

Emmeloord, 26 februari 2013.

Onderwerp

Tussenuitspraak Raad van State bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel - Stadshart".

Voorgenomen besluit

1. Een gewijzigde planregeling vaststellen door het schrappen van de artikelen 10.1.f en 10.5 uit het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel - Stadshart".
2. Kennis nemen van de rapportage van Seinpost, inclusief de reacties van de BAN en van Provast en overnemen van de conclusie uit het rapport van Seinpost dat het woon-, leef-, en ondernemingsklimaat niet wordt aangetast.
3. Instemmen met advies van Seinpost om een (beleids)strategie op te stellen voor de herstructurering van het centrum en de aanpak van (mogelijke) leegstand.
4. Het college het raadsvoorstel en –besluit evenals de rapportage van Seinpost uiterlijk 28 maart bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State laten indienen.

Advies raadscommissie

[Advies]

Aan de raad.

Status: ter besluitvorming

Aanleiding

In 2006 heeft de gemeenteraad het ontwikkelingsplan voor het centrum vastgesteld. Ten tijde van het raadsbesluit kende het centrum vele problemen: een duidelijke ontwikkelingsrichting van het centrum ontbrak en als knelpunten van de toenmalige structuur werden benoemd gebrek aan allure en beleving, sterk naar binnen gekeerd, onduidelijke en onaantrekkelijke toegangswegen, versleten, rommelig en een winderig, kaal, leeg plein met onaantrekkelijke bebouwing en een onaantrekkelijk omliggend openbaar gebied. Als voorwaarde gold dat de centrumontwikkeling er primair vanuit moest gaan om het winkelcentrum verder te versterken en diverser te maken. Het raadsbesluit uit 2006 omvatte dan ook als doelstelling het opwaarderen van de regionale verzorgende functie waarbij gezelligheid, bereikbaarheid, parkeren, bundeling van functies en verbeteren en uitbreiden van het winkelaanbod centraal zouden staan.

Het ingezette beleid werpt zijn vruchten af. Na de reconstructie van de Lange Nering West, Lange Nering Oost, het Kettingplein, de verplaatsing van het busstation, de komst van de bioscoop en de aanleg van de Paardenmarkt is de aantrekkingskracht vergroot. Er is een groot draagvlak voor de gedane aanpassingen.

Een logisch en integraal onderdeel van het plan vormt de bebouwing op De Deel, waar sinds 2006 aan gewerkt wordt. Het vormt een van de laatste elementen van de upgrading van het centrum en voegt (na de veelal cosmetische ingrepen in het bestaande centrum van de afgelopen jaren) een diverser winkelaanbod toe evenals – door middel van een besloten en intiem stadsplein – een aantrekkelijk verblijfsklimaat met een regionale aantrekkingskracht (bijlage 1).

In november 2011 heeft u met het plan ingestemd door via een gecoördineerd besluit het bestemmingsplan en de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor de bouw vast te stellen. Hiertegen is vervolgens door meerdere partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 5 december 2012 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel-Stadshart" (bijlage 1). De Raad van State heeft aangegeven dat het merendeel van de betogen van de appellanten (over onder meer verkeer en duurzame ontwrichting) faalt. Wel heeft zij de gemeenteraad opgedragen om binnen 16 weken:

- alsnog onderzoek op basis van actuele gegevens te doen naar de behoefte aan uitbreidingsruimte voor detailhandel en te bezien of het besluit van 10 november 2011 in het licht van de uitkomsten van dit onderzoek in stand kan blijven;
- op basis van het voornoemde onderzoek toereikend te motiveren dat de te verwachten leegstand in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen;
- alsnog door middel van een uit te voeren geluidsonderzoek inzichtelijk te maken en deugdelijk te motiveren of de aanduiding "evenemententerrein" met inachtneming van de daarvoor vastgelegde planregeling uit het oogpunt van geluidsbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen.
- De uitkomst aan de Afdeling mede te delen.

