

**Advies : Kampen, toetsing programma
Melmerpark aan
detailhandelsstructuurvisie 2006**

Datum : 13 juni 2008
Opdrachtgever : Gemeente Kampen
Ter attentie van : de heer R. Jager
Projectnummer : 204X00249.046703_1

Opgesteld door : André Boekesteijn

Aanleiding en vraagstelling

Polderpoort BV is met de gemeente Kampen in gesprek over de ontwikkeling van het Melmerpark als locatie voor perifere en grootschalige detailhandel. Polderpoort BV en de gemeente Kampen hebben hiervoor op 23 december 2003 een gronduitgifteovereenkomst getekend. Om de planologisch-juridische basis te leggen voor het project Melmerpark dient het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Rijksweg 50' aangepast te worden. Momenteel is hiervoor een ruimtelijke onderbouwing in voorbereiding. Bij het opstellen van de onderbouwing is de vraag gerezen of de huidige plannen van Polderpoort passen binnen de detailhandelsstructuurvisie, die op 11 juni 2007 door de Gemeenteraad is vastgesteld.

De gemeente Kampen heeft aan BRO, als opsteller van de detailhandelsstructuurvisie, gevraagd om het voorgestelde programma voor de ontwikkeling van Melmerpark te toetsen aan de detailhandelsstructuurvisie. In deze notitie zal deze toetsing worden uitgevoerd. Op 10 juni jl. heeft ter voorbereiding een gesprek plaatsgehad tussen BRO, de gemeente Kampen en een vertegenwoordiger namens Polderpoort BV.

Het programma en het concept voor Melmerpark: oud en nieuw

Het huidige programma en het concept voor Melmerpark (op basis van de concept-ruimtelijke onderbouwing 29-04-2008) is op onderdelen duidelijk anders dan het concept zoals dat is gepresenteerd bij het opstellen van de detailhandelsstructuurvisie (februari 2005). Het *oude concept* ging uit van:

- Een rijk geschakeerd themacentrum voor de regio, met een breed aanbod van producten, diensten en horeca, passend bij de specifieke behoefte, of de lifestyle, van bezoekers uit de regio, dat het bezoek altijd, iedere keer, in een belevenis verandert.
 - Melmerpark wordt de trekker van de regio en dé trekker voor Kampen, Flevoland en de Noordoostpolder.
 - Melmerpark wordt een belevingswereld met retail als vermaak.
 - Een aantal mogelijke thema's met vrije tijd als paraplu. Qua invullingen werden genoemd:
 - wonen en doe-het-zelf;
 - gezond en sportief;
 - lifestyle en mobiliteit
- Multimedia loopt door meerdere van deze thema's heen.
- Een detailhandelsaanbod van ca 40.000 m² bvo.

In de ruimtelijke onderbouwing d.d. 29 april 2008 is het *actuele concept* uiteengezet:

- Melmerpark bestaat uit twee gedeelten. Deel 1 is bestemd voor een hotel/restaurant, vijf kantoorgebouwen en een brandstofverkooppunt. Deel 2 is bestemd voor perifere en grootschalige detailhandel (PDV/GDV). De winkelfuncties zijn nu concreter benoemd en minder abstract dan in het oude lifestyle concept. In hoofdzaak gaat het nu om een normale PDV-locatie aangevuld met enkele grootschalige winkels.
- Binnen de perifere en grootschalige detailhandel worden drie thema's benoemd: tuin&bouw&wonen, media&sport&spel en mobiliteit. Het thema mobiliteit is niet nader uitgewerkt. De thema's worden aangevuld met horeca en fastfood.
- Het programma bestaat uit 5.000 m² bvo tuincentrum, 4.000 m² bvo bouwmarkt (beoogd verplaatser), 15.000 m² bvo PDV, circa 6.500 m² bvo GDV en 500 m² horeca. In totaal goed voor een programma van 31.000 m² bvo.
- Bouwdelen 1A en 1D van het project beslaan 8.850 m² bvo. De invulling hiervan richt zich niet op PDV/GDV maar op andersoortige functies, zoals showrooms, bedrijfsruimten, horeca, leisure (o.a. Fitnesscentrum) en parkeren. Deze bouwdelen zijn in het concept niet concreet uitgewerkt, maar het is niet de intentie om hierin detailhandel te vestigen. Wel zal op termijn worden bekeken in hoeverre een verplaatsing van een supermarkt mogelijk is. In eerdere concepten was in deze bouwdelen wel detailhandel voorzien.
- Het verzorgingsgebied richt zich op de gemeente Kampen en haar directe omgeving en is daarmee minder omvangrijk dan in het oude concept. De bovenregionale trekkracht is teruggebracht en is uiteraard ook een logisch gevolg van het naar beneden bijstellen van het programma.

