

Detailhandelsstructuurvisie 2030

Nota van Uitgangspunten
Deel A – Uitgangspunten
Februari 2021

Gemeente Emmen

SEINPOST
ADVIESBUREAU

Inhoud

Deel A: Nota van uitgangspunten **3**

Hoofdstuk 1. Aanleiding, proces en conclusies bouwstenen **4**

1.1 Inleiding en leeswijzer 5

1.2 Huidig beleid 6

1.3 Aanpak 7

Hoofdstuk 2. Visie en uitgangspunten **9**

2.1 Inleiding 10

2.2 Opbouw detailhandelsstructuur 11

2.3 Nota van Uitgangspunten 13

2.4 Doorkijk fase 3: Visie en uitvoering 19

Deel B: Bouwstenen en bijlagen: zie apart document





A

Deel A

Nota van uitgangspunten



01

Aanleiding, proces en conclusies bouwstenen

1.1 Inleiding en leeswijzer

Nota van Uitgangspunten als opmaat richting detailhandelsstructuurvisie

De gemeente Emmen heeft in 2020 het proces opgestart om haar detailhandelsstructuurvisie te herzien. Deze huidige visie maakt deel uit van de Structuurvisie Werklocaties Emmen 2020 en dateert van 2011. Dit beleid voldoet niet meer voor de actuele vraagstukken in de gemeente. In de eerste plaats hebben in het centrum en enkele ondersteunende centra grote vernieuwingen plaatsgevonden. Ten tweede hebben de laatste 10 jaar de landelijke trends in de retail zich flink geroerd. Het Coronavirus komt daar nu nog bij, met als gevolg dat bezoekersaantallen in recreatieve winkelgebieden onder druk staan, het online winkelen versnelt en onderscheid tussen essentiële en niet-essentiële branches wordt gemaakt. Tenslotte is op basis van jurisprudentie actueel beleid noodzakelijk. De Dienstenrichtlijn en recente uitspraken van de Raad van State hebben gevolgen voor het detailhandelsbeleid. Dat moet 'Raad van State-proof' zijn, met verantwoording van de beleidsregels op welke locaties vormen van detailhandel toegestaan worden. De nieuwe detailhandelsstructuurvisie houdt rekening met de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Emmen, trends en ontwikkelingen op zowel maatschappelijk als sectorspecifiek niveau en biedt een helder kader met juridische houvast.

De Nota van Uitgangspunten vormt de opmaat voor de detailhandelsstructuurvisie. Op basis van deze uitgangspunten en beleidsprincipes wordt in 2021 de nota uitgewerkt tot visie met uitvoeringsprogramma.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft inzicht in de aanleiding, de huidige beleidsmatige uitgangspunten, de (proces)aanpak en de samenvatting van de 'bouwstenen' (resultaten van de analyses, zie deel B). Hoofdstuk 2 vormt de kern van de Nota van Uitgangspunten. Die wordt bondig weergegeven en toegelicht. In deel B (bouwstenen) zijn de belangrijkste zaken uit de analyse uitgelicht. Dit is gebeurd in de vorm van vijf bouwstenen (waaronder de factsheets per winkelgebied). Dit deel vormt een apart document.

Geen blauwdruk: dynamiek staat centraal



1.2 Huidig beleid

Huidige beleid zet heldere kaders neer...

Het huidige detailhandelsbeleid is gebaseerd op de Seinpost-rapportage 'Revisie Detailhandelsbeleid Emmen' en dateert uit 2011. In deze rapportage werd een visie neergezet op de gewenste detailhandelsstructuur, en hoe dit georganiseerd kan worden. Samenvattend had dit beleid de volgende uitgangspunten (zie bouwsteen 1 voor een uitgebreide toelichting):

- Versterken van de bovenregionale functie van Emmen;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van de detailhandelslocaties voor de gebruikers;
- Bevorderen van complete en evenwichtig gespreide winkelvoor-zieningen ten behoeve van de leefbaarheid in dorpen en wijken.

... maar een herijking van het beleid is gewenst

Vanaf 2020 is er behoefte de detailhandelsstructuurvisie Emmen te herijken. Ondanks dat het huidige beleid grotendeels voldoet hebben er in het afgelopen decennium veel ontwikkelingen plaatsgevonden. Zowel in het detailhandelslandschap als binnen de gemeente Emmen zelf. Zo hebben er grote veranderingen en vernieuwingen plaatsgevonden in het centrum van Emmen. Het centrum blijft - kijkend naar leegstand en passanten - veel aandacht vragen. Haar koopstromen en de ingeschatte omzetniveaus zijn wel stabiel. Forse vernieuwingen in het centrum gingen gepaard met een langdurige verbouwingsperiode.