Tijdens de raadsvergadering van 13 december 2012 heeft u het college via een motie vervolgens het navolgende verzocht:

1. Zo spoedig mogelijk actie te ondernemen gericht op het laten uitvoeren van het onderzoek dat door de Raad van State aan de raad is opgedragen;
2. Bedrijven Actief Noordoostpolder te betrekken bij de voorbereiding en uitvoering van het onderzoek;
3. Het onderzoek uit te laten voeren door een daartoe deskundig bureau, dat tot nog toe niet betrokken is geweest bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

De motie is uitgevoerd. Het onderzoek is tijdig afgerond door het nog niet eerder bij het plan betrokken bureau Seinpost (dat – in overleg met Provast en BAN - gekozen is uit een shortlist met ook de bureaus Jones lang Lasalle en DTNP). De BAN is, samen met de Brede Centrumgroep, gedurende de hele doorlooptijd van het onderzoek actief en constructief bij de uitvoering van het onderzoek betrokken geweest. De reacties van zowel Provast als de BAN op het concept-eindrapport zijn opgenomen in het definitieve rapport (evenals de reactie van Seinpost hierop).

Het is duidelijk dat de wereld sinds de vorige actualisering van het DPO door BRO is veranderd. Onder meer de groeiende internetbestedingen en de dalende bevolkingsgroei hebben consequenties voor de toekomstige detailhandelsstructuur in het centrum van Emmeloord. Het onderzoek van Seinpost heeft ons inzicht verschaft en ons tevens op een heldere wijze handvatten aangereikt hoe het centrum kan worden versterkt.

Onderstaand volgt de nadere toelichting en argumentatie.

Doelstelling

Gevolg geven aan de opdracht van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 december 2012.

Voorgesteld besluit

1. Een gewijzigde planregeling vaststellen door het schrappen van de artikelen 10.1.f en 10.5 uit het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel - Stadshart".
2. Kennis nemen van de rapportage van Seinpost, inclusief de reacties van de BAN en van Provast.

3. Instemmen met het advies van Seinpost om een centrumbrede (beleids)strategie op te stellen voor de herstructurering van het centrum en de aanpak van (mogelijke) leegstand en overnemen van de conclusie uit het rapport van Seinpost dat het woon-, leef-, en ondernemingsklimaat niet wordt aangetast.
4. Het college het raadsvoorstel en –besluit evenals de rapportage van Seinpost uiterlijk 28 maart bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State laten indienen.

Argumenten

Samen werken aan een bruisend centrum

De ontwikkeling van het stadshart is een groot project waar al jaren aan wordt gewerkt. Het is van groot belang dat de gemeente als regisseur van het ontwikkelingsproces goed rekening houdt met de belangen van omwonenden en ondernemers. In de komende jaren is het volgens het college dan ook nodig om voor een aantal opgaven te komen tot goede samenwerkingsverbanden om bestaande en nieuwe problemen tot goede oplossingen te brengen. Dit geldt voor het evenementenbeleid, waar inwoners terecht zorgen over hebben. Dat geldt voor detailhandelsontwikkelingen, waar ondernemers en vastgoedeigenaren hun kansen moeten waarnemen. Dat geldt voor het opnieuw invulling geven aan de (oudere) gebieden rond het kernwinkelgebied waar herontwikkelingen en transformaties aan de orde kunnen zijn.

Het college heeft met veel waardering kennis genomen van de punten die de BAN in haar reactie op het rapport van Seinpost op dit punt inbrengt en wil graag verder en blijvend gebruik maken van de nu ontstane positieve energie. Het college staat daarbij niet voor om vooraf zaken vast te leggen (bv. fasering of branchering), maar om het proces van transformatie dat gaat ontstaan in gezamenlijk overleg goed te regisseren en te begeleiden. Elk van de partijen kan en moet daarbij de eigen rol goed invullen en oppakken.

Ook met inwoners van de Residence (en andere omwonenden) wil het college dit gaan oppakken met betrekking tot de implementatie en de uitvoering van het nieuwe evenementenbeleid, wat uw raad overigens binnenkort zal behandelen en over zal besluiten.

