



Aan het College College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Emmeloord, 15 februari 2013

Betref: Reactie op DPO uitbreiding commerciële centrum Emmeloord, conceptversie 15 februari 2013

Geacht College,

De Raad van State (RVS) heeft op 5 december 2012 een tussenuitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan 'Emmeloord – De Deel, Stadhart' (hierna: BP De Deel), dat op 10 november 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Noordoostpolder is vastgesteld. De RVS heeft vraagtekens bij de motivering van het besluit van de Raad en heeft daarom aan de gemeenteraad onder andere opgedragen om binnen 16 weken na de uitspraak:

- alsnog onderzoek te doen op basis van actuele gegevens naar de behoefte aan uitbreidingsruimte voor detailhandel en te bezien of het besluit in het licht van de uitkomsten van het onderzoek in stand kan blijven;
- op basis van dit onderzoek 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.

Het college heeft BAN gevraagd om medewerking te verlenen aan het onderzoek. In overleg met de projectwethouder en de projectleider is afgesproken de inbreng van BAN als volgt inhoud te geven:

- BAN heeft inzage in de opdrachtformulering en de bureauselectie.
- De klankbordgroep van BAN (de zgn. Brede Centrumgroep) heeft, bij de start van het onderzoek een bespreking met het bureau over de stand van zaken van de detailhandel in de gemeente Noordoostpolder.
- BAN heeft inzage in de conceptrapportages van het bureau dat de opdracht verricht en kan daarop reageren. Het bureau is eindverantwoordelijk voor de rapportage en maakt hierin haar eigen keuzen, maar houdt hierbij rekening met de inbreng van BAN. Afgesproken is dat de inbreng van Ban wordt toegevoegd aan het rapport, waarbij het bureau gemotiveerd aangeeft hoe met de inbreng is omgegaan en welke afweging hierbij is gemaakt.

Wij hebben kennis genomen van de conceptrapportages van adviesbureau Seinpost 'DPO uitbreiding commerciële centrum Emmeloord' d.d. 7 februari 2013 en 15 februari 2013 en geven in onze brief onze reactie op de gehanteerde werkwijze en de uitkomsten van het onderzoek weer.

Wij hebben onze reactie als volgt ingedeeld:

1. Samenvatting en conclusie
2. Noodzaak tot gericht beleid en concrete maatregelen
3. Inhoudelijke opmerkingen bij het rapport
 - 3.1 Bureauselectie, opdrachtformulering en opdrachttuitvoering
 - 3.2 Conclusies DPO
 - 3.3 Belangrijkste opmerkingen BAN bij het DPO rapport
4. Tot slot

In bijlage 1 hebben wij meer gedetailleerd onze bevindingen en opmerkingen bij het DPO weergegeven

Gewijzigde veldcode

1 Samenvatting en conclusie

Samenvatting

Er is ten onrechte geen inzicht verschaft in de marktruimte per sector.

Met uitzondering van de inschatting van de internetbestedingen en de inkomenselasticiteit voor niet dagelijkse bestedingen is naar onze mening sprake van redelijke, maar ambitieuze uitgangspunten.

Voor de inschatting van de internetbestedingen moet de inschatting van 9% zoals genoemd in de conceptrapportage d.d. 7 februari 2013 worden gehandhaafd. Verder dient voor de inkomenselasticiteit een bandbreedte van bijvoorbeeld 0,5 tot 0,7 te worden gehanteerd. Ook bij de 'kansen naar boven' wordt immers een bandbreedte gehanteerd.

Indien hiermee rekening wordt gehouden daalt de onderkant van het scenario 2023 aanzienlijk, namelijk naar een ruimte van circa 2.000m² wvo voor niet detailhandel in plaats van 3.402m² wvo en de bovenkant naar 3.200m² in plaats van 4.110m².

Conclusie

Uit het rapport blijkt 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 getroffen om dit te voorkomen.

Wij merken hierbij op dat de gevolgen nog groter kunnen zijn dan door Seinpost aangegeven bij een beperkte bijstelling van de gehanteerde uitgangspunten.

2 Noodzaak tot gericht beleid en concrete maatregelen

Wij zijn nog steeds voorstander van een verantwoorde upgradering van het centrum. Er zijn al belangrijke stappen gezet om ons centrum verder te upgraden. De renovatie van de Langer Nering West en Lange Nering Oost, De Korte Achterzijde, het realiseren van de parkeervoorzieningen aan de Lange Dreef en de Paardenmarkt zijn hier voorbeelden van.