Wat betreft dorpscentra en wijkcentra is veel bereikt (o.a. Nieuw-Amsterdam, Rietlanden, Emmerhout). Deze centra hebben aan kracht gewonnen. Voor perifere detailhandel is het beleid gericht op verplaatsing van de Meubelboulevard naar Nijbracht. Dit blijkt een lastig en kostbaar traject. Het aanbod op Nijbracht is ondertussen uitgebreid. Tenslotte blijft de aanpak van verspreide c.q. ongewenste detailhandels-ontwikkelingen aandacht vragen.

Op het gebied van de trends en ontwikkelingen is het beleid onvoldoende actueel. Met een sector die vandaag (o.a. door Corona) alweer veranderd is ten opzichte van gisteren is het van belang geen blauwdruk op te willen stellen voor de komende 10 jaar. In plaats daarvan moet met de dynamiek rekening worden gehouden. Zo zullen de steunmaatregelen van de overheid cruciaal zijn hoe de detailhandel Corona overleeft, evenals het meebewegen van verhuurders en financiers. Zo geven we richting aan de wenselijkheid van toekomstige ontwikkelingen. Een gegeven voor een uitvoeringsgericht beleid is dat (door krimp) de opgave voor de aanpak van detailhandel steeds groter wordt. De sector is heel dynamisch. De Omgevingswet en Dienstenrichtlijn vragen om integraal en actueel beleid. Voor gemeenten als Emmen speelt een constant dilemma tussen sturen / compactiseren en inspelen op de wensen uit de markt. Deze Nota van Uitgangspunten geeft de belangrijkste richtinggevende principes voor het opstellen van het nieuwe detailhandelsbeleid van de gemeente Emmen.

1.3 Aanpak

In drie fasen naar het detailhandelsbeleid

Om tot een gedegen en gedragen detailhandelsbeleid te komen, is met oog voor verschillende belangen en ontwikkelingen, het proces weloverwogen opgepakt. De Koepel vormde in de eerste twee fases de belangrijkste samenwerkingspartner. We werken in een drietal fases toe naar de detailhandelsstructuurvisie met uitvoeringsprogramma (zie bijlage 1 voor een compleet overzicht van de procesaanpak):

- Fase 1: Bouwstenen voor het beleid. In deze fase staan kennismaking, beeldvorming en onderzoek centraal. Dit vond plaats aan de hand van deskresearch, een gezamenlijke schouw, interviews met wethouders en diverse sessies met de werkgroep en kopgroep.
- Fase 2: Van bouwstenen naar globale visie. In deze fase staat de dialoog centraal. Aan de hand van de analyses in fase 1 zijn de belangrijkste opgaven en ontwikkelrichtingen inzichtelijk gemaakt. Via dialoogsessies, een werksessie met het college en een masterclass met de raad zijn de kernopgaven, discussiepunten en prioriteiten besproken. Deze Nota van Uitgangspunten vormt het resultaat van de eerste twee fases.
- Fase 3: Visie en uitvoering. De door de raad vastgestelde Nota van Uitgangspunten wordt via creatieve werkateliers uitgewerkt. Hiermee wordt breed draagvlak gecreëerd voor de visie en het concrete uitvoeringsprogramma.

Corona vraagt om flexibiliteit in de aanpak

Circa 1 maand na de start van het traject zorgde Corona voor veranderingen (en vertraging) in de gewenste aanpak. Door beperkingen in het organiseren van bijeenkomsten is gekozen om met de Koepel de dialoogsessies in te vullen. Voor Perifere detailhandel heeft een aparte dialoogsessie plaatsgevonden. Ondernemers zijn via een brief op de hoogte gesteld van het traject waarbij ruimte is gegeven voor input.

Betrokken partijen in opstellen NvU



Ambtelijke werkgroep vormde directe procesbegeleiding, inhoudelijke kennis en gesprekspartner, ook met en richting De Koepel.



Stichting De Koepel vormde de primaire gesprekspartner in fase 1 en 2 en geldt als vertegenwoordiging van de detailhandel in Emmen. Met als taak om terugkoppeling te verzorgen naar de diverse ondernemersverenigingen, retailers en handelsverenigingen.



Centrummanagement Emmen-centrum. Voor aanscherpen van analyses en hun lokale kennis.



College van Burgemeester & Wethouders. Zijn middels een werksessie betrokken. Bij start traject is individueel gesproken met wethouders Guido Rink en René van der Weide.



Gemeenteraad Emmen. Is middels een Masterclass meegenomen in de conclusies van fase 1. Richting-gevende uitspraken zijn meegegeven voor de NvU.

Samenvatting bouwstenen

(voor volledige document ‘bouwstenen’, zie deel B)

Huidige beleid biedt strakke kaders voor detailhandel

Het huidige beleid geeft heldere kaders wat betreft - de ontwikkeling van - de detailhandel. Het beleid is erop gericht Emmen-centrum aantrekkelijker te maken en te compactiseren. De dorpscentra en wijkcentra worden geoptimaliseerd om te zorgen voor een evenwichtige spreiding. Wat betreft perifere detailhandel is de beleidskoers erop gericht Nijbracht Center te versterken en de Meubelboulevard bij voorkeur te verplaatsen naar Nijbracht. Binnen de verspreide bewinkeling zijn transformatiegebieden aangewezen en geldt dat uitbreiding niet mogelijk is, tenzij het aan specifieke uitzonderingsvoorwaarden voldoet.