Evenemententerrein

Het is duidelijk dat in onze gemeente het een en ander te doen is over evenementenbeleid en evenementenlocaties. De omwonenden van het stadshart hebben volstrekt gelijk dat dit zorgvuldig moet worden overdacht. Het college deelt de zorgen van bewoners en Raad van State en wil samen met belanghebbenden een zorgvuldig traject starten om het aankomende evenementenbeleid goed gestalte te laten krijgen met (zo nodig) aanvullend locatiebeleid.

In de regels van het bestemmingsplan "Emmeloord, de Deel-Stadshart" staat het navolgende over evenementen opgenomen:

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Verkeer ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

.....

f. ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', tevens voor het houden van evenementen;

10.5 Specifieke gebruiksregel

10.5.1. Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. *het gedurende meer dan 50 dagen per kalenderjaar houden van evenementen. Onder het houden van evenementen wordt tevens verstaan het opbouwen en afbreken van voorzieningen.*

b. *het tegelijkertijd toestaan van meer dan 4.000 bezoekers.*

De Raad van State heeft opdracht gegeven om:

Alsnog door middel van een uit te voeren geluidsonderzoek inzichtelijk te maken en deugdelijk te motiveren of de aanduiding "evenemententerrein" met inachtneming van de daarvoor vastgelegde planregeling uit het oogpunt van geluidsbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dan wel een gewijzigde planregeling vast te stellen.

U wordt voorgesteld om een gewijzigde planregeling vast te stellen door het schrappen van de artikelen 10.1.f en 10.5. De motivatie is als volgt:

Bij het verlenen van een evenementenvergunning wordt, tot op heden, de (algemeen aanvaarde) normstelling van de provincie Limburg gebruikt¹. De veronderstelling was dat deze regulering via de APV voldoende was om geluidsoverlast tegen te gaan.

Echter, de Raad van State heeft aangegeven dat dit geen reden kan zijn om onderzoek naar het antwoord op de vraag of de geluidsbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing achterwege te laten.

Op de Lange Termijn Agenda (LTA) van uw raad staan al geruime tijd de onderwerpen evenementenbeleid en locatiebeleid evenementen ingepland. Hierbij zit ook een voorgesteld raadsbesluit over het geluidbeleid bij evenementen. Raadsbehandeling vindt plaats in april 2013. Aangezien de (via een open en interactief planproces geformuleerde) besluiten van wezenlijke invloed zijn op de gehanteerde parameters die gebruikt worden voor het door de Raad van State gewenste geluidsonderzoek, is het bij nader inzien wel zo verstandig om eerst het raadsbesluit af te wachten. De aanduiding evenemententerrein in het bestemmingsplan wordt (voorlopig) geschrapt. Tussen het raadsbesluit en de feitelijke oplevering van het terrein (2015) zit voldoende tijd om onderzoek uit te voeren en eventueel een nieuwe of aanvullende planologische regeling te ontwerpen voor locatiebeleid, in lijn met het door u dan vastgestelde nieuwe evenementenbeleid.

Rapportage Seinpost (bijlage 3)

Bureau Seinpost heeft op basis van actuele gegevens onderzoek gedaan naar de behoefte aan uitbreidingsruimte naar detailhandel. Eindconclusie is dat er een leegstand zal ontstaan die groter is dan een duurzaam gezond leegstandspercentage, maar dat dit toch een beheersbare ontwikkeling is voor de korte en middellange termijn en zelfs wenselijk op langere termijn. De uitbreidingsruimte in de niet-dagelijkse sector, horeca en leisure en consumentgerichte bedrijvigheid is circa 4.000 tot 5.050 m² wvo². Bij de berekening is rekening gehouden met actuele ontwikkelingen, waaronder de impact van internetbestedingen en de gematigder bevolkingsgroei en een negatievere koopkrachtontwikkeling ten opzichte van enkele jaren geleden.

De ontwikkeling van De Deel heeft naar verwachting vooral effecten op panden met weinig uitstraling op minder geschikte locaties (de C en D gebieden, zie figuur 3.1 op pagina 7 van de rapportage), maar niet op het kernwinkelgebied.

¹ Nota evenementen met een luidruchtig karakter van de Inspectie Milieuhygiëne Limburg januari 1996.