De afgelopen jaren hebben wij er steeds op gewezen dat het Centrum van Emmeloord een toevoeging van het voorliggende plan ineens niet aan kan. In dit kader hebben wij herhaaldelijk gewezen op de noodzaak om gericht beleid toe te passen om de positie van het centrum te versterken. Onder andere op het vastleggen van de maximaal toevoeging van 4.800 m² wvo in het bestemmingplan. Helaas heeft dit alles niet tot concrete besluiten en maatregelen geleid.

Het DPO heeft aangetoond dat de tijd dringt en dat concrete beleidskeuzes op korte termijn gemaakt moeten worden. In dit verband noemen wij de volgende hoofdaandachtspunten:

- Er dient concreet beleid te worden gevoerd om het afvloeien van bestedingen naar buiten het centrum te stoppen. Er moet een eind komen aan de versnippering: kiezen voor het centrum betekent dat elders geen detailhandel(suitbreiding) mogelijk kan zijn. Dit moet worden verankerd in gemeentelijk beleid.

Gewijzigde veldcode

- Het centrumplan soupeert alle ruimte voor detailhandelsuitbreidingen in Emmeloord Centrum voor de korte en middellange termijn. Wij hebben begrepen dat er mogelijk op korte termijn aanzienlijke uitbreidingen zullen worden aangevraagd (Kettingplein). Gesproken wordt over uitbreidingswensen van meer dan 2.000 m² wvo. Mogelijk volgen er nog andere initiatieven. De gemeente zal hierin een keuze moeten maken aangezien er geen ruimte is.
- **Nieuwe uitbreiding in Emmeloord Centrum zijn alleen mogelijk ingeval van verplaatsingen van buiten het centrum naar het centrum. Voor het realiseren van verplaatsingen zullen ook financiële middelen moeten worden vrijgemaakt.**
- Dit geldt eveneens voor het door Seinpost genoemde schuifplan en de herbestemming van panden. Ook hier is actief beleid noodzakelijk: herbestemming van leegstaande of vrijkomende panden. We denken hierbij bijvoorbeeld aan het vrijkomende pand van de supermarkt aan de Noordzijde.
- Het is cruciaal dat de toevoeging van detailhandel op De Deel wordt afgestemd op de werkelijke situatie. De laatste kans voor de Gemeente is om dit regelen in het bestemmingsplan. Wij hebben hierover in het verleden afspraken gemaakt die helaas toe nu toe niet zijn nagekomen (maximaal 4.800m² wvo detailhandel). Wij vragen u met klem dit alsnog in het bestemmingsplan worden op te nemen nu blijkt dat de toevoeging ineens inderdaad te groot is.
- Nog steeds behoort een passende, gefaseerde uitvoering van het plan tot de mogelijkheden. Ook het situeren van openbare functies in het centrum zou een enorme versterking betekenen. Wij hebben deze mogelijkheden reeds vele malen onder uw aandacht gebracht.

3 Inhoudelijke opmerkingen bij het rapport

3.1 Bureauselectie, opdrachtformulering en opdrachttuitvoering

Onze ervaringen ten aanzien van de gehanteerde werkwijze kunnen als volgt worden samengevat:

- De uitvraag ten behoeve van de bureauselectie, de opdrachtformulering en opdrachtverstrekking zijn op zorgvuldige wijze geschied.
- De keuze voor adviesbureau Seinpost (hierna: Seinpost) onderschrijven wij op grond van de verkregen aanbiedingen. Het is goed dat een ander bureau dan BRO het onderzoek heeft verricht. Hiermee wordt de schijn van bevoegdheid vanuit het verleden vermeden.

Seinpost heeft het onderzoek geheel zelfstandig uitgevoerd en de resultaten op meerdere momenten met BAN en de gemeente gedeeld. Hierbij heeft Seinpost steeds alle medewerking verleend en toelichtingen verstrekt.

Gewijzigde veldcode

3.2 Conclusies DPO

De uitbreidingsruimte kan op basis van het rapport hebben wij onderstaand weergegeven. Hierbij hebben wij de marktruimte voor Horeca etc. voor 50% toegerekend aan de ontwikkeling op De Deel.

