installatieweg 7, 8263 BS Kampen;

Adressanten hebben de volgende zienswijze op het plan;

- a. Er wordt vooruitgelopen op de bodemprocedure inzake de gesloten overeenkomst met Polderpoort BV zodat het plan economisch niet uitvoerbaar is en tevens een planschaderisico-analyse ontbreekt.
- b. Het bestemmingsplan is in strijd met de motieven en grondslag liggende gedachte van het vigerende bestemmingsplan 2000. De gemeenteraad heeft zich nog niet uitgesproken over deze gewenste planontwikkeling. Geen inzicht bestaat met betrekking tot de veiligheidseisen van het benzineverkooppunt ten opzichte van de mensaantrekkende werking van de overige te realiseren objecten.
- c. Er ontbreken distributieve gegevens over het te realiseren benzineverkooppunt. Op grond van de bestaande benzinemarkt wordt de distributieve ruimte ernstig aangetast en is er geen ruimte voor een nieuw benzineverkooppunt.
- d. Het voorgenomen verkooppunt was niet voorzien in het vigerende bestemmingsplan. Een uitvoerige motivering ontbreekt.
- e. Er is geen aandacht besteed aan de economische mededinging en er is sprake van concurrentievervalsing met behulp van staatssteun.

Reactie gemeente

a. tot en met e.

De zienswijze is nagenoeg gelijk aan een eerdere zienswijze die door adressant, althans Leusink Tankstations BV en niet door de heer H. Leusink persoonlijk, is ingebracht tijdens de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 1 WRO voor de bouw van het benzineverkooppunt. Bij deze procedure heeft de gemeente een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld die onderdeel uitmaakt van het vrijstellingsbesluit. In deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op de zienswijze van adressant.

Leusink Tankstations BV heeft vervolgens bezwaar aangetekend tegen de verleende vrijstelling. Het bezwaarschrift is ongegrond verklaard door de gemeente. Bij het vervolgens ingediende beroepschrift werd door de rechtbank het bezwaarschrift alsnog niet-ontvankelijk verklaard omdat appellant geen belanghebbende was zoals bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het tegen deze uitspraak ingediende hoger beroep werd door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kennelijk niet-ontvankelijk verklaard vanwege het niet tijdig voldoen van het griffierecht.

De verwijzingen in de zienswijze naar de lopende civiele procedures zijn inmiddels achterhaald omdat deze procedures zijn afgerond door een inmiddels onherroepelijk geworden arrest van het Gerechtshof te Arnhem.

Het opnemen van het inmiddels gerealiseerde brandstofverkooppunt in het onderhavige plan is derhalve de planologische vertaling van een inmiddels juridisch onherroepelijke situatie.

2. Polderpoort BV, Postbus 168, 8260 AD Kampen

Adressant heeft de volgende zienswijze op het plan:

- a. Aantal tekstuele aanpassingen dienen te worden doorgevoerd in de tekst van de plantoelichting.
- b. Op bladzijde 11 van de plantoelichting wordt voorgesteld de parkeernormen aan te passen.
- c. Op bladzijde 19 van de plantoelichting staan nog twee p.m.'s.
- d. Op bladzijde 21 van de plantoelichting wordt in paragraaf 4.2. verwezen naar het beeldkwaliteitsplan dat voor het onderhavige plangebied is opgesteld. Hier wordt verder niets meegedaan. Wat is de betekenis van deze paragraaf?
- e. Hoogte van de luifel bij het benzineverkooppunt wijzigen van 6 meter naar 6,85 meter.
- f. Afgevraagd wordt of de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO wel gebruikt mag worden voor het wijzigen van de bestemming kantoor naar uitoefening van een horecabedrijf op de begane grond.
- g. De bestemmingen Groen en Water, zoals opgenomen op de plankaart, komen niet in de voorschriften voor.
- h. De bestemming Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen dient aangepast te worden aan de feitelijke situatie.
- i. Aan de noordzijde van de rechter bestemming V-P dient nog een stuk van deze bestemming te worden toegevoegd ten behoeve van de uitrit.
- j. De toegestane hoogte van de kantoren dient te worden gewijzigd naar 20 meter in plaats van 19 meter.
- k. De oppervlakte van de begane grond van kantoorgebouw 2 (gebouw met wijzigingsbevoegdheid) dient groter te zijn in verband met de fastfood-optie.
- l. De sloot naast het hotel dient binnen het plangebied te worden gebracht zodat de sloot verbonden kan worden aan de waterpartij.

Reactie gemeente

- a. *De tekst van de plantoelichting wordt aangepast, voor zover dit louter ondergeschikte wijzigingen betreft.*
- b. *In de toelichting op bladzijde 11, wordt vermeld dat voor het hotel/restaurant wordt uitgegaan van 12 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlak. Adressant wil dit uitgesplitst zien in een norm van 6 parkeerplaatsen per 100 m² voor het restaurant, 8,5 parkeerplaatsen per 100 m² zalen en 1 parkeerplaats per hotelkamer.
Er is in juni 2006, in opdracht van Polderpoort BV, een analyse gemaakt van de parkeerbehoefte voor het totale Melmerpark. In deze analyse is een berekening gemaakt op basis van normen zoals die in een bijgevoegde tabel versie 2.0 waren opgenomen. Er is toen door de gemeente aangegeven in te kunnen stemmen met de normen behoudens de norm voor het restaurant bij het hotel. Deze norm dient 12 parkeerplaatsen per 100 m² te zijn. Voor het overige kan ingestemd worden met de genoemde uitsplitsing en zal de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aangepast worden.*
- c. *In het ontwerpbestemmingsplan zullen deze p.m.'s worden ingevuld.*
- d. *Het opgestelde beeldkwaliteitsplan is nog steeds van kracht voor het plangebied en als zodanig toetsingskader voor de in te dienen bouwplannen.*

-
- e. *De plankaart en voorschriften zullen in overeenstemming worden gebracht met de reeds verleende bouwvergunning en de daarop aangegeven hoogten en situatietekening.*
 - f. *Artikel 11 WRO geeft aan dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald, tenzij de gemeenteraad zich daarbij een van deze bevoegdheden zelf heeft voorbehouden, burgmeester en wethouders volgens bij het plan te geven regelen het plan moeten uitwerken of binnen bij het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. De redactie van par. 5.3 van de planvoorschriften voldoet hieraan. Niet wordt ingezien waarom de redactie onjuist zou zijn.*
 - g. *In het ontwerpplan zal dit worden aangepast.*
 - h. *Korthedshalve wordt verwezen naar hetgeen hierover als reactie is gezegd onder punt 2e van deze reactienota.*
 - i. *Deze aanpassing zal opgenomen worden op de plankaart.*
 - j. *Niet wordt ingezien waarom dit zou moeten. Motivering voor dit verzoek ontbreekt. Voor zover bedoeld zou zijn dat de reeds ingediende bouwaanvraag voor 3 kantoorgebouwen voorziet in een dakopbouw met een hoogte van 19,5 meter, wordt er op gewezen dat de voorschriften van het bestemmingsplan voorzien in een vrijstellingsbevoegdheid ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.*
 - k. *Ook hier ontbreekt een motivering voor dit verzoek. Wanneer er concrete plannen zijn voor een fastfoodrestaurant die een uitbreiding van de begane grondoppervlakte noodzakelijk maken, dan zou hierin een motivering gelegen kunnen zijn.*
 - l. *De begrenzing van het plangebied zal worden aangepast zodat er geen onduidelijkheid bestaat over het planologisch toegestaan zijn van het verbinden van de sloot met de waterpartij.*

november 2008.