Trends zetten detailhandel niet alleen in Emmen-centrum onder druk

Het beleid bepaalt de koers in een dynamische markt. Trends volgen elkaar snel op. Het consumentengedrag verandert en zorgt voor verschillen. Dagelijks aanbod groeit, niet-dagelijkse aanbod staat onder druk, uitzonderingen in branches daargelaten. De impact van Corona was er met name voor horeca en evenementen maar treft nu ook ‘niet-essentiële’ winkels. In de detailhandel verandert de behoefte aan fysieke meters. Een winkel heeft niet meer sec een koopfunctie maar biedt veel meer met service en beleving. Online en offline zijn vervlochten. Online zorgt voor effecten op met name niet-dagelijkse branches: primair de winkelgebieden als Emmen-centrum gevolgd door Klazienaveen, in mindere mate dorpscentra en wijkcentra en perifere detailhandel. De druk op winkelgebieden om vierkante meters gevuld te houden c.q. uit de markt te nemen neemt toe. Dit geldt zeker voor Emmen als zij inwonerskrimp of verlies van koopkracht niet weet in te dammen en om te buigen in groei.

Detailhandelsstructuur als geheel, met focus op structuur en verhoudingen

Samenvattend stellen we dat in een krimpende detailhandelsmarkt de onderlinge verhoudingen tussen de Emmense winkelgebieden onder spanning komen te staan. De detailhandelsstructuurvisie heeft enerzijds oog voor de structuur en onderlinge verhoudingen, anderzijds voor kansen en opgaven die per type winkelgebied spelen. Gemeentebreed geldt dat Emmen beschikt over een te ruim aanbod in vrijwel alle branches. Zo staat Emmen-centrum onder druk door forse leegstand en een verblijfskwaliteit die nog aangepakt wordt. In de ruimtelijk-functionele structuur en haar verbindingen tussen centrum-noord, -midden en -zuid ligt een belangrijke opgave. De ondersteunende centra - dorpscentra en wijkcentra - zijn over het algemeen op orde. Toekomstbestendigheid en onderling evenwicht zijn de belangrijkste aandachtspunten. Voor de doelgerichte winkelgebieden geldt dat de onderlinge verhouding (wat betreft branchering, profiel, samenwerking) tussen Nijbracht, Meubelboulevard en verspreid aanbod een opgave is. Ook hier liggen aandachtspunten. Leegstand verminderen met leisure of kringloop is symptoombestrijding. Dat draagt niet bij aan een sterk, perifeer detailhandelscluster.

Dienstenrichtlijn vraagt om coherent en systematisch handelen

Zoals uit bouwsteen 4 naar voren komt is coherent en systematisch handelen een belangrijk onderdeel van het detailhandelsbeleid. Brancheringsregels moeten niet-discriminatoir, noodzakelijk en evenredig zijn. Beleid in het verlengde van provinciaal beleid en Retailagenda levert duidelijkheid voor het ondernemings- en investerings-klimaat. Coherent en systematisch handelen verkleint de kans dat regels geschrapt moeten worden als gevolg van juridische procedures.