DPO-rapport: Marktruimte niet-dagelijkse detailhandel Emmeloord Centrum					
(alle m2 aanduidingen luiden in wvo)					
		2013		2023	
A	Berekende uitbreidingsruimte niet dagelijks in wvo, tabel B4.2 (blz. 29)	2.582	3.286	3.402	4.110
B	Berekende ruimte horeca 500 tot 750m2. Hiervan komt niet alles terecht in het plan (zie advies onderaan blz. 33), stel 50% in het plan	250	375	250	375
C	Consumentgerichte bedrijvigheid	100	225	100	225
D=A+B+C	Totale ruimte	2.932	3.886	3.752	4.710
E	Aantal wvo in m2 op basis van voorliggende centrumplan	6.500	6.500	6.500	6.500
=E-D	Plan te groot op basis van uitbreidingsruimte	3.568	2.614	2.748	1.790
	Te groot uitgedrukt in % van het plan	55%	40%	42%	28%
= E - A	Qua bestemming niet geregeld, dus potentieel te groot aanbod detailhandel	3.918	3.214	3.098	2.390
		60%	49%	48%	37%

De belangrijkste conclusies van het DPO verder kunnen als volgt worden samengevat:

- Niets doen is een ongunstig scenario voor Emmeloord.
- De realisatie van het huidige plan betekent een overaanbod circa 1.800m2 tot 2.750 m2 wvo in 2023. Dat wil zeggen dat het plan **over tien jaar** op basis van de gehanteerde aannames gemiddeld **2.275m2** te groot is, ofwel 35%. In het op blz. 3 genoemde overaanbod wordt ten onrechte (zie blz. 33 onderaan) uitgegaan van realisatie van alle horecaruimte in het plangebied.
- Op korte termijn, dat wil zeggen concreet, **nu**, in de huidige extreem moeilijke omstandigheden voor de detailhandel is het overaanbod circa 2.600 tot 3.600m2 ofwel gemiddeld 3.100m2 (48%) te groot.
- Het plan voegt kwaliteit toe aan het centrum van Emmeloord en heeft een positieve invloed op de druk die nu op het centrum ligt vanwege de beperkte beschikbaarheid van detailhandelsruimte.
- Het centrumplan heeft een positieve impuls aan het woon-, leef- en ondernemingsklimaat van Emmeloord, mits maatregelen worden getroffen om ongewenste neveneffecten tegen te gaan. In dat kader wordt gesproken over gericht beleid om het aantal m2 WVO in Emmeloord Centrum terug te brengen. Seinpost noemt daarbij met name de in haar ogen minder kansrijke gebieden aan de Korte Achterzijde, de Noordzijde en Achterom.

Wij merken hierbij op dat de negatieve gevolgen tijdens de bouwperiode niet in aanmerking zijn genomen. Bovendien is het potentiële overaanbod van detailhandel groter dan genoemd in het rapport, omdat in het bestemmingsplan niets is geregeld ten aanzien van detailhandel, overige dienstverlening en horeca. Wij hebben het effect hiervan opgenomen in bovenstaande tabel. Hieruit blijkt dat het overaanbod dan nog veel groter is.

Gewijzigde veldcode

3.3 Belangrijkste opmerkingen BAN bij het DPO

Hierna geven wij de belangrijkste bevindingen en conclusies bij het DPO rapport weer. In de bijlage bij deze brief hebben wij meer gedetailleerde opmerkingen bij het rapport weergegeven.

3.3.1 Detaillering per sector

Bij verstrekking van de opdracht is afgesproken, dat in het rapport ook berekening van marktruimte per sector zou worden opgenomen. In afwijking hiervan is dit niet opgenomen in het conceptrapport. Er wordt nu niet onderbouwd of er marktruimte is in de sectoren die voor uitbreiding doorgaans in aanmerking komen en dus drager voor het plan zouden moeten zijn (m.n. schoenen, kleding en sport).

3.3.2 Onzekerheid, haalbaarheid en juistheid uitgangspunten

Risico's

In het rapport wordt de aanwezige ruimte voor detailhandel berekend. Deze berekening is (zeer) gevoelig voor een (relatief kleine) wijziging in de uitgangspunten. Een gevoeligheidsanalyse van het model is niet opgenomen, waardoor de onzekerheid die met het hanteren van het model gepaard gaat niet duidelijk wordt. Een afwijking van 1% in binding, toevloeiing of koopkracht leidt tot een afwijking de ruimte van circa 300m² wvo.