Toetsing aan de detailhandelsstructuurvisie

Op pagina 16 en 17 van de detailhandelsstructuurvisie zijn de uitgangspunten opgenomen waaraan de plannen voor het Melmerpark getoetst dienen te worden. Kort samengevat gaat het om de volgende punten:

- De basis voor het concept ligt in de gemeente Kampen en omgeving. *Het aangepaste concept speelt daar beter op in.*
- Kansen voor thema in en om het huis: wonen, doe-het-zelf en tuin. *Het aangepaste concept voldoet hieraan.*
- Invulling in de branche wonen, vooral door verplaatsing (en eventueel uitbreiding) van bestaand aanbod. *Invulling met wonen is opgepakt, alleen het aangepaste concept gaat onvoldoende in op verplaatsters, met uitzondering van de bouwmarkt. Bovendien is het programma voor wonen flink opgeplust.*
- Sportdetailhandel wordt steeds meer recreatief ingevuld met een sterk mode-accent en hoort daardoor thuis in het profiel van de binnenstad. *Het nieuwe concept voorziet desondanks in een programma sport en speelgoed in Melmerpark en voldoet daarmee niet aan de gestelde uitgangspunten.*
- Echter, in de structuurvisie staat ook vermeld dat indien er sprake is van grootschalige aanbieders die eigenlijk in de binnenstad thuishoren, maar hier gezien hun omvang geen plek zouden kunnen vinden, dat er dan uitzonderingen gemaakt kunnen worden passend binnen de thema's. *Wellicht liggen hier kansen om toch sport en speelgoed als branche op Melmerpark mogelijk te maken, zie verder.*
- Het realistisch basisprogramma voor detailhandel in het Melmerpark bedraagt op basis van de detailhandelsstructuurvisie ca. 15.600 tot 17.000 m² wvo ofwel circa 20.000 m² bvo. *Het nieuwe concept voorziet in 31.000 m² bvo en wijkt daarmee af.*

Samengevat kunnen uit de toetsing de volgende belangrijke conclusies worden getrokken:

- Het huidige concept en het daarbij behorende verzorgingsgebied is beter in overeenstemming gebracht met de in de detailhandelsstructuurvisie opgenomen uitgangspunten.
- Verschillen bestaan er nog op de onderdelen branchering (en dan met name sport en speelgoed), de totale omvang van het programma (en dan vooral in de branche wonen) en de inbreng van de verplaatsters.

Deze onderdelen zullen nu nader uitgediept worden.

Branchering

In onderstaande tabel zijn de twee brancheringsvoorstellen naast elkaar gezet.

Tabel 1 Voorstellen branchering Melmerpark

Melmerpark	Voorstel detailhandelsstructuurvisie in bvo ¹	Voorstel huidig concept op basis van ruimtelijke onderbouwing (29-04-08)
Woonthemapcentrum: totaal	14.100 – 17.100	24.000
• Wonen	4.700 - 5.900*	15.000
• Doe-het-zelf	3.500 - 4.100**	4.000
• Plant en dier	5.900 - 7.100	5.000
Multimedia	3.800 - 4.425	
• Bruin en witgoed	1.900 - 2.300	2.500, incl. media
• Media	1.400 - 1.500	
• Hobby	500 - 625	
Mobiliteit		
• Fietsen	750 - 1.000	
Sport en spel		1.840
Speelgoed		1.600
Totaal	18.650 – 22.525	29.940

