



Gemeente Epe

Detailhandelsbeleid 2008 – 2013



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Achtergrond.....	3
1.2	Doelstelling visie	3
1.3	Rol gemeente.....	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Analyse	5
2.1	Beleidskaders.....	5
2.2	Huidige stand van zaken detailhandel in de kernen	5
2.3	Detailhandel in het buitengebied.....	7
2.4	Demografische ontwikkelingen	8
2.5	Ontwikkelingen in aanbod- en vraagzijde detailhandelsmarkt.....	9
2.6	SWOT-analyse.....	10
3	Acties en aanbevelingen	11
3.1	Kern Epe	11
3.2	Vaassen	13
3.3	Oene	14
3.4	Emst.....	15
4.	Perifere detailhandel.....	16
4.1	Beleidskaders perifere detailhandel.....	16
4.2	Beleidsuitgangspunten voor vestiging perifere detailhandel	17
5.	Uitvoeringsprogramma	19
Bijlage 1	Inbreng Ondernemersverenigingen.....	21

1. Inleiding

1.1 Achtergrond

Tot de detailhandel wordt over het algemeen gerekend de verkoop van waren, zowel nieuw als tweedehands, aan particulieren. Dit kan dus variëren van een aankoop in een winkel tot het nuttigen van een drankje in een café.

De detailhandel draagt in belangrijke mate bij aan de aantrekkingskracht van de centra van de kernen en de leefbaarheid van wijken en buurten en daarmee aan de kwaliteit van de leefbaarheid binnen de gehele gemeente Epe. Daarnaast biedt de sector detailhandel een aanzienlijke werkgelegenheid; de sector is de grootste werkgever binnen de gemeente.

De centra van Epe en Vaassen hebben een streekfunctie. Voor een sterkere profilering van de sector recreatie en toerisme en de economische spin-off hiervan is de waarde van de centra belangrijk. De gemeente dient dit te benutten door een aantrekkelijk vestigings- en verblijfsklimaat in de centra te creëren cq. te optimaliseren. Hiervoor is een visie op detailhandel noodzakelijk.

Dit is onderkend in het Collegeprogramma *Samen Beter*. Hierin is opgenomen dat er een beleidsvisie op de middenstand dient te worden opgesteld.

Momenteel is er geen eenduidige visie op detailhandel. Ontwikkelingen worden getoetst op basis van geldend planologisch beleid en hebben een ad-hoc karakter. Een eenduidige visie op basis waarvan ontwikkelingen – indien mogelijk – kunnen worden getoetst is niet aanwezig. De doelstelling van de visie is om de ontwikkelingen in de detailhandel in goede banen te leiden.

Een andere aanleiding is dat de Rijksoverheid in de nota Ruimte de verantwoordelijkheid voor het detailhandelsbeleid bij de provincies en gemeenten heeft gelegd. Het is van belang dat de gemeente Epe een actuele detailhandelsvisie heeft waarin het beleid op dit gebied wordt vastgelegd.

1.2 Doelstelling visie

De gemeenteraad heeft op 15 november 2007 de startnotitie vastgesteld. In deze notitie is de doelstelling geformuleerd.

De doelstelling van de visie is om acties en aanbevelingen te beschrijven op basis waarvan een optimaal vestigingsklimaat en verblijfsklimaat kan worden gewaarborgd cq. kan worden gecreëerd in de centra van de kernen. De acties en aanbevelingen worden opgesomd in een actieprogramma.

Naast bovengenoemde doelstelling zullen tevens beleidsuitgangspunten voor perifere detailhandel worden beschreven. Op basis van deze uitgangspunten kunnen ontwikkelingen op het vlak van perifere detailhandel worden gestuurd.

Er zijn 2 projecten die van invloed zijn op deze visie. Dat zijn de onlangs opgestarte Structuurvisie Centrum Epe en het bestemmingsplan Vaassen Centrum wat wederom in procedure zal worden gebracht. Met deze beide projecten zijn raakvlakken. Het grote verschil is dat de structuurvisie en het bestemmingsplan een meer integrale benadering voorstaat voor een specifiek gebied met een typische detailhandelsfunctie (centrum), terwijl deze beleidsvisie een sectoraal belang dient, gericht op de gehele gemeente en de detailhandel in zijn geheel omvat (vb, detailhandel op bedrijventerreinen, detailhandel in abc-goederen).

De reikwijdte van deze detailhandelsvisie is in die zin afgebakend dat er voor het opstellen van de visie geen budget beschikbaar is. Dit betekent dat deze visie niet onderbouwd kan worden met onderzoeksgegevens zoals bijvoorbeeld een distributie planologisch onderzoek (dpo). Dit heeft gevolgen voor het detailniveau van de visie. Daar waar mogelijk wordt daarom aansluiting gezocht bij projecten waar deze gegevens wel bij aanwezig zijn cq. waar budget voor beschikbaar is.

1.3 Rol gemeente

De gemeente Epe is een regiegemeente. Dit betekent dat de gemeente voorwaarden schept en initiatieven ondersteunt. De gemeente is daarmee grotendeels vraaggestuurd. De uitvoering ligt daar waar mogelijk bij andere partijen.

De gemeentelijke activiteiten zijn vooral gericht op:

- sturing: het formuleren van een integraal detailhandelsbeleid
- voorwaarden scheppen: nastreven wensbeeld en ambities;
- het initiatief nemen tot en coördineren van overleg met en tussen belanghebbenden;
- het houden van overleg met de ondernemersverenigingen;
- het maken en actualiseren van bestemmingsplannen;
- investeringen in openbare ruimte en infrastructuur (de randvoorwaarden);
- beheer en handhaving;

Het bestemmingsplan is het belangrijkste en meest concrete publiekrechtelijk instrument om doelstellingen te realiseren. Hiermee wordt de basis gelegd voor handhaving, wordt gereageerd op de markt of kunnen ontwikkelingen worden gestuurd. Gemeentelijke verordeningen en ingrepen in de openbare buiten ruimte zijn andere publiekrechtelijke instrumenten. Gronduitgifte en verhuur van grond zijn privaatrechtelijke mogelijkheden.

Naast de rol van de gemeente spelen de ondernemersverenigingen een belangrijke rol. De verenigingen zijn actief in de kernen en representeren de lokale ondernemers. De ondernemersverenigingen dragen tevens door allerlei initiatieven bij aan de verbetering van het vestigings- en verblijfsklimaat.

De ondernemersverenigingen zijn vertegenwoordigd in het ondernemersplatform. Dit platform is de overlegstructuur waarmee de gemeente in samenwerking met het bedrijfsleven vorm geeft aan de te volgen koers voor de toekomst.

1.4 Leeswijzer

Centraal uitgangspunt is de doelstelling zoals verwoord in dit hoofdstuk. De huidige situatie in de 4 kernen en alle andere, voor detail relevante, ontwikkelingen zullen worden beschreven in hoofdstuk 2. De analyse van hoofdstuk 2 zal worden samengevat in een SWOT-analyse. De uitkomsten van de SWOT-analyse zullen worden omgezet in acties en aanbevelingen voor de 4 kernen. Daar waar mogelijk wordt aansluiting gezocht bij projecten die al lopen. In hoofdstuk 4 zal worden ingegaan op perifere detailhandel. Tenslotte zal in hoofdstuk 5 een actieprogramma worden beschreven.

2. Analyse

In dit hoofdstuk zal een analyse worden gemaakt van de beleidskaders en de huidige situatie van de detailhandel in de kernen. Tevens zal worden ingegaan op demografische ontwikkelingen en trends.

2.1 Beleidskaders

De landelijke en provinciale kaders zijn globaal en laten de daadwerkelijke invulling over aan de gemeentelijke overheden.

Op gemeentelijk niveau is er momenteel geen visie op detailhandel aanwezig. In andere gemeentelijke beleidsstukken staan wel beleidsuitgangspunten of worden ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de ontwikkelingen in de detailhandel.

In de Toekomstvisie 2010 zijn (voor wat betreft detailhandel) de volgende beleidsuitgangspunten benoemd:

- het sterk houden van de (veelal kleinschalige) economische dynamiek in de dorpen en het buitengebied;
- behoud en verdere uitbouw van sterk vertegenwoordigende sectoren (ondermeer industrie, zorg en dienstverlening, recreatie en toerisme, detailhandel).