² Wvo staat voor winkelvloeroppervlak, het voor de consument toegankelijke deel van een winkel. Bvo is het brutovloeroppervlak van een winkel (inclusief magazijn, kantoren etc.). De omrekenfactor bvo naar wvo is 0,8.

Het gevaar van niets doen voor de middellange termijn is volgens Seinpost dat – door het ontbreken van een stadsplein, verrassing, uitstraling, ondersteunende horeca – de afvloeiing naar elders toeneemt en de toevloeiing van buiten de gemeente afneemt. Hierdoor gaan er op termijn steeds meer 'gaten' vallen in de winkelstructuur, waarbij ook minder geschikte winkelruimte leeg komt te staan. Niets doen is dus geen optie, dan ontstaat ook leegstand en moeten/willen de inwoners van Noordoostpolder naar elders voor hun boodschappen.

Leegstand

Seinpost concludeert dat de winkelmarkt in Emmeloord zodanig sterk functioneert dat deze min of meer op slot zit. In Emmeloord is de leegstand met 4,1 % van het wvo (1.046 m²) bijna 60% lager dan gemiddeld. 75% hiervan heeft betrekking op locaties (zoals Achterom/ Noordzijde en Korte Achterzijde), die volgens Seinpost over onvoldoende kwaliteiten beschikken voor winkels. In een ideale situatie maken deze gebieden geen deel uit van de hoofdwinkelstructuur. Het feit dat deze gebieden toch verwinkeld zijn (en relatief hoge huurwaardes kennen) geeft de huidige hoge druk op winkellocaties in het centrum aan.

Ook het sterk functionerende A-milieu tussen De Deel en het Kettingplein is volgens Seinpost niet ideaal. Ondanks dat de leegstand hier nihil is en lege panden direct weer worden verhuurd, is het gebied vooral functioneel. Het is compact en goed bereikbaar, maar het aanbod is weinig verrassend en aantrekkelijke rustpunten met ondersteunende horeca zijn nauwelijks aanwezig. Ook valt op dat de maatvoering van het merendeel van de winkels erg smal en diep is. Dit betekent dat de winkels minder functioneel zijn: diepere meters leveren minder omzet en brancheuitbreiding (bv. met horeca) is moeilijk te realiseren.

Confrontatie met plan Stadshart

Het bestemmingsplan Stadshart De Deel kent een *mogelijke* toevoeging van 10.200 m² bvo aan detailhandel. Hiervan is circa 2.100 m² bestemd voor een supermarkt (verplaatsing), waardoor 8.100 m² bvo overblijft voor nieuw aanbod aan overige winkels, horeca en publieksgerichte dienstverlening. Dit is circa 6.500 m² wvo.

Uitgaande van de hypothesen van Seinpost betekent dit, wanneer het toe te voegen metrage uitsluitend wordt ingevuld met niet dagelijkse detailhandel en horeca, dat mogelijk een distributief overaanbod gecreëerd wordt van 1.450 tot 2.500 m² wvo.

Advies voor centrummanagement

Om het proces tot verbetering van de winkelstructuur goed te faciliteren is volgens Seinpost een aanpak nodig waarbij (via verschillende) instrumenten incurante winkelmeters uit de markt worden genomen. Het feit dat er een eigentijds centrum komt met onderscheidend vermogen (authenticiteit, verrassing) en kwaliteit (in branchering, beleving en verblijfsklimaat) speelt hierbij een grote rol. Dat er kwantitatief meters in verouderde panden op ongeschikte locaties (versneld) zullen verdwijnen levert de winkelstructuur en de consument uiteindelijk alleen maar winst op en is een positief bij-effect van de nieuwe ontwikkeling.

Seinpost geeft aan dat met het plan voor De Deel nieuwe kwaliteit wordt toegevoegd: modern aanbod (jongeren), horeca, pleinfunctie, terrassen, woningen. Tevens creëert het de noodzakelijke ruimte op de winkelvastgoedruimte, die zeker in het A1 winkelgebied op slot zit en geen ruimte biedt voor uitbreiding en toevoeging.