02

Visie en uitgangspunten



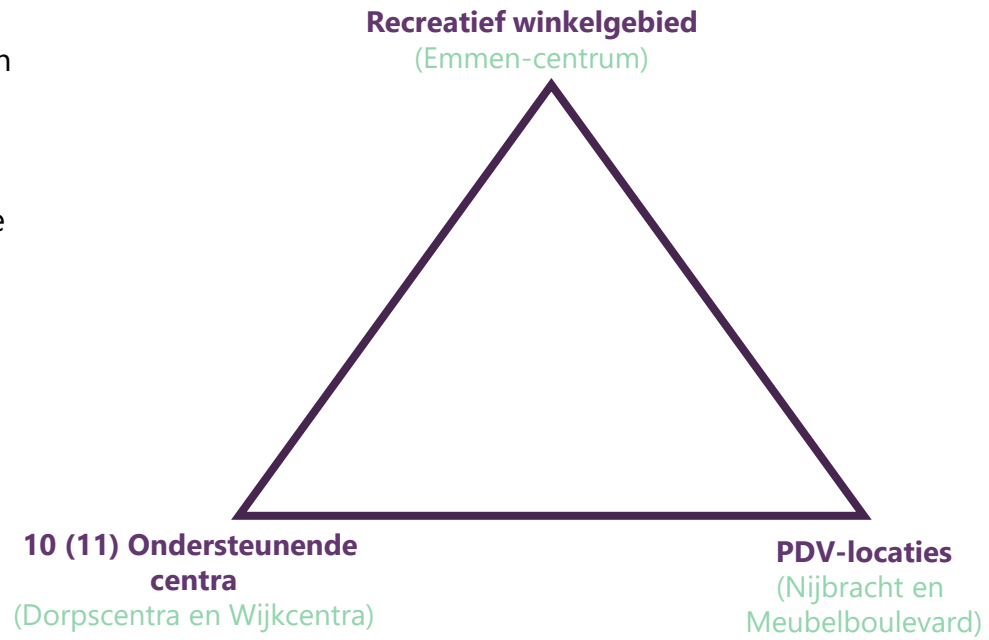
2.1 Inleiding

De analyses in fase 1 en het proces met de betrokkenen in fase 2 hebben geleid tot de Nota van Uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen leidende (beleids)principes voor de op te stellen visie. Primair uitgangspunt is de geldende doelstelling: “het beleid draagt bij aan vitale en aantrekkelijke winkelgebieden, een goed (gespreid) voorzieningenniveau inclusief woon-, verblijfs- en ondernemersklimaat en beperkte leegstand”. Met name de hoge leegstand en verdere bevolkingskrimp met koopkrachtverlies maken sturing noodzakelijk, als dwingende reden van algemeen belang. Dit ter behoud van leefbaarheid en vitaliteit in de centra. Harde en zachte maatregelen zijn nodig, Regels gaan niet verder dan nodig.

Markttrends en beleidstrends zetten detailhandelsstructuur onder druk

Zoals in de bouwstenen is aangegeven zetten krimp, verwerkdiverse markttrends en met name het online winkelen de detailhandelsstructuur onder druk. De onderlinge concurrentie wordt groter, winkelformules trekken zich terug en huisvestings- en andere kosten gaan een steeds belangrijkere rol spelen. Tegelijkertijd zorgt de Dienstenrichtlijn voor beperkingen in brancheringsregels. De Ladder voor duurzame verstedelijking bepaalt dat stedelijke ontwikkelingen alleen kunnen plaatsvinden indien ze op de juiste wijze onderbouwd zijn.

De volgende pagina’s wordt op de eerste plaats de gewenste detailhandelsstructuur weergegeven. Vervolgens geven we puntsgewijs de uitgangspunten voor het beleid weer. Hierbij vastgehouden aan de structuur van deze nota en de detailhandel in Emmen: algemeen, recreatief winkelgebied, ondersteunende centra, doelgerichte winkelgebieden/PDV, verspreid/overig en de uitgangspunten voor de uitvoeringsstrategie. Tenslotte geven we een beknopte doorkijk naar fase 3: Visie en uitvoering.



2.2 Opbouw detailhandelsstructuur

Binnen de detailhandel worden winkelgebieden opgedeeld in drie typen winkelgebieden. De indeling die in de gemeente Emmen gebruikt wordt is:

Recreatief winkelgebied (het hoofdwinkelgebied)

Dit is een compleet winkelgebied gericht op 'winkelen', ontspanning en vermaak. Horeca, evenementen in combinatie met het winkelaanbod maakt dat bezoekers hier langere tijd kunnen verblijven (vaak > 45 min). Deze centra hebben ook een functie voor frequente, dagelijkse aankopen door centrumbezoekers en -bewoners.