Om een overkoepelend beeld op de economie in Epe te verkrijgen is de *Aanbevelingsnota Economie* opgesteld. In de Aanbevelingsnota Economie worden verschillende aandachtspunten genoemd waarmee rekening dient te worden gehouden in de visie op detailhandel. De aandachtspunten cq. de onderdelen waarover een standpunt zal moeten worden ingenomen zijn onder andere: ruimte voor parkeren, de status van detailhandel buiten het kernwinkelgebied, Marktwand Epe, Vestigingsmogelijkheden voor grootschalige detailhandel, verblijfsklimaat voor de bezoekers van de centra.

In *Epe, Natuurlijk Anders* is een strategische analyse en visie voor ontwikkeling van recreatie en toerisme in de gemeente Epe beschreven. De ontwikkelingen in deze sector zijn van grote invloed op de detailhandel in de centra. De sector Recreatie en Toerisme is in de loop van de jaren uitgegroeid tot een economische peiler van betekenis. Recreatie en toerisme zijn hier primair verbonden met het aantrekkelijke en afwisselende landschap. De verblijfsrecreatie heeft zich vooral ontwikkeld op de twee locaties Wissel en Schaveren.

Op het gebied van werkgelegenheid bood de gemeente in 2005 11410 banen. Recreatie en toerisme nam daarvan 6,9% van de totale werkgelegenheid voor haar rekening. In absolute zin betekent dit dat binnen onze gemeente circa 780 mensen direct een baan in deze sector. Op het gebied van verblijfsrecreatie lagen het aantal overnachtingen in het jaar 2006 op 722.000 overnachtingen. Een groot deel van de verblijfsrecreanten maakt gebruik van de detailhandelsvoorzieningen in de kernen en is dus van directe invloed op de detailhandelsvoorzieningen in de kernen.

2.2 Huidige stand van zaken detailhandel in de kernen

Om een beeld te krijgen van de huidige stand van zaken met betrekking tot de detailhandel in de kernen wordt allereerst een beeld geschetst van enkele algemene gegevens van de detailhandel. Vervolgens wordt per kern de huidige situatie beschreven.

2.2.1 Algemeen

De sector detailhandel is met 17% de grootste werkgever binnen de gemeente. De sector is de laatste jaren sterk gegroeid. Detailhandel in Epe en Vaassen heeft een streekfunctie en vervult daarmee een belangrijke functie binnen de gemeente. Voor een sterkere profilering van de sector recreatie en toerisme en de economische spin-off hiervan is de waarde van de centra belangrijk. Daarnaast is het instandhouden van de detailhandel in Oene en Emst noodzakelijk voor de leefbaarheid in die kernen.

Om een beeld te krijgen van de in de gemeente Epe aanwezige branches zijn de verkoopvloeroppervlaktes afgezet tegen de oppervlaktes van de stedendriehoek en Nederland. De verhouding van de verkoopvloeroppervlakte in relatie tot de regio en Nederland zien er als volgt uit (cijfers per 1 januari 2006):

Branchering	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Epe	Lochem	Voorst	Zutphen	Nederland
Aantal inwoners	156051	21385	96540	32978	32861	23522	46642	16334210
Dagelijks	0,315	0,366	0,296	0,369	0,383	0,348	0,331	0,323
Mode & Luxe	0,343	0,229	0,335	0,356	0,211	0,458	0,419	0,331
Vrije tijd	0,092	0,048	0,093	0,068	0,055	0,053	0,111	0,101
In/om huis	0,783	0,690	0,868	0,532	1,049	0,985	1,596	0,790
Detailhandel	0,055	0,046	0,078	0,039	0,035	0,034	0,065	0,048

(Bron: Statistisch overzicht Regio Stedendriehoek 2006)

Zoals uit het bovenstaande blijkt is de verkoopvloeroppervlakte voor dagelijkse behoeften meer dan gemiddeld vertegenwoordigd in Epe. De branche 'mode en luxe' is gemiddeld vertegenwoordigd. De branches 'vrije tijd' en 'detailhandel' zijn ten opzichte van de grotere gemeentes minder vertegenwoordigd, maar ten opzichte van de vergelijkbare gemeentes is het aandeel ongeveer gelijk. De branche 'in/om huis' is beduidend lager dan de gemeentes in de Stedendriehoek en Nederland.

2.2.2 Epe

Het huidige kernwinkelgebied wordt aan de zuidzijde afgebakend door de Gildenweg. Aan de noordzijde wordt het kernwinkelgebied afgebakend door de kruising van de wegen Hoofdstraat en Markt ter hoogte van Fotopol. Het parkeren is vooral gesitueerd rondom het gemeentehuis en op enkele kleine parkeerplaatsen achter de bebouwing van de Hoofdstraat. Het detailhandelsapparaat in de gemeente Epe is goed ontwikkeld¹. Epe heeft een streekfunctie.

In het centrum van Epe zijn een groot aantal winkels gevestigd in vergelijking tot de bevolkingsomvang. Het winkelaanbod is de laatste jaren gegroeid. Het aanbod van detailhandel is volledig. Er is weinig leegstand in het centrum van Epe. Ook winkelcentrum Veluwepoort is inmiddels vrijwel geheel gevuld. Veluwepoort omvat nieuwe winkels, commerciële ruimten en woningen. Het project is in 2005 afgerond en heeft geresulteerd in een compact kernwinkelgebied waarbij het marktplein op hechte wijze aan de winkelstructuur is verankerd. Er is een winkelcircuit in de vorm van een acht ontstaan.

Al geruime tijd wordt het beleid gevoerd dat de horeca gevestigd dient te worden in de Hoofdstraat of in de directe nabijheid van de Hoofdstraat (het kernwinkelgebied). 's Zomers is er bij de horecagelegenheden aan de Hoofdstraat (beperkte) ruimte voor een terras.

Het centrum van Epe is redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een halte aan de zuidzijde van het centrum wordt gemist. De indruk bestaat dat het centrum steeds meer te maken krijgt met een tekort aan parkeerplaatsen. Op marktdagen, vrijdagen en vakantieperiodes is dit vooral merkbaar. In de gemeente Epe is het parkeren gratis.

De gemeente is gestart met het opstellen van een parkeernota waarin de vermeende parkeerproblematiek uitvoerig aandacht krijgt.

Het centrum heeft ter hoogte van winkelcentrum Marktwand en het gemeentehuis een matige omgevingskwaliteit. De inrichting van de buitenruimten heeft een zakelijk en verouderd karakter en doet afbreuk aan het groene karakter van het centrum. Ook is de ruimtelijke beleving van de Marktwand gedateerd².

Het verblijfsklimaat en met name het marktplein in Epe is aan een onderhoudsbeurt toe. In 2008 zal met een kleinere onderhoudsbeurt worden gestart. In 2011 is in de begroting geld geraamd om het Marktplein uitbreider aan te pakken.

De laatste jaren neemt de bedrijvigheid op de weekmarkt af.

2.2.3 Vaassen

Het centrumgebied van Vaassen is langs de Dorpsstraat tussen de Deventerstraat en de Marijkeweg gesitueerd. Het centrum van Vaassen is toegankelijk voor de bezoeker. De Dorpsstraat is ingericht als winkelstraat waar alleen eenrichtingsverkeer mogelijk is. Een gedeelte van de Dorpsstraat is verpauperd. Ontwikkelingen zijn hier (nog) niet mogelijk vanwege het onthouden van goedkeuring aan het (ontwikkelingsgerichte) bestemmingsplan Vaassen Centrum.

¹ Structuurplan gemeente Epe

² Structuurplan Gemeente Epe

Het winkelaanbod in Vaassen is gemiddeld en voorziet in winkels van verschillende branches. Vaassen heeft een streekfunctie.

Het horeca-aanbod in Vaassen is beperkt. Dit betekent dat er in de zomer ook weinig terrassen zijn³.

De bereikbaarheid van Vaassen is goed zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Parkeren vindt plaats op de Markt en op een aantal parkeerterreinen achter de bebouwing. In de huidige situatie bestaat de indruk dat het parkeren regelmatig een probleem vormt.