Beleidsstrategie

Uitbreiding en vernieuwing van het winkelaanbod in het centrum is noodzakelijk. Wel is door de toevoeging van deze winkelmeters een – bijvoorbeeld zoals door Seinpost beschreven – plan van aanpak en strategie nodig. Hierbij dient beleidskader op het gebied van detailhandel (de juiste winkel op de juiste plek), ruimtelijke ordening (onder andere via het bestemmingsplan ongewenste winkellocaties in bijvoorbeeld buitengebieden tegengaan) en de handhaving hierop overeengekomen te worden.

Stimulerende maatregelen (aanstellen vastgoedcoördinator, financiële verevening) moeten vervolgens bijdragen aan het verbeterd economisch functioneren van het centrum. Een beleidsstrategie is overigens altijd nodig, ook als het plan op De Deel niet wordt uitgevoerd.

Wij stellen voor het advies van Seinpost op te volgen om een (beleids)strategie op te stellen voor de herstructurering van het centrum en de aanpak van (mogelijke) leegstand. Deze aanpak (brancheren en zoneren met behulp van flankerende maatregelen) zal samen met de ondernemers (in casu de BAN) gestalte moeten krijgen. Dit is overigens in lijn met de eerdere besluitvorming rondom het bestemmingsplan, waarin al is besloten dat er een Branche Advies Commissie in het centrum dient te worden ingesteld. Door de procedure bij de Raad van State – waarbij de BAN ook beroep heeft aangetekend - is hieraan tot op heden nog geen invulling gegeven. De aanpak is in lijn met hetgeen in de toelichting van het bestemmingsplan "Emmeloord Centrum, herziening 2010" (door u vastgesteld op 28 april 2011) staat vermeld. Hierin wordt de Lange Nering als kernwinkelgebied aangemerkt en worden de aangrenzende straten (te weten de Korte Achterzijde, Lange Achterzijde, het Achterom en de Schalm als aanloopgebied aangeduid. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de bestaande winkels binnen het aanloopgebied aan te wenden voor dienstverlening.

Ook dient de detailhandel buiten het centrum beschouwd te worden. Op bedrijventerreinen gevestigde (en daar ongewenste) detailhandelsvestigingen – die nu geen (betaalbare) vestiging in het centrum kunnen krijgen, moeten een plek in het centrum kunnen krijgen. Emmeloord Centrum dient het zwaartepunt te zijn wat betreft de detailhandel. In dat kader is het goed te vermelden dat het college op 26 februari een overeenkomst heeft goedgekeurd die het planologisch aantal mogelijke detailhandelsmeters aan de Zuiderkade met 2.500 m² BVO zal verminderen.

Reacties BAN en Provast (cq Emmeloord Centrum CV)

De *Ban* heeft op 21 februari 2013 schriftelijk uitgebreid op de eindrapportage van Seinpost gereageerd (bijlage 5). Samenvattend en concluderend geeft de BAN aan dat aan de bureauselectie, opdrachtformulering en opdrachtuitvoering op een goede manier inhoud is gegeven. Met uitzondering van de inschatting van de koopkrachtbinding (die zij te hoog acht) is er volgens de BAN sprake van redelijke, maar ambitieuze uitgangspunten.

Uit het rapport blijkt volgens de BAN overduidelijk dat:

- Het uitvoeren van het centrumplan ineens en zonder concrete maatregelen op korte en middellange termijn onaanvaardbare gevolgen heeft voor de detailhandel in Emmeloord Centrum.
- Er concrete maatregelen moeten worden genomen om dit te voorkomen.