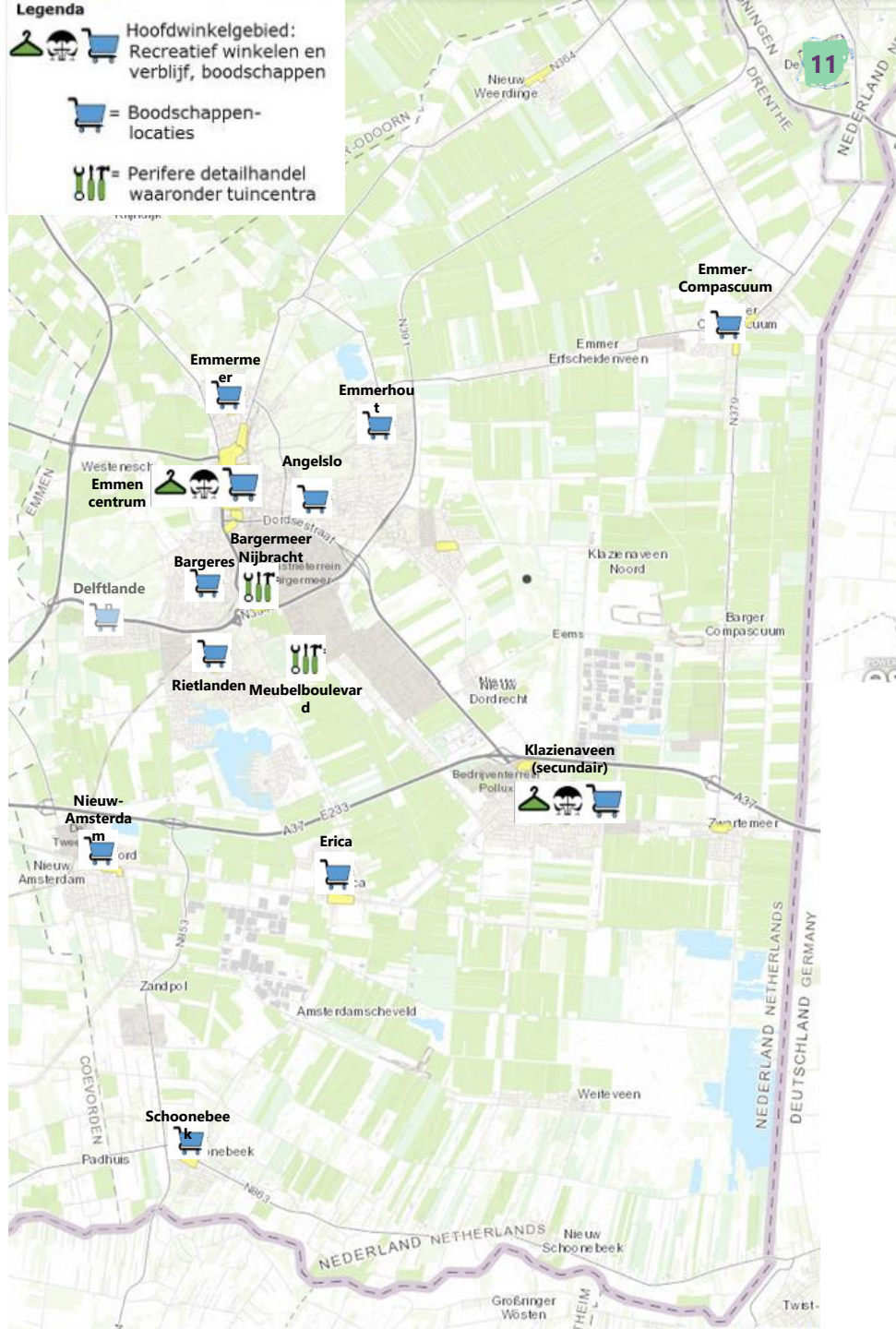
Ondersteunende winkelcentra (vijf dorpscentra en vijf wijkcentra (op termijn 6)

Dit zijn idealiter complete winkelcentra wat betreft frequente aankopen. In het kader van de leefbaarheid is een goede spreiding gewenst. Naast deze aankopen vervullen ze een bredere centrumfunctie buiten de detailhandel. Er is onderscheid naar:

A. Dorpscentra[1] : Klazienaveen (secundair recreatief winkelgebied), Nieuw-Amsterdam, Emmer-Compascuum, Schoonebeek en Erica
B. Wijkcentra: Angelslo, Emmerhout, Emmermeer, Rietlanden, Bargeres, in toekomst mogelijk Delftlanden.

Doelgerichte, perifere winkelgebieden

Deze zijn gericht op volumineuze en doelgerichte aankopen. Hierbij valt te denken aan doe-het-zelfartikelen, woninginrichting, keukens / badkamers en tuinartikelen. Goede bereikbaarheid is hier belangrijk, daar waar sfeer minder een rol speelt. *2 centra: Nijbracht en Meubelboulevard.*



[1] *Binnen de detailhandelsstructuur zijn de centra meegenomen die beschikken over >1000m2 dagelijkse sector en > 20 verkooppunten in totaal.*







Circa 35% van de verkooppunten ligt verspreid

Het verspreide aanbod ligt buiten bovengenoemde winkelgebieden. Circa 35% van de verkooppunten valt onder verspreide detailhandel. Hieronder valt Wilhelminastraat-Zuid, Noordbargerstraat, Weerdingerstraat-Noord / Autorama, de kleinere kernen en verspreide detailhandelslocaties als Pollux, Parc Sandur, Nieuw-Weerdinge en enkele supermarktlocaties.

In verband met het behoud van leefbaarheid in kleine kernen is extra aandacht voor verspreid aanbod in het dagelijkse segment noodzakelijk (denk aan dagelijks aanbod in Zwartemeer, Nieuw-Dordrecht, Barger-Compascuum en Weiteveen). Hiermee kan de leefbaarheid behouden blijven.

De volgende pagina's geven de uitgangspunten voor het detailhandelsbeleid 2030 weer.