Door de ondernemersvereniging wordt aangegeven dat het verblijfsklimaat kan worden verbeterd door verbetering van het onderhoud van het centrum.

2.2.4 Oene

Oene heeft, zeker gezien het kleinschalige karakter van de kern, een goed ontwikkeld detailhandelsapparaat. In het dorp zijn 12 winkels gevestigd (waarvan meerdere winkels met een regionale functie). Het winkelaanbod voorziet in het aankopen van de dagelijkse behoefte, en voor een deel in de aankoop van niet-dagelijkse behoefte. De kleinschalige winkels in Oene zijn aantrekkelijk voor de consument. De detailhandel zit verspreid over de gehele kern en is niet geconcentreerd.

In Oene is, ten opzichte van kernen met een gelijke omvang, zowel qua verkoopvloeroppervlakte als het aantal winkels bovengemiddeld. De detailhandelsvestigingen zijn in principe goed bereikbaar. Er kan bij de diverse winkels worden geparkeerd. Er is geen route langs de verscheidene winkels.

2.2.5 Emst

De relatief drukke Hoofdweg is de centrale spil in Emst. De meeste voorzieningen en winkels zijn gesitueerd langs de Hoofdweg. Aan de zuidzijde van het dorp staat een supermarkt. Verder langs de Hoofdweg bevinden zich nog een aantal bedrijven, verschillende winkels, eetgelegenheden, enkele kantoor- en dienstverlenende bedrijven en openbare voorzieningen. De winkels voorzien in de dagelijkse behoefte van de consument. Niet-dagelijkse boodschappen moeten elders worden gedaan.

Zowel qua verkoopvloeroppervlakte als het aantal winkels blijft Emst achter ten opzichte van kernen met een gelijke omvang⁴. Gesteld kan daarom worden dat het detailhandelsbestand van Emst onder druk staat. De komende jaren zal de detailhandel nog blijven bestaan, echter is het de vraag of nieuwe winkeliers zich zullen vestigen.

Emst is in principe goed bereikbaar. Dit is tevens de bedreiging voor de detailhandel in de kern; door de centrale ligging tussen zowel Vaassen als Epe trekken de meeste koopstromen naar de centra van Epe en Vaassen. Deze centra zijn vanwege het ruimere aanbod aantrekkelijk voor de burger.

Voor detaillisten met een bovenlokale functie is er bestaansrecht. Voor de winkels met een lokale functie dreigt sluiting op termijn. In Emst wordt een winkelwand gemist. Dit is reeds jaren geleden onderzocht, maar is ruimtelijk en financieel gezien niet haalbaar gebleken.

2.3 Detailhandel in het buitengebied

Deze visie richt zich met name op de centra van de kernen. Echter, ook in het buitengebied kan er sprake zijn van detailhandelsactiviteiten. Hieronder zullen de (on)mogelijkheden worden beschreven.

In het *beleid vrijkomende agrarische bebouwing*, zoals is opgesteld in de regio Noord-West Veluwe (en nog dient te worden vertaald in een uitwerking van het Streekplan), worden de mogelijkheden voor het creëren van woon- en werkfuncties beschreven. Voorwaarde is dat minimaal de helft van de agrarisch bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Dit beleid voorziet echter niet in mogelijkheden tot realisatie van detailhandelsfuncties.

In het *bestemmingsplan Buitengebied* wordt ingegaan op de mogelijkheden voor detailhandel in het buitengebied. Detailhandel in het buitengebied is in beginsel een ongewenste activiteit, onder andere vanwege de verkeersaantrekkende werking en de toename aan bebouwing die hiervan het gevolg kan zijn.

³ Bestemmingsplan 'Vaassen Centrum'

⁴ Structuurplan Epe

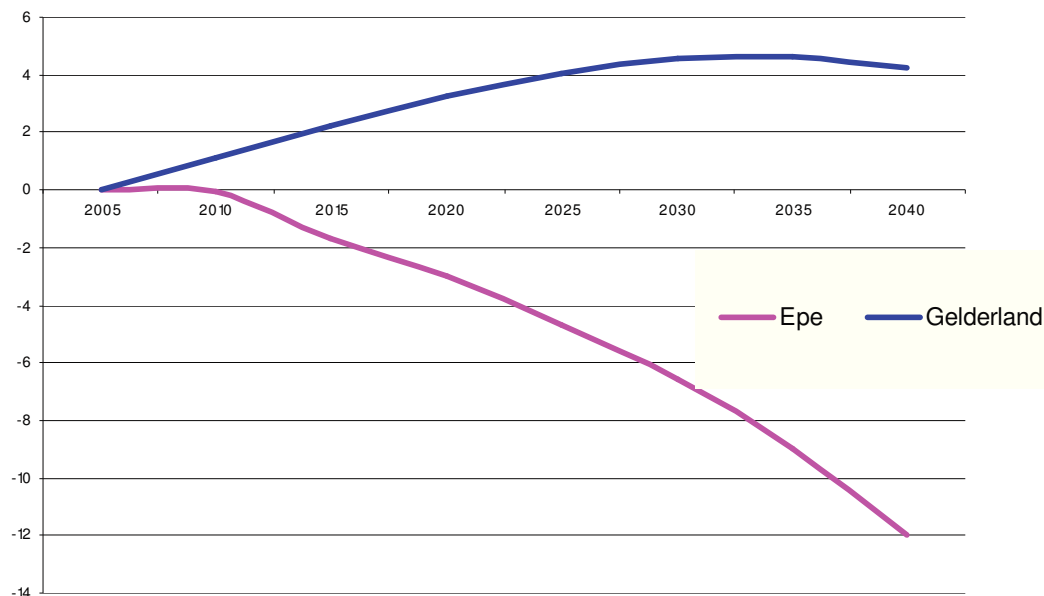
De vermarkting van bepaalde agrarische producten vanaf het agrarisch bedrijf valt echter wel binnen het streven de agrarische sector te handhaven. In het bestemmingsplan Buitengebied is daarom het uitgangspunt dat binnen de agrarische bedrijfsbestemming in beginsel geen detailhandel is toegestaan, tenzij het de verkoop betreft van producten die op het bedrijf en passend binnen de agrarische bestemming zijn geproduceerd. Het gaat dan om producten die niet of nauwelijks een bewerking hebben ondergaan, bijvoorbeeld melk, aardappels, eieren of plantmateriaal. Wanneer het wenselijk is de afzet vanaf het bedrijf te verbreden met producten die een bewerking hebben ondergaan en waarvan sommigen elders zijn geproduceerd, kan een vrijstelling voor de verkoop van deze producten worden verleend. Daarbij gelden enkele voorwaarden. De basis voor de afzet moet bestaan uit producten die op het bedrijf zelf tot stand zijn gekomen. Deze moeten dus centraal blijven staan in het aangeboden assortiment. Verder moeten de producten een streekgebonden karakter hebben en dient de afzet gekenmerkt te worden door kleinschaligheid. Een aanzienlijke meerwaarde wordt bereikt door een milieuvriendelijke productie en het aanvullend ontplooien van aanvullende activiteiten die gericht zijn op educatie en bewustwording, dit laatste is echter geen vereiste.

In het buitengebied liggen de zogenaamde kernrandzones. Dit is het deel van het buitengebied dat grenst aan de bebouwde kom, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar. In de kernrandzones zijn (kaart maak onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied), afhankelijk van de aard en omvang, detailhandelsactiviteiten mogelijk.

2.4 Demografische ontwikkelingen

De bevolking in de gemeente Epe is momenteel al sterker ontgroend en vergrijsd dan in de regio Stedendriehoek en landelijk. In de gemeente Epe wonen minder jongeren dan gemiddeld en vooral de cohort 45-64 jaar is relatief groot. Dat laatste wil zeggen dat de vergrijzing in de gemeente Epe in de komende jaren sterker door zal zetten. Vanaf circa 2009 zal het geboortecijfer lager zijn dan het sterftecijfer.

In de komende decennia zal de bevolkingsgroei stagneren en krimpen. Volgens de CBS (Centraal bureau van de statistiek)-prognoses zal de Nederlandse bevolking tot 2035 nog enigszins toenemen. Daarna zet de daling structureel in. In Epe zal de bevolking, in tegenstelling tot het landelijke beeld, al vanaf heden gaan krimpen. De demografische ontwikkeling in het inwonertal van Epe is hieronder in procentuele wijzigingen ten opzichte van het huidige inwonertal in beeld gebracht voor Epe en Gelderland.