Provast heeft college en raad per brief d.d. 18 februari te kennen gegeven dat zij BRO de meest geschikte partij vindt om het aanvullende onderzoek uit te voeren. Derhalve heeft zij BRO zelfstandig opdracht gegeven om een rapport op te stellen waarin de vragen van Raad van State worden beantwoord (bijlage 6) De bevindingen en conclusies komen in grote lijn overeen met die van Seinpost. Dit is ook af te leiden uit de (bij het Seinpost rapport gevoegde) reactie van Provast op het rapport van Seinpost d.d. 21 februari (bijlage 7), waarin wordt aangegeven dat zij zich in hoofdlijnen kunnen vinden in het dpo. Zij onderschrijven onder meer de analyse betreffende het economisch functioneren en het feit dat niets doen zal leiden tot een negatief woon- en ondernemersklimaat in het centrum. Wel geeft Provast aan dat de conclusie moet zijn dat de toevoeging van het plan niet leidt tot een onaanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat, ook als er geen actieve beleidsstrategie wordt opgesteld en uitgevoerd.

Uit het rapport blijkt volgens de Provast overduidelijk dat:

- Het uitvoeren van het centrumplan ineens en zonder concrete maatregelen op korte en middellange termijn geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor de detailhandel in Emmeloord Centrum.
- Het plan uitvoeren veel beter is voor de ontwikkeling van de detailhandel in Emmeloord dan het plan niet uitvoeren.

Resumé naar aanleiding Seinpost

Al met al stelt het college dat op basis van het voornoemde onderzoek naar de uitbreidingsbehoefte voor detailhandel toereikend gemotiveerd is dat de te verwachten leegstand in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Leegstand die op den duur ook ontstaat als er niets gedaan wordt, met die kanttekening dat er dan sprake is van achteruitgang en het centrum voor lange tijd op slot zit, terwijl door toevoeging van het plan juist een duurzame bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het centrum. Het is op korte termijn nuttig en noodzakelijk om frictieleegstand te creëren om de vastgoedmarkt voor detailhandel in het kernwinkelgebied open te breken en een gezonde instroom en doorstroom onder ondernemers op gang te brengen. Op langere termijn heeft dat gunstige effecten voor het centrum. Wel is duidelijk dat op korte en middellange termijn negatieve effecten kunnen ontstaan die een gezamenlijk (door vastgoedeigenaren –inclusief ontwikkelaar en belegger -, ondernemers en gemeente) begeleiden van het transformatieproces nodig maken om het functioneren van het stadshart zo snel mogelijk daadwerkelijk en blijvend te verbeteren.

Het besluit van 10 november 2011 (gecoördineerde vaststelling van het bestemmingsplan en twee omgevingsvergunningen) kan in het licht van de uitkomsten van dit onderzoek, naar de mening van het college, in stand blijven.

Kanttekeningen

Van de navolgende opmerkingen en aanvullende problematiek dient u zich in het besluitvormingsproces bewust te zijn.

Ontwikkelaar / Belegger

De definitieve vaststelling van het bestemmingsplan is (voor de gemeente) de laatste officiële stap in een al jaren durend proces. Op basis hiervan kan er gebouwd worden en daarmee de grondwaarde worden geïnd. Afwijking van het voorliggende (bestemmings)plan cq het besluit van 11 november 2011 zal leiden tot af- en uitstel, waarmee de inning van de grondwaarde in gevaar is en er hoogstwaarschijnlijk ook nog een schadeclaim volgt. Hierbij dient in gedachten te worden gehouden dat een groot deel van de ingecalculerde grondopbrengst (die leidt tot een sluitende grondexploitatie) al is gebruikt voor de upgradering van het bestaande centrum en dus al is uitgegeven. De boekwaarde van het project is op dit moment ca € 8 mln. negatief. Dit bedrag zal verder oplopen door de noodzakelijke verkeerswijzigingen van de Koningin Julianastraat en Onder de Toren, nieuwe planvorming, het eventueel tijdelijk opknappen van De Deel etc.

Overigens betekent vaststelling van het bestemmingsplan niet dat er zonder meer gebouwd gaat worden. Zo hebben we geen inzage in de contracten die Provast heeft met belegger, aannemer, financier ed. Wel moet duidelijk zijn dat een vastgesteld bestemmingsplan onze sterke juridische positie in stand houdt, terwijl afwijking en niet-vaststelling van het plan partijen de kans geeft om de schuld in de schoenen van de gemeente te schuiven.