Nota van Uitgangspunten

Algemene uitgangspunten

Uitgangspunt 1: **Het detailhandelsbeleid houdt rekening met de Dienstenrichtlijn en Omgevingswet**

- Actueel en toekomstbestendig. Beleid op maat voor de gemeente Emmen, goed beargumenteerd om risico's bij juridische procedures te voorkomen
- Beleidsregels gaan niet verder dan nodig én zijn noodzakelijk: om dwingende, ruimtelijk relevante redenen van algemeen belang
- Coherent / systematisch: beleidsregels worden consistent nageleefd. Uitzonderingen moeten ruimtelijk goed onderbouwd zijn. Alleen zo worden risico's vermeden, bijvoorbeeld dat de gemeente later ook andere - beleidsmatig ongewenste - uitzonderingen moet toestaan: de gemeente moet die regels dan schrappen
- Beleidsruimte versoepelen of aanscherpen waar het moet
- Integraal en gebiedsgericht, met participatie bij de visievorming: samenwerking met marktpartijen
- Resultaten zijn zichtbaar. Er wordt straks rekening gehouden met monitoring van de uitvoering van beleid en de evaluatie daarvan
- Is onlosmakelijk onderdeel van het brede pakket harde en zachte maatregelen: bestemmingsplan / omgevingsplan, actieplannen, inzet van fondsen e.d.

Uitgangspunt 2: **Detailhandelsbeleid draagt bij aan bredere beleidsmatige doelen van gemeente en provincie en biedt ruimte voor flexibiliteit**

- Doel: het beleid draagt bij aan vitale en aantrekkelijke winkelgebieden, een goed (gespreid) dagelijks winkelvoorzieningenniveau en woon-, verblijfs- en ondernemersklimaat, met beperkte leegstand (leefbaarheid)
- Verschuiving van uitbreiding naar saldering en krimp: bij verhuizing van verspreid aanbod worden achtergebleven meters uit te markt gehaald. Uitzonderingen zijn daargelaten en afhankelijk van de behoefte in een detailhandelsbranche
- Geen blauwdruk: mogelijke ruimte voor flexibiliteit en afwegingsruimte binnen en buiten de gewenste structuur en alleen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing (Ladder voor duurzame verstedelijking)
- Detailhandel vormt een belangrijk onderdeel van de totale werkgelegenheid (en het behouden van werkgelegenheid) in Emmen

Nota van Uitgangspunten

Uitgangspunten recreatief winkelgebied (Emmen-centrum)

Uitgangspunt 1: Emmen-centrum vormt de primaat wat betreft aandacht, keuzes en middelen in het detailhandelsbeleid

- Centraal gelegen, goed bereikbaar en goed parkeren, er is ruimte voor vernieuwing en transformatie
- Metrage terug van 75.000 naar 50.000 (of minder). Centrum is kwetsbaar omdat zij leunt op Mode & Luxe en Vrije Tijd. Die branches staan naar de toekomst onder druk. Schrappen in transformatiegebieden is onvoldoende. Ook het detailhandelsmetrage in het kernwinkelgebied kan indien nodig worden beperkt
- Huidige situatie vraagt om structurele ingrepen, een heldere routing en korte verbindingen binnen het centrum
- De brede diversiteit aan branches wordt gewaarborgd met een eigentijds aanbod
- Coherent en systematisch: dan ook buiten het centrum een weloverwogen regie van detailhandelsontwikkelingen

Uitgangspunt 2: Emmen-centrum is meer dan een winkelgebied. We zetten in op een verblijfsgebied waarin we ook horeca, cultuur, leisure, ambulante handel, evenementen en diensten waarborgen en ruimte bieden

- Inclusief sectoren buiten detailhandel (horeca, leisure, ambulante handel, evenementen, diensten e.d.)
- In kernwinkelgebied de **koopfunctie** stimuleren in een aaneengesloten gebied met een hoge concentratie detailhandel en daghoreca en rondom andere publieksfuncties. Levendige plint (ook in weekenden) en stimuleren van koopgedrag is een randvoorwaarde. Buiten het kernwinkelgebied is in het centrum wonen in de plint een prima alternatief

Uitgangspunt 3: We creëren onderscheidende deelgebieden (waaronder de transformatiegebieden), welke als handvat dienen in het uitvoeringsprogramma (bv. juiste functie op juiste plaats)

- Compacte ruimtelijk-functionele structuur, met onderscheidende deelgebieden
- Transformatiegebieden: Detailhandel ontmoedigen. Hier mag ook wonen en werken in de plint. Als hier nog detailhandel resteert dan is dat bij voorkeur doelgerichte detailhandel: afhankelijk van parkeren voor de deur (iets afhalen / pakketservice) zoals consumentenelectronica, tweewielers of breedpakket

Nota van Uitgangspunten

Uitgangspunten ondersteunende centra: Dorpscentra en Wijkcentra

Uitgangspunt 1: We behouden de goede spreiding van dorpscentra en wijkcentra. Indien de marktpositie van een centrum onder druk staat zetten we ons in om dit centrum overeind te houden (toekomstbestendigheid en leefbaarheid)