De hierboven beschreven demografische ontwikkelingen hebben een uitermate grote invloed op de detailhandel in de centra. In dit kader dient bijvoorbeeld gedacht te worden aan het aanpassen van de infrastructuur om de toegankelijkheid voor de ouderen te bevorderen.

De vergrijzing heeft ook een positief effect op de detailhandel. De ouderen zijn tegenwoordig behoorlijk kapitaalkrchtig. Hier zal de markt op inspelen door aan de behoefte van de ouderen te

voldoen. Dit zal impact hebben op het huidige winkelbestand wat nog niet is afgestemd op deze ontwikkeling.

Naast de effecten van deze ontwikkeling op de detailhandel is een onderzoek naar de effecten van de vergrijzing op de gehele lokale economie noodzakelijk.

2.5 Ontwikkelingen in aanbod- en vraagzijde detailhandelsmarkt

In de detailhandels zijn diverse (externe) ontwikkelingen gaande die van invloed zijn op de detailhandel in de kernen van de gemeente Epe. Allereerst zal aandacht worden besteed aan trends in de aanbodzijde. Vervolgens worden de ontwikkelingen aan de vraagzijde beschreven.

Aanbodzijde

De belangrijkste trends op de detailhandelsmarkt zijn aan de aanbodkant: schaalvergroting vanwege de wens van de klant naar ruime keuzemogelijkheden, enerzijds concentratie in winkelcentra en anderzijds vestiging van bepaalde branches in de periferie, branchevervaging, vestiging op minder traditionele locaties en nieuwe vormen van detailhandel, zoals bijvoorbeeld een factory outlet center, de combinatie van detailhandel met leisure (combinatie van winkelen met een bezoek aan een horecagelegenheid) en e-commerce.

Vraagzijde

Aan de vraagzijde van de markt, is de consument aan het veranderen (vergrijzing, toename eenpersoonshuishoudens) en moeilijker te typeren. Daarnaast vindt er een steeds duidelijker driedeling plaats in het koopgedrag: efficiënt boodschappen doen, recreatief winkelen en doelgericht aankopen doen.

Voor de dagelijkse aankopen is de consument in beginsel gericht op het meest nabijgelegen winkelgebied. De factor afstand speelt echter een minder prominente rol dan voorheen. Het verrichten van de dagelijkse aankopen moet snel en efficiënt en zonder veel gedoe. Bij de keuze van aankoopplaats zijn de reistijd, de parkeermogelijkheden, het assortiment en de prijs bepalend.

Voor de doelgerichte aankopen geldt eveneens dat gemak en efficiency cruciale factoren zijn. Combinatiebezoek met andere winkels vindt bij dit type aankopen niet of nauwelijks plaats. Anders is het met de 'duurdere' aankopen, zoals meubels en auto's. De consument oriënteert zich breed binnen gespecialiseerde themacentra als de woon- en autoboulevards. Deze themacentra zijn vanwege de grootschaligheid overwegend ontwikkeld op goed bereikbare locaties aan de rand van de stad.

Tenslotte zijn er nog de doelgerichte aankopen in branches als bruin- & witgoed. Ook bij deze aankopen is het combinatiebezoek met andere typen winkels in de regel beperkt. De consument koopt gericht een wasmachine of televisie en wil de auto dicht bij de winkel kunnen parkeren.

In tegenstelling tot het boodschappen doen en de gerichte aankopen is het recreatieve winkelen een vrijetijdsbesteding op zich. Het rondlopen en het kijken en vergelijken is meestal nog belangrijker dan het kopen zelf. Het recreatieve winkelen vindt plaats in de binnensteden en in de (grotere) stadsdeelcentra. Bepalend voor de attractiviteit van deze winkelgebieden zijn de omvang en kwaliteit van het (modische) aanbod en de aanwezigheid van specifieke consumententrekkers. Daarnaast spelen zaken als sfeer, ambiance en gezelligheid een rol bij het recreatieve winkelen. Bereikbaarheid en het parkeren zijn bij dit type winkelen ondergeschikt. Verder is het van belang dat een winkelgebied zich blijft vernieuwen en ontwikkelen.

Gevolgen voor Epe en Vaassen

In toenemende mate vindt een verbreding van het 'recreatief winkelen' plaats. Naast winkels worden ook horecagelegenheden (terras, restaurant) en overige leisurefuncties (markt, festival, tentoonstelling) bezocht. De traditionele grens tussen 'winkelen' en 'uitgaan' vervaagt. Om de centrumfunctie te optimaliseren is het gewenst alle potentieel in combinatie bezochte publieksfuncties (winkels, horeca en ontspanning) zoveel mogelijk te clusteren in een compact centrumgebied. Dit zal met name gelden voor de centra van Epe en Vaassen. Voor Ernst en Oene is dit niet aan de orde.

2.6 SWOT-analyse

Het hoofdstuk 'Analyse' is in de onderstaande SWOT-analyse als volgt samengevat:

Sterk/kans	Zwak/ bedreiging
Algemeen - Sterke toeristische sector met veel verblijfsrecreanten (sterk) - Globaal rijks- en provinciaal detailhandelsbeleid (kans) - Centraliseren van perifere (grootschalige) detailhandel op bedrijventerrein (kans) - Kapitaalkrachtigheid ouderen (kans) - Beperkte mogelijkheden detailhandel in kernrandzone buitengebied (kans) - Combinatie detailhandel en leisure (kans) - Forse toename aantal woningbouw locaties (kans) Epe - Ontwikkeld kernwinkelapparaat in Epe (sterk) - Compacte winkelzone Epe (sterk) - Parkeergelegenheid Epe en Vaassen (sterk) - Gratis parkeren in Epe (sterk) - Weinig leegstand winkels (sterk) - Doorontwikkelen centrum Epe (kans) - Ontwikkelen entree zuidzijde / ING locatie (kans) - Woningbouw Klaarbeek & 't Slath (kans) Vaassen - Ontwikkeld kernwinkelapparaat in Vaassen (sterk) - Gratis parkeren in Vaassen (sterk) - Compacte winkelzone Vaassen (kans) - Autovrij maken Dorpsstraat (kans) - Ontwikkelingsmogelijkheden bestemmingsplan Vaassen Centrum (kans) - Woningbouw Vulcanus / De Pirk / Kerkenland (kans) Oene - Detailhandel voor dagelijkse boodschappen in Oene (sterk) - Winkels met bovenlokale functie (sterk) - Woningbouw Oene West (kans) Emst - Detailhandel voor dagelijkse boodschappen in Emst (sterk) - Benutten toeristische initiatieven Kievitsveld (kans) - Woningbouw Kerkhofweg (kans)	Algemeen - Afname inwonersaantal (bedreiging) - Zeer sterke vergrijzing en ontgroening t.o.v. landelijk gemiddelde (bedreiging) Epe - Ruimte beleving marktwand Epe (zwak) - Bereikbaarheid zuidzijde Hoofdstraat met openbaar vervoer (zwak) - Onderhoud Marktplaats (zwak) - Geen inzicht in actuele distributie planologische gegevens (zwak) - Parkeerprobleem Epe op marktdagen, andere bijzondere dagen en zomerse hoogtijdagen (bedreiging) - Druk op parkeren wordt door toekomstige woningbouw vergroot (bedreiging) Vaassen - Leegstand voormalig postkantoor en pand Berrevoets centrum Vaassen (zwak) - Bestemmingsplan Vaassen centrum kan nog geen uitwerking aan gegeven worden vanwege de molenbiotoop (bedreiging) Oene - Geen concentratie van winkels (zwak) - Verdwijnen winkelbestand uit Oene (bedreiging) Emst - Geen concentratie van winkels (zwak) - Ligging Emst tussen Vaassen en Epe (bedreiging) - Verdwijnen winkelbestand uit Emst (bedreiging)

3 Acties en aanbevelingen

De in het vorige hoofdstuk beschreven SWOT-analyse is de basis voor dit hoofdstuk waarin per kern acties en aanbevelingen worden beschreven op basis waarvan de detailhandel kan worden gestimuleerd cq. kan worden behouden.