Het is daarom jammer dat op bladzijde 3 niet meer ingegaan op de gevolgen van het plan voor de korte en middellange termijn. Hier was eerst in de hoofdsamenvatting van de marktruimte voor Emmeloord Centrum ook de ruimte in 2013 en in 2023 beschreven. Naar is het noodzakelijk om hier ook in te gaan op 2013, omdat dan de effecten voor de korte termijn direct zichtbaar zijn en niet naar de bijlage verdwijnen. Wij verzoeken u met klem om hier, net als in de vorige versie, ook in te gaan op de situatie 2013. Daaruit blijken de gevolgen voor het centrum. De onzekerheid neemt richting 2023 namelijk aanzienlijk toe (zie 3.2).

Haalbaarheid en juistheid uitgangspunten

Er zijn vier factoren die van grote invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden: het inwoneraantal, de bestedingen, de koopkrachtbinding en de koopkrachtoevloeiing. Ten aanzien van deze actoren merken wij het volgende op:

- De **bestedingen** zijn gebaseerd op gegevens van het HBD 2011, waarbij rekening is gehouden met de effecten van de crisis (5%), internet (toename van 6% ten opzichte van 2011), lagere inkomens in de Noordoostpolder (6%) en ambulante handel (1,5%) (zie bladzijde 24 e.v.). Hierbij merken wij het volgende op:
 - o De raming van het effect op de bestedingen is ten opzichte van het concept van 7 februari 2013 bijgesteld van 9% naar 6%.
 - Als argument wordt aangevoerd dat alleen moet worden gecorrigeerd voor het aandeel van de 100% internetbedrijven. Voor verkopen die door retailers worden gedaan die ook een winkel hebben vindt geen correctie plaats. Dit is naar onze mening onjuist omdat er geen winkelvierkantemeters moeten worden gebouwd voor omzet die via internet plaatsvindt. Deze winkels zullen hiervoor goedkopere locaties zoeken om hun internetverkopen te organiseren. Daarvoor is geen dure nieuwbouwlocatie nodig.
 - Dat het gebruik *op dit moment* in stedelijk gebied voorloopt op landelijke gebieden zegt niets over de situatie in 2023. Uiteindelijk zal het internetgebruik hier in landelijke verder toenemen. Het is onvoorzichtig om te veronderstellen dat het verschil ook in de toekomst zal blijven bestaan.
 - ING verwacht een toename tot 35% in 2020. Zoals in het DPO aangegeven op bladzijde 24 is alleen al het online aandeel in bovenkleding gestegen van 5,5% in 2009 naar 9,4% in 2012. Een stijging van bijna 4% in in 4 jaar. Het is ook daarom onvoorzichtig om de eerste inschatting van 9% internetbestedingen naar 6% bij te stellen.

Gewijzigde veldcode

- Wij zijn het daarom niet eens met de aanpassing naar 6% zoals nu is geconcludeerd op bladzijde 24.
- Het is jammer dat de 'denkpiste' van de internetbestedingen zoals opgenomen in de **vorige versie van het rapport er niet meer in is opgenomen**. Wat is hiervan de reden?
 - Verder wordt het 12% lagere inkomen in de NOP slechts voor 6% meegenomen omdat een inkomenselasticiteit van 0,5 wordt verondersteld, zie bladzijde 26. Deze inschatting is niet nader onderbouwd en ook hier geldt dat 1% verschil circa 300m2 afwijking is de marktruimte vwo betekent. Het is duidelijker om hier met een bandbreedte te werken.
- Ten aanzien van het **inwoneraantal** zijn realistische uitgangspunten gehanteerd: voor 2013 wordt uitgegaan van het actuele inwoneraantal van 46.342. Voor 2023 wordt uitgegaan van een beperkte stijging met 1,2% tot 46.845.
- Voor de **koopkrachtbinding** wordt uitgegaan van 61-63% in 2013. Door de toevoeging op De Deel wordt een toename van de binding tot 65% in 2023 mogelijk geacht. Wij merken hierbij het volgende op:
 - De gemeten binding in Emmeloord Centrum bedroeg op basis van de meting in het DPO van 2005 nog 55 tot 58%. Door de verbeteringen in het centrum van de afgelopen jaren onderschrijven wij dat de binding is toegenomen. Een binding van 60 tot 61% behoort naar onze mening tot de mogelijkheden. Een toename tot 63% in 2013 en 65% in 2023 is naar onze mening mogelijk maar onzeker.
 - We vragen ons af of bij de inschatting rekening is gehouden met het feit dat in het DPO uitsluitend naar Emmeloord Centrum moet worden gekeken. De inschatting van de binding is afgeleid uit de binding in andere plaatsen, mede op basis van de afstand tot andere centra. Hierbij moet rekening worden gehouden met de andere detailhandelsgebieden in Emmeloord. In totaliteit is de binding dan wellicht 63%, maar in Emmeloord Centrum veel lager.
- Voor de **koopkrachtoevloeiing** wordt uitgegaan van 28% in de huidige situatie. Gezien de waarnemingen van ondernemers in de klankbordgroep en het onderzoek van de kerstactie 2010 is dit naar onze mening een realistisch uitgangspunt. Een toename van de toevloeiing naar 30% in 2023 is naar onze mening mogelijk maar ambitieus.