- Focus op de frequente aankopen in de detailhandel, inclusief brede pallet dorpsfuncties en wijkgerichte functies buiten de detailhandel. Inzet is levendige centra
- Bestaande recreatieve detailhandel in Mode-Luxe en Vrije tijd zoals in Klazienaveen (secundair recreatief) kan gevestigd blijven. Beleidsmatige inzet is dit aanbod niet uit te breiden en de markt zijn werk te laten doen

Uitgangspunt 2: Ieder ondersteunend centrum krijgt een eigen ontwikkelrichting

- Keuze tussen consolideren of optimaliseren: uitbreiding van een ondersteunend centrum is niet gewenst
- Afhankelijk van de ontwikkelrichting worden per centrum keuzes en prioriteiten gesteld in de uitvoering (o.b.v. opgaven en kansen). De keuze voor de exacte ontwikkelrichting wordt met betrokkenen in fase 3 van het proces in de detailhandelsstructuurvisie bepaald

Uitgangspunt 3: We zorgen voor een heldere afbakening van de ondersteunende centra, waarbij het doel is de centra zo compact mogelijk te maken en houden

- Alleen uitbreiding onder strikte voorwaarden (draagvlak- of bestedingsgroei, ruimtelijke knelpunten) anders salderen

Nota van Uitgangspunten

Uitgangspunten perifere detailhandelsconcentraties

Uitgangspunt 1: We houden vast aan heldere brancheringsregels: alleen om ruimtelijk relevante redenen niet inpasbaar in binnenstedelijke winkelgebieden (doelgericht, lagere bezoekfrequentie), met oog voor primaat bij het centrum

Uitgangspunt 2: Alleen ruimte voor detailhandel met groot oppervlak voor uitstalling vanwege aard en omvang van de volumineuze goederen: Doe-het-zelf, woninginrichting, Tuinartikelen

- Thematisch versterken deze branches elkaar. Deze branches niet laten verdringen door branches die niet afhankelijk zijn van aanwezigheid van deze PDV-branches
- Flexibiliteit vanwege evenredigheid: detailhandel faciliteren die uit oogpunt van ruimtelijke ordening niet is te onderscheiden van branches in volumineuze goederen (tenten, piano's / vleugels e.d.)

Uitgangspunt 3: (Brancherings)regels gaan niet verder dan nodig

- Landelijk en provinciaal beleid kennen geen ondergrens. Die vervalt ook in Emmen (coherent), en blijkt in praktijk al een feit. Winkels in volumineuze goederen zijn van nature groot. Dit schept meer kansen voor MKB-bedrijven, en voor te verplaatsen verspreide winkels. Vertrek van winkels vanuit binnenstedelijke winkelgebieden is niet mogelijk als er een planologische wijziging nodig is op de nieuwe locatie
- Samenhang Nijbracht / Meubelboulevard. Als meubelboulevard niet verplaatst kan worden dan zelfde brancheringsregels voor beide locaties: laat de markt haar werk doen (niet verder dan nodig)
- Nijbracht als te versterken locatie. Meubelboulevard consolideren
- Op beide locaties concentratiezones afbakenen, met saldobenadering bij concentratie vanaf verspreide locaties

Nota van Uitgangspunten

Uitgangspunten overig

Uitgangspunt 1: Bestaand verspreid aanbod wordt beperkt c.q. teruggedrongen

- Beperken en terugdringen. Sanering alleen als ondernemers en eigenaren dat willen. In gesprek met deze ondernemers voor vestiging in de binnenstedelijke winkelgebieden of in een perifere detailhandelsconcentratie
- Alleen beperkte uitbreiding bij ruimtelijk probleem, mits aangetoond dat vestiging naar een binnenstedelijk winkelgebied of perifere detailhandelsconcentratie niet kan
- Speciale aandacht voor ondernemers in de dagelijkse sector (frequente aankopen) in de kleine kernen. Hier dient de leefbaarheid behouden te blijven

Uitgangspunt 2: Voor webshop, pick-up, branchevreemd of nevenactiviteiten gelden specifieke regels, met het oog op het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen buiten de detailhandelsstructuur

- Webshops, pick up: bij toegankelijke uitstalruimte (showroom) is het detailhandel (of PDV)
- Branchevreemd assortiment: 10% van m2 en max. 100 m2 wvo, gerelateerd aan bedrijfsactiviteiten (geen shop-in-shop / eigen afrekenpunt voor dit assortiment)
- Detailhandel als nevenactiviteit: ter plaatse vervaardigd aansluitend op de hoofdactiviteit, max. 10% m2 en 100 m2

Uitgangspunt 3: De gemeente investeert in extra handhaving beleidsregels

- Strikte handhaving van de beleidsregels bij nieuwe initiatieven
- Onderzoek doen naar het uit de markt nemen van verborgen, overbodige en onbenutte plancapaciteit