3.1 Kern Epe

3.1.1 Streefbeeld Epe

Het streefbeeld voor het centrum van de kern Epe is een compact, comfortabel en compleet centrum dat goed bereikbaar is en waar voldoende parkeergelegenheid is. Het centrum moet een gezellige levendige sfeer uitstralen door een mix van detailhandel en horecafuncties. Het verblijfsklimaat moet aantrekkelijk zijn en aansluiten bij het dorpse karakter, waarbij voldoende aandacht is voor de groenvoorzieningen. Het onderhoudsniveau dient van een goed niveau te zijn om het aantrekkelijke verblijfsklimaat te kunnen waarborgen. Het centrum moet goed toegankelijk zijn voor ouderen en een aantrekkende werking hebben op de toeristen. De streekfunctie van Epe dient behouden te blijven.

3.1.2 Structuurvisie centrum Epe

Het is wenselijk en noodzakelijk om een nieuwe structuurvisie op het centrum van Epe uit te voeren. Het belang hiervan is onderkend en op 4 december 2007 heeft het college besloten te starten met dit project. Voor dit project is budget beschikbaar. Dit houdt in dat de visie door noodzakelijke onderzoeksgegevens kan worden onderbouwd. Daarnaast zal de visie een integraler karakter hebben dan alleen het onderdeel 'detailhandel'. Hieronder zullen acties en aanbevelingen worden gegeven waarmee bij het opstellen van de structuurvisie rekening kan worden gehouden.

3.1.3 Acties en aanbevelingen voor de Structuurvisie centrum Epe

Opwaardering Marktwand

Het centrum heeft ter hoogte van winkelcentrum Marktwand en het gemeentehuis een matige omgevingskwaliteit. De inrichting van de buitenruimten heeft een zakelijk en verouderd karakter en doet afbreuk aan het groene karakter van het centrum. Ook is de ruimtelijke beleving van de Marktwand gedateerd⁵. De opwaardering van de Marktwand is noodzakelijk. Bij de opwaardering dient het gehele gebied structureel een onderdeel te blijven vormen van het kernwinkelgebied. Dit betekent dat in dit gebied diverse centrumfuncties moeten blijven gesitueerd en dient de belangrijke parkeerfunctie voor het gehele centrum behouden te blijven. Daarnaast dient een relatie te worden gelegd met het Loeffpark.

Aandacht voor ontwikkeling entree zuidzijde

Aandacht kan worden besteed aan de entree aan de zuidzijde van de Hoofdstraat. Hier ligt momenteel een braakliggend stuk grond dat als parkeerplaats wordt gebruikt. Bestemmingsplantechnisch gezien is de mogelijkheid aanwezig om een kantoorgebouw te realiseren. Ontwikkeling van deze locatie versterkt de entree van het centrumgebied. De gemeente dient in samenwerking met de grondeigenaar de mogelijkheden voor ontwikkeling van de locatie te onderzoeken.

Bepalen kernwinkelgebied

In de Structuurvisie Centrum Epe zal een afbakening van het kernwinkelgebied worden opgenomen in die zin dat duidelijk is welk gedeelte van het centrum als kernwinkelgebied dient te worden aangemerkt. Daarbij dient ook duidelijk te worden beschreven wat de status is van de aanwezige bedrijven in zowel het kernwinkelgebied en de daarom heen gelegen aan- en uitloopgebieden en welke functies daar zijn toegestaan.

Nieuwvestiging van detailhandelsfuncties buiten het kernwinkelgebied is niet wenselijk. Hiermee wordt immers het uitgangspunt om een compact centrum te creëren ondermijnd. In de aan- en uitloopgebieden zijn centrumondersteunende functies mogelijk.

Onderzoek naar distributie planologische ruimte

In de Structuurvisie Centrum Epe dient onderzocht te worden wat de huidige distributieve ruimte in de diverse sectoren is. Voor de structuurvisie van 1995 is dit in beeld gebracht. Deze gegevens zijn echter verouderd.

⁵ Structuurplan Gemeente Epe

Onderzoek naar parkeersituatie

Het centrum van Epe krijgt steeds meer te maken met een tekort aan parkeerplaatsen. Op marktdagen, vrijdagen en vakantieperiodes is er een tekort aan parkeerplaatsen. Door de ontwikkelingen in de woningbouw zal de druk op de parkeervoorzieningen alleen nog maar toenemen. Onderzoek naar eventuele maatregelen is noodzakelijk om voor de toekomst te kunnen waarborgen dat de bezoekers van het centrum ook daadwerkelijk de auto kunnen parkeren in de directe nabijheid van het centrum. In de onlangs opgestarte parkeernota is de scheiding van kort en lang parkeren een mogelijk aandachtspunt. Ook in de Structuurvisie centrum Epe zal dit aspect aan de orde komen.

Noodzaak tot inspelen op demografische ontwikkeling (vergrijzing)

Eén van de belangrijkste ontwikkelingen is de vergrijzing van de bevolking van Epe. Het centrumgebied dient hier op te worden aangepast. Dit kan door het centrum zo veel mogelijk 'ouder-proof' te maken. Gedacht moet hierbij worden aan het zo veel mogelijk beperken van obstakels, het plaatsen van bankjes, een ruime en goed toegankelijke routing door het centrum. Naast deze meer praktische punten zal ook met (potentiële) woningbouw voor ouderen in het centrum rekening moeten worden gehouden.

Bij mogelijke woningbouw boven de Marktwand zal rekening moeten worden gehouden met de toenemende vergrijzing en de daarmee gepaard gaande noodzaak om voor deze doelgroep te bouwen.

Onderzoek naar gewenst aanbod horeca

Al geruime tijd wordt het beleid gevoerd dat de horeca gevestigd dient te worden in de Hoofdstraat of in de directe nabijheid van de Hoofdstraat (het kernwinkelgebied). Dit beleid kan onverminderd worden doorgezet. Het is voor de levendigheid van het centrum belangrijk dat de winkels worden afgewisseld met horecafuncties. Onderzocht moet worden in hoeverre het huidige aanbod van horecavestigingen toereikend is. Een mix van detailhandel en horeca is belangrijk voor het levendige karakter van het centrum en speelt in op de trend van recreatief winkelen.

Bestemming locatie voormalig gemeentehuis

Het voormalige gemeentehuis (Markt 5) vormt de verbinding tussen Veluwepoort en de Marktwand. Na de verhuizing van Mamuze kan hier een horecagelegenheid worden gevestigd. Dit dient nog planologisch te worden ingebed.

3.1.4 Overige acties en aanbevelingen

Verbeteren verblijfsklimaat door onderhoudsbeurt marktplein

Het verblijfsklimaat in een centrum is essentieel. Het is van groot belang dat zowel burgers uit de kernen, maar zeker ook de verblijfsrecreanten, zich 'thuis voelen' in de centra van de kernen. Het is daarom van belang om met name het marktplein in Epe op te knappen. Hiervoor is in 2011 geld geraamd. In 2008 zal echter al een klein opknapbeurt van het Marktplein plaats gaan vinden.

Verhogen bedrijvigheid weekmarkt

De markt neemt binnen het detailhandelsbeleid een belangrijke plaats in. De markt heeft een aantrekkende werking - ook voor de recreant en toerist - en vormt een aanvulling op het reguliere winkelaanbod en moet daarom worden voortgezet. De bedrijvigheid is de afgelopen jaren afgenomen. De marktcommissie, waar de gemeente in participeert, zal een actieve rol moeten gaan spelen om de bedrijvigheid weer op orde te krijgen.

Verbeteren bereikbaarheid met openbaar vervoer

Het centrum van Epe is momenteel redelijk goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Een extra bushalte aan de zuidzijde van het Centrum van Epe zal de bereikbaarheid van het centrum met het openbaar vervoer verder verbeteren. Onderzoek naar de mogelijkheden van een bushalte staat in de planning. Er dient echter op korte termijn duidelijkheid te worden gecreëerd.

Handhaven gratis parkeren

In de gemeente Epe is het parkeren gratis. Dit heeft extra aantrekkingskracht en resulteert in meer bezoekers. Het gratis parkeren dient ook in de toekomst gewaarborgd te blijven om de huidige aantrekkingskracht ook voor de toekomst te kunnen waarborgen.