* waarvan 2.600 – 5.300 m² bvo verplaatsters

** waarvan 1.300 – 2.650 m² bvo verplaatsters

Op basis van de bovenstaande tabel kan het volgende geconstateerd worden:

- De programmavoorstellen voor de branches doe-het-zelf en plant en dier sluiten aan bij de uitgangspunten uit de detailhandelsstructuurvisie.
- De voorstellen voor bruin en witgoed, inclusief media sluiten eveneens aan bij de eerdere uitgangspunten.
- De branches fietsen en hobby komen niet meer terug in het huidige concept voor Melmerpark.
- Het programma in de branche wonen wordt fors overschreden. Voorstel detailhandelsstructuurvisie maximaal 5.900 m² bvo (inclusief verplaatsters), nieuw concept gaat uit van 15.000 m² bvo.
- De branches sport en spel zijn in een gezamenlijke omvang van 3.440 bvo toegevoegd.
- Het totale programma wordt hiermee met 7.000 tot 10.000 m² bvo overschreden.

¹ Alle metrages zijn omgerekend naar bvo's. Het bedrijfsvloeroppervlak omvat alle inpandige ruimte die voor de individuele bedrijfsuitvoering benodigd is. Het betreft dus de ruimte die voor het publiek toegankelijk is, alsmede de ruimte die alleen voor het personeel te bereiken is. Met wvo wordt het winkelvloeroppervlak bedoeld, dit omvat alleen de verkoopruimten die voor het publiek toegankelijk zijn. Voor de PDV-branches (woonthemapcentrum) is ervan uitgegaan dat het wvo 85% bedraagt van het bvo, voor de andere branches is deze verhouding gesteld op 80%.

Beoordeling overschrijding programma branche wonen

De branche wonen wordt in het nieuwe concept met circa 9.000 m² bvo (circa 7.650 m² wvo) overschreden ten opzichte van de uitgangspunten in de structuurvisie. Hier passen de volgende nuanceringsen bij:

- In de berekeningen van 2006 (zie pagina 43 achtergronden) is uitgegaan van, de toen gehanteerde, relatief lage bestedingscijfers in de branche wonen. Anno 2008 zijn deze bestedingen gegroeid naar € 485,- per hoofd. Indien de berekening geactualiseerd wordt zal er onder de aannames van 2006 voor de binding en toevloeiing maximaal bijna 2.500 m² wvo uitbreidingsruimte² ontstaan, dit is 700 m² wvo meer dan in 2006 is bepaald.
- Een groter aanbod zal waarschijnlijk een iets hogere koopkrachtbinding en –toevloeiing betekenen.
- In het nieuwe concept van Polderpoort is nog niet of nauwelijks gekeken naar verplaatsers. Het blijkt dat juist in de branche wonen in de gemeente Kampen sprake is van een enorm verspreid aanbod, waaronder meerdere interessante verplaatsers (zoals Kwantum).

BRO denkt dat met een actualisatie van de marktberekening voor de branche wonen, op basis van het nu concreet voorliggende plan voor Melmerpark, de ruimte in de branche wonen groter ingeschat mag worden dan in 2006 is bepaald. Bovendien past een groter volume wonen beter bij het aangepaste concept, waarin sterk de nadruk is gelegd op het PDV-aanbod. De effecten van een groter programma wonen op de bestaande voorzieningenstructuur zullen waarschijnlijk beperkt zijn, omdat het veelal gaat om solitaire vestigingen. Samenvattend ziet BRO goede kansen om binnen de gestelde uitgangspunten van de detailhandelsstructuurvisie een groter programma aan wonen in te brengen. Voor de volledige onderbouwing is het aan te bevelen om hiervoor een actuele marktberekening (met effecten) te laten maken ook op basis van de actuele aanbodgegevens (2008).