BUN - Ahold / Hoge Dennen – Top Vastgoed

Naast de nieuwbouw op De Deel zijn er op dit moment nog twee initiatieven voor winkeluitbreiding. De combinatie BUN / Ahold wil haar supermarkt op het Smedingplein met 500 m2 uitbreiden en Hoge Dennen heeft aangekondigd een omgevingsvergunning in te dienen voor het Jumbo-pand aan het Kettingplein. Ook heeft zij gevraagd om deze informatie te betrekken bij het onderzoek naar de uitbreiding van de detailhandel.

De Albert Heijn zal op korte termijn een facelift ondergaan die (de aanblik op) het Smedingplein ten goede zal komen. De winkel leidt voornamelijk tot doelgericht boodschappenbezoek en heeft verder weinig tot geen invloed op het recreatief winkelen in het kernwinkelgebied tussen de De Deel en het Kettingplein. De uitbreiding Albert Heijn komt overeen met de trend in supermarktland, waarbij winkels pas kunnen renderen bij een maatvoering van minimaal 1200 m². Ook Greidanus (wordt Coöp) breidt uit en C1000 Europalaan (wordt Jumbo) hebben concrete uitbreidingsplannen.

Voor alle winkels waar middels een wijzigingsbevoegdheid detailhandel op de eerste verdieping kan worden toegestaan (waaronder op locatie Kettingplein het pand van Hoge Dennen – Top Vastgoed) is het wenselijk, mede gezien de uitspraak die de Raad van State heeft gedaan aangaande de visie op mogelijke leegstand, een beleidskader op te stellen dat aansluit op de bovengenoemde te ontwikkelen beleidsstrategie voor het centrum. Door Hoge Dennen is tot op heden nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Wij zullen de eventuele aanvraag alsdan op haar merites beoordelen waarbij wij nu het standpunt hanteren dat fasering gewenst is en eerst de bouw van De Deel noodzakelijk is om het centrum van Emmeloord een stadshart te geven. Mede gezien de rapportage van Seinpost, waarin het Kettingplein tot het kernwinkelgebied wordt gerekend, is versterking en ontwikkeling van het plein op langere termijn overigens zeker gerechtvaardigd.

Mercatus / Sinke

Als laatste dient vermeld te worden dat naar verwachting binnen enkele jaren de flats Tros, Anker, Boei en Meerpaal gesloopt zullen worden omdat deze niet meer aan de eisen van de huidige tijd voldoen. Het proces van (gefaseerd) uitplaatsen van bewoners en sloop zal een geruime tijd (ca 5 jaar) in beslag nemen. Mercatus en Gemeente (beiden grondeigenaar) zullen op termijn de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden voor deze plek gaan beschouwen.

Over de geplande toekomstige nieuwbouw voor Sinke is inmiddels ook twijfel met betrekking tot de haalbaarheid ontstaan. Ook voor deze plek geldt in dat geval dat toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden kunnen worden beschouwd.

In bredere zin is sowieso wat betreft het college aan de orde dat een visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsgang van de "centrumring" (een ruimer gebied rond de kernwinkelzone) zou moeten worden ontwikkeld.

Concluderend ziet het college, wanneer u als raad instemt met dit voorstel, voor zichzelf drie opgaven:

1. Met omwonenden na vaststelling van het evenementenbeleid door de raad vorm geven aan de uitvoeringsconsequenties van dat beleid voor de omgeving van locaties waar evenementen plaatsvinden;
2. Met eigenaren en ondernemers vorm geven aan het transitieproces van de detailhandelszone in en rond het kernwinkelgebied;
3. Met alle betrokkenen vorm geven aan een visie op de centrumring rond het kernwinkelzone.

Planning/uitvoering

Het raadsbesluit dient uiterlijk 28 maart 2013 bij de Raad van State ingediend te zijn.

Bijlagen

1. Afbeelding ontwikkelingsplan 2006 en impressies nieuw stadspan
2. Tussenuitspraak Raad van State d.d. 5 december 2012
3. Rapportage bureau Seinpost d.d. februari 2013
4. Persbericht BAN / Gemeente d.d. 20 februari 2013
5. Reactie BAN op rapportage Seinpost d.d. 21 februari 2013