3.2 Vaassen

3.2.1 Streefbeeld Vaassen

Het streefbeeld voor het centrum van Vaassen is een compact, comfortabel, compleet en autovrij centrum dat goed bereikbaar is en waar voldoende parkeergelegenheid is. Het centrum moet een gezellige levendige sfeer uitstralen door een mix van detailhandel en horecafuncties. Het verblijfsklimaat moet aantrekkelijk zijn en aansluiten bij het dorpse karakter, waarbij voldoende aandacht is voor de groenvoorzieningen. Het onderhoudsniveau dient van een goed niveau te zijn om het aantrekkelijke verblijfsklimaat te kunnen waarborgen. Het centrum moet goed toegankelijk zijn voor ouderen en een aantrekkende werking hebben op de toeristen. De streekfunctie van Vaassen dient behouden te blijven.

3.2.2 Detailhandelsvisie in bestemmingsplan Vaassen Centrum

In september 2002 is door MKB Rewa een rapport uitgebracht voor het functioneren en de toekomstmogelijkheden voor de centrumvoorzieningen in het centrum van Vaassen. Geconstateerd is dat door de vele onderbrekingen de winkelroute niet optimaal is en op sommige punten onaantrekkelijk. Bovendien heeft het centrum van Vaassen geen duidelijke entrees, geen gezellig hart en laat de uitstraling van veel panden te wensen over. Ook is geconstateerd dat de horeca beperkt aanwezig is. De detailhandelsvoorzieningen laten een redelijk compleet zien. In principe zijn bijna alle branches vertegenwoordigd.

In het onderzoek zijn, naast meerdere stedenbouwkundige uitgangspunten, de volgende ambities beschreven:

- Het opvullen van gaten met winkels
- Het realiseren van goede entrees om die het winkelgebied markeren
- Upgraden horeca-aanbod
- Nemen verkeersremmende maatregelen Dorpsstraat
- Verplaatsen bewinkeling Kosterstraat naar kernwinkelgebied

De bovengenoemde uitgangspunten zijn onderdeel van het bestemmingsplan Vaassen Centrum. Aan dit bestemmingsplan is echter goedkeuring onthouden door de provincie vanwege de molenbiotoop. Het bestemmingsplan zal echter opnieuw in procedure worden gebracht. De uitgangspunten van de detailhandelsvisie in het bestemmingsplan zijn nader geconcretiseerd in diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan is tevens onderbouwd met een distributie planologisch onderzoek. De visie in het bestemmingsplan is dermate concreet dat de onderhavige detailhandelsvisie zich aansluit bij deze visie. Hieronder zullen acties en aanbevelingen worden gegeven waarmee in het bestemmingsplan rekening kan worden gehouden.

3.2.3 Acties en aanbevelingen voor bestemmingsplan Vaassen Centrum

Compact maken kernwinkelgebied

Het bestemmingsplan 'Vaassen Centrum' biedt een basis voor diverse ontwikkelingen om Vaassen ruimtelijk en functioneel te versterken. Met name wordt gericht op het compacter en herkenbaar maken van het winkelgebied. Aan het bestemmingsplan is goedkeuring onthouden door de provincie vanwege de molenbiotoop. De in het plan beschreven ontwikkelingen kunnen dus op dit moment (in ieder geval op korte termijn) geen doorgang vinden.

In het bestemmingsplan Vaassen Centrum worden de uitgangspunten voor de detailhandel geformuleerd. De ambitie voor Vaassen is een compleet, comfortabel en compact centrum.

Om een compact centrum te waarborgen dient de detailhandel te worden geconcentreerd. Met locaties buiten het centrum dient terughoudend te worden omgegaan. Uitbreiding van detailhandel aan de Deventerstraat en Apeldoornseweg is niet gewenst.

De toekomstige afbakening van het kernwinkelgebied betreft de Dorpsstraat gelegen tussen de Deventerstraat aan de noordzijde en de kruising met de Kosterstraat aan de zuidzijde. Dit is een belangrijk uitgangspunt van het wederom in procedure te brengen bestemmingsplan Vaassen Centrum. De afbakening van het centrumgebied wordt hierin juridisch vertaald.

Concentreren en uitbreiden horeca in centrum

Het horeca-aanbod in Vaassen is beperkt. Dit betekent dat er in de zomer ook weinig terrassen zijn. Dit doet afbreuk aan het verblijfsklimaat van het centrum en is zeker niet bevorderlijk voor toeristen⁶. Het Marktpllein dient te worden ontwikkeld tot een levendig hart van Vaassen met voldoende ruimte voor horeca.

Noodzaak tot inspelen op vergrijzing

Eén van de belangrijkste ontwikkelingen is de vergrijzing van de bevolking van de gemeente. Het centrumgebied dient hier op te worden aangepast. Dit kan door het centrum zo veel mogelijk 'ouder-proof' te maken. Gedacht moet hierbij worden aan het zo veel mogelijk beperken van obstakels, het plaatsen van bankjes, een ruime en goed toegankelijk routing door het centrum.

Aandacht voor parkeersituatie

De bereikbaarheid van Vaassen is goed, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Parkeren vindt plaats op de Markt en op een aantal parkeerterreinen achter de bebouwing. In de huidige situatie vormt het parkeren regelmatig een probleem.

De ondernemersvereniging kan een rol spelen door ook haar leden 'aan te spreken' op het parkeergedrag, zodat er meer ruimte vrijkomt voor bezoekers.

Tevens wordt door ondernemers aangegeven dat potentiële ontwikkelingen 'gedwarsboomd' worden door de geldende parkeernormen. Onderzocht dient te worden of een oplossing voor deze problematiek kan worden gevonden.

3.2.4 Overige acties en aanbevelingen

Knip in Dorpsstraat

In het convenant Centrum Vaassen is bepaald dat de partijen bereid zijn om, ten behoeve van een optimale bereikbaarheids-, parkeer- en verkeersveiligheidssituatie, binnen uiterlijk 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Centrum Vaassen te komen tot het nemen van de nodige verkeersmaatregelen, waaronder het realiseren van de knip in de Dorpsstraat.

Verbeteren verblijfsklimaat door onderhoudsbeurt marktpllein

Het verblijfsklimaat in een centrum is essentieel. Het is van groot belang dat zowel burgers uit de kernen, maar zeker ook de verblijfsrecreanten, zich 'thuis voelen' in de centra van de kernen.

Handhaven gratis parkeren

In de gemeente Epe is het parkeren gratis. Dit heeft extra aantrekkingskracht en resulteert in meer bezoekers. Het gratis parkeren dient ook in de toekomst gewaarborgd te blijven om de huidige aantrekkingskracht ook voor de toekomst te kunnen waarborgen.

3.3 Oene

3.3.1 Streefbeeld Oene

Het streefbeeld voor Oene is een kern waar de detailhandelsvoorzieningen bestaansrecht hebben en kunnen voorzien in de dagelijkse behoefte. Tevens moet het winkelbestand voorzien in enkele regionale trekkers. Hieronder zullen acties en aanbevelingen worden gegeven

3.3.2 Acties en aanbevelingen

Positieve grondhouding gemeente voor ruimtelijke initiatieven gericht op versterking van de detailhandel

De afgelopen jaren is de roep om het leefbaar houden van dorpen in het landelijk gebied steeds luider geworden⁷. In steeds meer kleine kernen sluiten niet alleen de school en het dorps huis maar ook de laatste winkel. Dit betekent dat de inwoners aangewezen zijn op omliggende dorpen en plaatsen, ook voor hun primaire aankopen. Dit levert niet alleen knelpunten op voor de minder mobiele inwoner van een dorp, maar ook een deel van de levendigheid in het dorp verdwijnt. Hierbij wordt steeds duidelijker dat de "laatste" winkel ook een sociale functie heeft binnen een dorp. Dit scenario dient voorkomen te worden voor Oene.

⁶ Bestemmingsplan Vaassen Centrum (geen rechtskracht)

⁷ KvK: Masterplan Winkels Kleine Kernen

Initiatieven die leiden tot versterking van middenstand en daarmee de leefbaarheid in Oene dienen daarom daar waar mogelijk positief te worden benaderd. Uiteraard dienen de initiatieven ruimtelijk acceptabel te zijn.