4 Tot slot

De gemeenteraad zal bij de Raad van State haar overwegingen ten aanzien van het voorliggende bestemmingsplan op basis van het DPO rapport duidelijk moeten maken. In het licht van de uitkomsten van het DPO zullen concrete keuzes moeten worden gemaakt. Wij schatten in, dat louter overwegingen en beleidsvoornemens onvoldoende zullen blijken te zijn.

Wij zullen het collegebesluit dat aan de gemeenteraad wordt voorgelegd beoordelen op de genoemde aspecten en op basis daarvan een definitief standpunt ten aanzien van het bestemmingsplan innemen.

Wij adviseren u rekening te houden met de door ons ingebrachte punten en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Bedrijven Actief Noordoostpolder



H. Buch
Voorzitter Portefeuille Centrum

B. Hoekstra
Voorzitter

Gewijzigde veldcode

BIJLAGE 1: Opmerkingen BAN bij DPO rapport d.d. 15 februari 2013

Wij hebben geconstateerd dat de rapportage op de volgende belangrijke punten is gewijzigd. Deze wijzigingen leiden naar onze mening tot een ongewenste afzwakking van het rapport. Het betreft= de volgende punten:

1. Op bladzijde 4 wordt ingegaan de marktruimte voor Horeca. Deze is becijferd op 500 tot 750 m2 wvo. In de bijlage wordt aangegeven dat het niet realistisch is dat deze ruimte helemaal in Emmeloord Centrum zal worden gerealiseerd. Toch worden deze meters ten onrechte helemaal meegenomen in de bepaling van de uitbreidingsruimte en de bepaling van het overaanbod. Naar onze mening dient dit slechts beperkt (bijvoorbeeld 50%) in aanmerking te worden genomen.
2. Op bladzijde 4 worden de mogelijkheden genoemd om het overaanbod op basis te verkleinen. Hierbij ontbreken de volgende oplossingsmogelijkheden:
 - a. Een gefaseerde uitvoering van het Centrumplan, passend bij de ontwikkeling van het plan.
 - b. Het regelen van de bestemming van het plan in die zin, dat niet 6.500m2 wvo ineens worden toegevoegd, maar bijvoorbeeld 2.500m2 worden gereserveerd voor andere functies dan detailhandel.
3. Op bladzijde 6 wordt onder 3.2 Algemeen ingegaan op de veranderingen in de winkelstraat bij de aanpassingen in 2007 en 2011. Hierbij zou geen nieuw aanbod zijn toegevoegd. Wij merken op dat het aanbod in de afgelopen 5 tot 7 jaar aanzienlijk is uitgebreid in de sector kleding (o.a. Jack & Jones, Open 32, C&A etc.). Het beeld dat hier wordt opgeroepen is onjuist.
4. Op bladzijde 8 wordt geconstateerd dat het ontbreken van publieke voorzieningen in het centrum van Emmeloord, zoals bijvoorbeeld de bibliotheek of andere culturele voorzieningen, een groot gemis is. Dit onderschrijven wij volledig.
5. Op bladzijde 18, eerste alinea wordt aangegeven dat het aanbod in het centrum na toevoeging van het nieuwe winkelaanbod circa 32.000m2 wvo zou bedragen. Het is onduidelijk waarop dit aantal is gebaseerd. Emmeloord Centrum heeft op dit moment 18.892 m2 wvo (zie tabel blz. 29). Bij een uitbreiding met 6.500m2 wvo is het totaal 25.392 m2 wvo.
6. Op blz. 18 wordt geconcludeerd dat de verwachte overcapaciteit 1.450 tot 2.500 m2 wvo bedraagt. Hier wordt 300 m2 WVO van de huidige leegstand bijgeteld zodat de verwachte leegstand bij 'niets doen' 1.750 tot 2.800 m2 wvo zou bedragen. 'Niets doen' suggereert dat hiermee de situatie zonder uitvoering van het centrumplan wordt bedoeld. 'Zonder winkelmetrage uit de markt te nemen' is hier een betere omschrijving. Het percentage leegstand is dan respectievelijk 7,7% en 11% bij 25.392 m2 wvo. Dat is een zeer ongewenste situatie.
7. Blz. 18 werd in de vorige versie van het rapport aangegeven, dat verder uitbreiding van het aantal m2 wvo moet worden voorkomen. Zo zou bijvoorbeeld de vrijkomende locatie van Poeisz uit de markt moeten worden genomen om het teveel aan m2 detailhandel terug te brengen. Deze zinvolle toevoeging staat er nu niet meer in. Wat is hiervan de reden?
8. Op blz. 19 was een voorbeeld opgenomen van de financiële gevolgen van een sanering. Dit is nu weggefallen. Waarom?
9. Op blz. 19 2^e kolom rechts bovenaan is aangegeven, dat de overheid heeft geïnvesteerd in luifels. Dit is onjuist (is door de pandeigenaren betaald).
10. Op blz. 23 wordt bij de uitgangspunten aangegeven dat de BTW in de dagelijkse sector 8% zou bedragen.
11. Blz. 23: Dat de bevolking in Flevoland vanaf 1986 meer dan verdubbeld is voegt niets toe, maar suggereert iets. Naar onze mening weglaten.
12. Blz. 28 De conclusie dat Urk voor het winkelen hoofdzakelijk op Emmeloord georiënteerd blijft, is onjuist. Dit blijkt ook uit de gegevens die enkele ondernemers hebben aangedragen. Het bezoek van Emmeloord Centrum door Urkers is de afgelopen jaren sterk afgenomen.
13. Blz. 32 De bepaalde 'ruimte' van 500 tot 750 m2 wvo op gebied van Horeca, leisure en dienstverlening is gebaseerd op vergelijkingen in andere gemeenten. Naar onze mening is de ruimte weinig concreet, toch wordt deze nu helemaal meegenomen voor de bepaling van de uitbreidingsruimte van Emmeloord Centrum. Wij merken verder op dat buiten het centrum van Emmeloord een behoorlijk aanbod van fitnesscentra is gevestigd waarmee bij de beoordeling geen rekening is gehouden.
14. Ook de bepaling van de 'ruimte' van consumentgerichte bedrijvigheid van 100 to 225m2 WVO bevreemd enigszins. Deze is gebaseerd op de aantallen bedrijven ten opzichte van andere plaatsen en dus weinig concreet.