Beoordeling toevoeging branches sport en spel

Voor de branches sport en spel is het beeld anders als voor de branche wonen. Het huidige aanbod in deze branche in de gemeente Kampen is zeer beperkt en kleinschalig van omvang. Een moderne en grootschalige sportzaak of speelgoedzaak ontbreekt. In de markt-berekeningen uit 2006 is een forse marktruimte in deze branche berekend van tussen de 4.100 m² en 4.700 m² wvo. (5.000 tot 6.000 m² bvo). De door Polderpoort gevraagde volumes voor sport en spel en speelgoed (in totaal 3.440 m² bvo) passen binnen deze marktruimte. Echter in de detailhandelsvisie is er voor gekozen om de branche sport en spel volledig toe te wijzen aan de binnenstad. Alleen wanneer de grootschalige formules in de binnenstad geen plek kunnen vinden, kan hierop een uitzondering worden gemaakt. De vraag ligt nu dus voor of er binnen een redelijke termijn locaties beschikbaar zijn/komen in de binnenstad waar de schaalvergroting in sport en speelgoed geacommodeerd kan worden. Deze vraag is binnen het kader van deze beknopte notitie niet door BRO te beantwoorden. Indien er in de binnenstad onvoldoende ruimte is voor het inpassen van deze grootschalige winkels, kunnen in de visie van BRO de gevraagde volumes op Melmerpark worden toegevoegd. Ook dan resteert er nog distributieve ruimte om het aanbod in de binnenstad te versterken.

² Hierbij is wel gerekend met een omzet per m² wvo van € 1.250,00

Omvang programma

De uiteindelijk gewenste omvang van het programma op Melmerpark is sterk afhankelijk van de keuzen die voor de branchering op het vlak van wonen en sport/spel/speelgoed worden gemaakt. Deze keuzen bepalen het verschil tussen het in de detailhandelsstructuurvisie benoemde programma en het nu door Polderpoort gevraagde programma. Dit programma van rond de 30.000 m² bvo (ofwel circa 25.000 m² wvo) moet, in de visie van BRO wel gezien worden als een maximum voor de detailhandelsinvulling. Anders wordt weer een groter verzorgingsgebied aangesproken en dat is nu juist niet de bedoeling. Dit geeft wel aan dat de bouwdelen 1A en 1D verder ook niet met detailhandel ingevuld moeten worden. Overigens geeft BRO in overweging om binnen het programma te kijken of niet een grootschalige unit bestemd kan worden voor rijwielen in plaats van wonen.

Verplaatsers

Tot nu toe is in het concept vrijwel geen aandacht besteed aan verplaatsers (alleen de bouwmarkt). Gezien het zeer verspreide aanbod van de perifere detailhandel in Kampen is het gewenst om op basis van het aangepaste concept de interesse van meerdere verplaatsers te wekken. Een groter volume aan verplaatsers maakt immers de discussie over een groter programma veel eenvoudiger. Bovendien kan dan echt gewerkt worden aan structuurversterking.

Samenvattend

- Het vernieuwde concept voor Melmerpark is opgeschoven in de richting van de uitgangspunten van de detailhandelsstructuurvisie.
- De branchering met sport en spel vraagt om een standpunt van de gemeente Kampen of het realistisch is of de gewenste grootschalige volumes op een redelijke termijn inpasbaar zijn in de binnenstad. Zo ja, dan moeten ze niet worden opgenomen in het programma voor Melmerpark. Indien nee, dan zijn ze kansrijk voor vestiging op Melmerpark.
- De omvang van het programma in de branche wonen vraagt om een actuele markt- en effectenanalyse. In de visie van BRO zijn er kansen om het programma uit te breiden.
- De nu gehanteerde maat van 30.000 m² bvo (25.000 m² wvo) markeert de maximale omvang van de detailhandel op Melmerpark. Dit wel met inachtneming van de voorgaande opmerkingen over branchering.
- Meer aandacht is gevraagd voor verplaatsers.