Opstellen Dorpsvisies

In 2008 wordt gestart met het opstellen van dorpsvisies voor de vier kernen. Per kern wordt onderzoek gedaan naar toekomstige ontwikkelingen voor wonen, werken, welzijn en zorg. In het kader van deze dorpsvisie zal aandacht worden besteed aan de ontwikkelingen in de detailhandel. Daar waar mogelijk dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden voor het versterken van de detailhandel.

Courante winkelmaten

Indien het creëren van meer courante winkelmaten voor detaillisten een mogelijkheid is om de 'overlevingskansen' van winkels te vergroten, zal de gemeente de haalbaarheid hiervan onderzoeken.

3.4 Emst

3.4.1 Steefbeeld Emst

Het streefbeeld voor Emst is een kern waar de detailhandelsvoorzieningen bestaansrecht hebben en kunnen voorzien in de dagelijkse behoefte. Tevens moet het winkelbestand voorzien in enkele regionale trekkers. Een concentratie van winkelvoorzieningen versterkt de positie van Emst.

3.4.2 Acties en aanbevelingen

Positieve grondhouding gemeente voor ruimtelijke initiatieven gericht op versterking van de detailhandel

Initiatieven die leiden tot versterking van middenstand en daarmee de leefbaarheid in Emst dienen daar waar mogelijk positief te worden benaderd. Uiteraard dienen de initiatieven ruimtelijk acceptabel te zijn.

Onderzoek naar concentratie winkels of realisatie dorpsplein

Nog meer dan in Oene komt de leefbaarheid en levendigheid van het dorp onder druk te staan door het verdwijnen van de detailhandel. Dit scenario dient voorkomen te worden voor Emst.

Onderzocht dient te worden of concentratie van winkelvoorzieningen of een (soort van) dorpsplein eventueel met winkelwand tot de mogelijkheden kan behoren. Een concentratie van winkelvoorzieningen biedt de grootste overlevingskansen.

De ondernemersvereniging Emst onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor de realisatie van een centraal plein. De gemeente is bereid hierin mee te denken.

Opstellen Dorpsvisies

In 2008 wordt gestart met het opstellen van dorpsvisies voor de vier kernen. Per kern wordt onderzoek gedaan naar toekomstige ontwikkelingen voor wonen, werken, welzijn en zorg. In het kader van deze dorpsvisie zal aandacht worden besteed aan de ontwikkelingen in de detailhandel. Daar waar mogelijk dient aandacht te worden besteed aan de mogelijkheden voor het versterken van de detailhandel. Ook de realisatie van een Dorpsplein (zie punt hierboven) kan in dit kader worden onderzocht.

Gemeente faciliterend in leggen contact tussen detaillisten en recreatieondernemers

Emst is gelegen in een gebied waar de nadruk ligt op recreatie en toerisme ligt, zoals de (veelal) zuidelijk gelegen campings en de aanwezigheid van het Kievitsveld, waar onlangs is gestart met de bouw van een wellnesscentrum en een kabelskibaan.

De plaatselijk middenstand kan hier op inspringen door contacten te leggen met de recreatieondernemers. De gemeente zal daar waar mogelijk faciliterend zijn om beide sectoren in contact met elkaar te brengen.

Courante winkelmaten

Indien het creëren van meer courante winkelmaten voor detaillisten een mogelijkheid is om de 'overlevingskansen' van winkels te vergroten, zal de gemeente de haalbaarheid hiervan onderzoeken.

4. Perifere detailhandel

4.1 Beleidskaders perifere detailhandels vestigingen (PDV)

Perifere detailhandel zijn detailhandelsvestigingen die niet in of aansluitend op bestaande winkelcentra zijn gevestigd. Perifere detailhandelsvestigingen verkopen volumineuze artikelen. Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichting worden gerekend tot de perifere detailhandels vestigingen (PDV).

De zogenaamde (ABC-goederen) auto's, boten en caravans vallen buiten dit beleid en zijn op vrijwel alle bedrijventerreinen toegestaan.

Perifere detailhandels vestigingen blijken vaak niet meer (in) te passen in gewone winkelcentra en kunnen daarbuiten, meestal op bedrijventerreinen, worden toegestaan. De term perifeer betekent in deze context perifeer ten opzichte van de bestaande winkelcentra, maar wel binnen de bebouwde kom.

In de bestaande beleidskaders voor detailhandelsontwikkeling in de gemeente Epe kan onderscheid gemaakt worden in drie niveaus:

- Rijksbeleid
- Provinciaal beleid
- Gemeentelijk beleid

Rijksbeleid

Op economisch gebied is het locatiebeleid een belangrijk onderdeel van de Nota Ruimte. Het vroegere ABC-locatiebeleid en het locatiebeleid voor Perifere en Grootschalige Detailhandelsvestiging (PDV/GDV) is vervangen door een integraal locatiebeleid. Uitgangspunt is dat elke regio vestigingsmogelijkheden biedt voor bedrijven en voorzieningen. De (branche)beperkingen die voorheen werden gesteld aan perifere vestiging van detailhandel zijn opgeheven.

Het nieuwe locatiebeleid dient drie doelstellingen: economische ontwikkelingsmogelijkheden, bereikbaarheid en leefbaarheid. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en gevarieerd op de vraag afgestemd aanbod van locaties voor bedrijven en voorzieningen. Uitgangspunt is dat nieuwe vestigingslocaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur in wijkwinkelcentra en binnensteden. Ook is in de Nota Ruimte aangegeven dat de gemeenten de mogelijkheid moeten krijgen om in bestemmingsplannen een aparte bestemming voor perifere detailhandel op te nemen.

Het opheffen van de branchebeperking in het Rijksbeleid is echter geen vrijbrief voor de detailhandel om zich nu overal te kunnen vestigen. Uitgangspunt van het Rijksbeleid blijft het bieden van een goede plaats voor ieder bedrijf, zodat een optimale bijdrage kan worden geleverd aan de versterking van de kracht van steden en dorpen.

Recente jurisprudentie (uitspraak Raad van State) laat zien dat 'duurzame ontvruchting van het voorzieningenpatroon' een ruimtelijk relevant gegeven is en daarmee een criterium voor de beoordeling van ruimtelijke plannen.

Provinciaal beleid

De provincie heeft in het Streekplan Gelderland aangegeven dat zij ruimte wil bieden om veranderingen in vraag en aanbod mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel moeten plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en (verzorgings)functie van het aangrenzende winkelgebied. Vestiging van detailhandel in het buitengebied (de zogenaamde "weidewinkels") is uitgesloten.

Grootschalige winkelvoorzieningen in de regio worden geaccommodeerd op binnenstedelijke en randstedelijke (perifere) locaties. Grootschalige thematische voorzieningen, zoals "leisure", passen op grond van ruimtelijke aspecten alleen in een stedelijk netwerk, op een gunstig ontsloten plek. Voor (grootschalige en/of specifieke vormen van) detailhandel op perifere locaties gelden verder onderstaande aanvullende uitgangspunten:

- alleen detailhandel is toegestaan die vanwege de specifieke ruimtelijke eisen moeilijk inpasbaar is in bestaande winkelgebieden. Het betreft detailhandel in explosie- en brandgevaarlijke stoffen en winkelformules die vanwege de aard en omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstraling (zoals auto's, boten, caravans, tuincentra,

- bouwmarkten grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, evenals woninginrichting waaronder meubels);
- thematische ontwikkelingen zijn toegestaan, als daarvoor grenzend aan de bestaande centra geen geschikte locatie voorhanden is en het thema specifiek aan een perifere locatie is gebonden;
- detailhandel in voedings- en genotmiddelen (waaronder supermarkten) mag niet perifeer gevestigd worden.
- voor grootschalige detailhandel (>1.500 m2 bruto vloeroppervlak per winkel) met een bovenlokale functie/reikwijdte geldt dat deze dient aan te sluiten bij bestaande detailhandelsconcentraties en goed bereikbaar moet zijn met openbaar vervoer en auto.