Gewijzigde veldcode

15. De in bijlage 4 opgenomen concurrentiepositie analyse van de concurrentiepositie ten opzichte van andere plaatsen in de omgeving geeft enig inzicht in het gebied. We maken hierbij de volgende kanttekeningen:
- a. De belangrijkste concurrent van Emmeloord voor recreatief winkelen is Zwolle. Daaraan wordt in de analyse voorbijgegaan. Zwolle ligt op een half uur afstand van Emmeloord en heeft een centrum van een andere categorie (nu en in de toekomst). Dit is niet 'ver weg'. Door de aanleg en verbetering van de N50 wordt de positie van Zwolle ten opzichte van Emmeloord steeds verder versterkt.
 - b. Uit de vergelijking van het aanbod in Emmeloord met andere plaatsen zoals opgenomen op bladzijde 38 blijkt, dat het aanbod van Emmeloord op gebied van Mode en kleding op het niveau van andere plaatsen van 30.000 tot 50.000 inwoners ligt. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geïsoleerde ligging van Emmeloord waardoor er minder 'trekkracht' uitgaat naar omliggende plaatsen. De conclusie onderaan bladzijde 37 dat het aanbod van kleding en mode achter zou blijven delen wij dan ook niet.
 - c. De vergelijking op blz. 39, waarin winkelketens worden genoemd die wel in Goes en Venray zijn gevestigd, maar niet in Emmeloord voegt weinig toe. Wij merken het volgende op.
 - i. Er valt eenzelfde lijst te maken van bedrijven (niet alleen ketens) die daar niet gevestigd zijn, maar in Emmeloord wel (b.v Schirm, Beekman, Masseur Mode, C&A).
 - ii. De meeste van de genoemde ketens zouden het winkelaanbod van Emmeloord niet verrijken, maar meer van hetzelfde betekenen.

Gewijzigde veldcode