Nota van Uitgangspunten

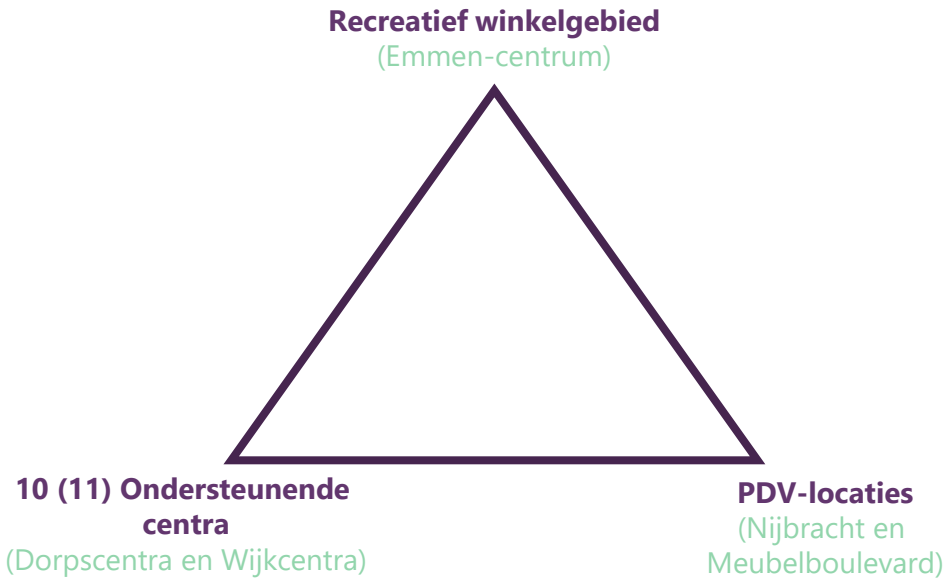
Uitgangspunten uitvoeringsstrategie (in kader Dienstenrichtlijn)

1. **Actief detailhandelsbeleid gericht op concentratie.** Initiatief voor vernieuwing gaat zoveel mogelijk uit van de markt
2. Beleid als **investeringskader**, ze **stimuleert** het **ondernemerschap**. Draagvlak en samenwerking zijn belangrijk
3. Het beleid en uitvoeringsprogramma bestaat uit een **combinatie** van **harde** (bestemmings-/omgevingsplan en regels) en **zachte maatregelen** (fondsen, subsidies, actieplannen e.d.). Beleid is onderdeel van het brede pakket aan maatregelen
4. Gemeente: **faciliteren** van **samenwerking** en **kansrijke initiatieven**, ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Inzet op handhaving van beleidsregels
5. Omgevingswet vraagt een **uitvoeringsgerichte mentaliteit bij overheid**, **marktpartijen** en **bewoners**
6. **Draagvlak** en **samenwerking** (mede met De Koepel) **zijn bepalend** voor het behalen van het gewenste eindresultaat
7. Monitoring en evaluatie: **Resultaten zichtbaar** en meetbaar

2.4 Doorkijk fase 3: Visie en uitvoering

In fase 3 werken naar een heldere visie met uitvoeringsprogramma toe

In fase 3 (zie kader) komen we met betrokkenen tot de detailhandelsstructuurvisie, de uitvoeringsstrategie en het uitvoeringsprogramma. Samen vormen ze het consistente beleid dat gezien de Dienstenrichtlijn c.q. Omgevingswet nodig is. We leggen een goede basis voor de voorziene implementatie van de Omgevingswet. Dit houdt in dat er ruime aandacht geschonken is aan participatie van externe stakeholders, van de raad en aan de uitvoering van het beleid. Aanvullend stellen we indicatoren voor om resultaten te monitoren in het kader van de Dienstenrichtlijn. Het eindresultaat is een heldere en bruikbare visie op de gewenste detailhandelsstructuur. Opgesteld met en voor betrokkenen. Het is een basis om de detailhandel in de gemeente Emmen de komende jaren te versterken.



Kader: Processtappen fase 3

Rekening houdende met de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten door de gemeenteraad organiseren we drie werkateliers. De volgende indeling is denkbaar: (1) Dorpscentra, (2) Centrum en Nijbracht / Meubelboulevard en (3) Boodschappencentra in de wijken. Verspreid gevestigde ondernemers sluiten zich aan bij het atelier waar ze het beste bij passen. De werkateliers zijn brede bijeenkomsten voor ondernemers, eigenaren en gemeente. We gaan in op een toetsingskader voor nieuwe initiatieven en een uitvoeringsprogramma op hoofdlijnen voor de diverse detailhandelslocaties. Dit in combinatie met een concrete uitvoeringsstrategie. Op basis van deze werkateliers en afstemming met de werkgroep en De Koepel komen we tot het gewenste eindresultaat: Detailhandelsstructuurvisie Emmen.

SEINPOST ADVIESBUREAU B.V.
Brugstraat 1A
5211 VS 's Hertogenbosch

088 - 210 02 00
info@seinpost.com
www.seinpost.com

Rien Romijn
Luc van den Boogaart
Ton Peters

SEINPOST
ADVIESBUREAU