Gemeentelijk beleid

Momenteel is er geen beleid voor perifere detailhandel aanwezig. Verzoeken voor deze vorm van detailhandel worden getoetst op basis van planologische beleid en ruimtelijke aspecten. Door middel van een distributie planologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat er marktruimte is voor perifere detailhandel. Tevens mag er geen verstoring van de aanbodstructuur optreden. Uiteraard dient de locatie ook ruimtelijk acceptabel te zijn.

4.2 Beleidsuitgangspunten voor vestiging perifere detailhandel

Voor initiatieven voor vestiging van perifere detailhandel dienen de onderstaande beleidsuitgangspunten te worden gehanteerd. De zogenaamde (ABC-goederen) auto's, boten en caravans vallen buiten dit beleid. In de 'visie op bedrijventerreinen 2008 – 2020' is een gelijklopende tekst opgenomen.

Daar waar mogelijk concentreren perifere detailhandel

Bij de ontwikkeling van perifere detailhandel is de trend (en het beleid) vooral gericht op concentratie ofwel clustering van het aanbod. Een gecontroleerde, structurele perifere ontwikkeling heeft immers meer toekomstwaarde dan verspreid aanbod. Door clustering kunnen aanbieders profiteren van elkaars aantrekkingskracht op de consument. De consument heeft het gemak van het aanbod bij elkaar (keuzemogelijkheden en combinatiebezoeken). Concentratie van perifeer aanbod draagt hierdoor bij aan een hogere binding en aan een hogere toevloeiing van koopkracht en aan een vergroting van de regiopositie.

Eind 2007 is besloten om 2 bouwmarkten te clusteren op de noordelijk uitbreiding van bedrijventerrein Kweekweg. In het bestemmingsplan met betrekking van de uitbreiding van Kweekweg is daarom planologisch een clustering van perifere detailhandel mogelijk gemaakt.

Voor bedrijventerrein Eekterveld lijkt de vestiging van een bouwmarkt cq. een concentratie van bouwmarkten gezien de huidige opzet van dit terrein niet mogelijk. Hier is echter reeds reguliere bedrijvigheid gevestigd. Daarnaast is het, zoals hierboven al geconcludeerd, vanwege de clustering van de bouwmarkten in Epe niet realistisch dat er op korte termijn marktruimte beschikbaar is. Wel is er in het bestemmingsplan een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid voor perifere detailhandel opgenomen. Indien voldaan wordt aan de voorwaarden van deze vrijstellingsmogelijkheid en de uitgangspunten zoals benoemd in deze paragraaf kan perifere detailhandel mogelijk worden gemaakt. De slagingskansen lijken echter zeer klein.

Voor andere vormen van perifere detailhandel (bijvoorbeeld de ABC-goederen) wordt niet specifiek gestuurd op een concentratie van deze functies. De schaal van de bedrijvigheid in de gemeente Epe is daarvoor te klein. Daarnaast kan alleen worden voorzien in de opvang van lokale ondernemers.

Overigens is voor de vestiging van perifere detailhandel op bedrijventerreinen een vrijstelling van het bestemmingsplan vereist. Hierdoor kan de gemeente sturend optreden. Ook door middel van het uitgiftebeleid en de verkoop van bedrijventerreinen kan de gemeente sturing geven aan de vestigingslocaties van bedrijven.

Grootschalige detailhandelsvestigingen (megastores zoals bijvoorbeeld Mediamarkt, H&M enz.) met een sterk regionale aantrekkingskracht zijn niet gewenst binnen de gemeente Epe.

Geen duurzame ontvruchting van voorzieningenpatroon

Recente jurisprudentie (uitspraak Raad van State) laat zien dat 'duurzame ontvruchting van het voorzieningenpatroon' een ruimtelijk relevant gegeven is en daarmee een criterium voor de beoordeling van ruimtelijke plannen. Ontwikkelingen buiten de centrumwinkelgebieden dienen

complementair te zijn aan de functie van het centrum en geen bedreiging te vormen voor detailhandelsvoorzieningen in de nabijgelegen centra.
Voor nieuwvestiging of uitbreiding van perifere detailhandel dient dit door middel van een distributie planologisch onderzoek te worden aangetoond.

Voldoende keuzemogelijkheden voor de consument

Het streven is om voor zowel de lokale als de regionale consument te zorgen voor een optimaal voorzieningenpakket met ruime keuzemogelijkheden en variatie in de detailhandel en andere voorzieningen.

Ruimtelijk inpasbaarheid en wenselijkheid

Verzoeken om perifere detailhandel dienen ruimtelijk passend te zijn. Het bestemmingsplan biedt doorgaans een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid om perifere detailhandel mogelijk te maken. Het college is bevoegd hier een besluit over te nemen en dient dus een belangenafweging te maken. Hierbij zullen de milieutechnische aspecten, een goede ontsluiting, voldoende parkeergelegenheid enz. als beoordelingskader gelden.

Geen uitplaatsing niet-perifeer aanbod

Landelijk blijkt dat de druk op winkels in de branches zoals sport en spel, bruin- en witgoed, rijwielen maar bijvoorbeeld ook supermarkten om zich perifeer te vestigen neemt toe onder invloed van schaalvergroting en verschuivingen in landelijk beleid. Deze (al dan niet grootschalige) winkels leveren een belangrijke bijdrage aan de functiemix voor de centra in met name Epe en Vaassen en kunnen de aantrekkingskracht van het centrum vergroten. Schaalvergroting en vernieuwing in deze branches dient dan ook in het centrum ingepast te worden en niet op perifeer gelegen locaties.

Aandacht voor de te verlaten locatie

Bij te verplaatsen detailhandelsvestigingen dient, indien nodig, gestreefd te worden naar het opheffen van de detailhandelsbestemming op de achterblijvende locatie indien deze locatie vanuit de detailhandelsstructuur daadwerkelijk ongewenst is danwel, indien op deze locatie een ruimtelijke kwaliteitsslag kan worden gemaakt.

5. Uitvoeringsprogramma

Actiepunten	Doel	Initiatief	Betrokken partijen	Tijdspad
Epe				
Opstellen Structuurvisie Centrum Epe met daarin aandacht voor: – Opwaardering Marktwand – Aandacht voor ontwikkeling entree zuidzijde – Bepalen en afbakenen kernwinkelgebied – Nieuw distributie planologisch onderzoek – Onderzoek naar parkeersituatie – Noodzaak tot inspelen op demografische ontwikkeling (vergrijzing) – Onderzoek naar gewenst aanbod horeca – Bestemming locatie voormalig gemeentehuis	Integraal strategisch kader dat een basis kan bieden voor een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan	Gemeente	Gemeente, Ondernemersvereniging Epe, MKB, KvK	2008 / 2009
Opstellen parkeernota (i.r.t. op te stellen centrumvisie)	Aandacht voor optimaliseren parkeersituatie centrum	Gemeente		2008
Verbeteren verblijfsklimaat door onderhoudsbeurt marktplein	Verbeteren verblijfsklimaat	Gemeente		2008
Verstevigen rol Marktcommissie	Verhogen bedrijvigheid weekmarkt	Gemeente		2008
Bushalte aan zuidzijde van Centrum	Verbeteren bereikbaarheid centrum met openbaar vervoer	Gemeente	Provincie	2008 / 2009
Vaassen				
In bestemmingsplan Centrum Vaassen rekening houden met: – Compleet, compact en comfortabel maken kernwinkelgebied – Concentreren en uitbreiden horeca in centrum – Noodzaak tot inspelen op vergrijzing – Aandacht voor parkeersituatie	Ontwikkelingsgericht bestemmingsplan	Gemeente		2008
Knip in Dorpsstraat	Realiseren knip	Gemeente	Convenant-partners	3 jaar na vaststellen bestemming plan
Onderhoudsbeurt marktplein	Verbeteren verblijfsklimaat	Gemeente		Doorlopend
Oene				
Positieve grondhouding gemeente voor ruimtelijke initiatieven gericht op versterking van de detailhandel	Versterken detailhandel	Ondernemers		Doorlopend
Opstellen Dorpsvisie	Aandacht voor situatie detailhandel in Oene	Gemeente	Belang-hebbende burgers en instanties	2008 / 2009
Courante winkelmaten	Vergroten vloeroppervlakte	Ondernemers	Gemeente	Doorlopend
Emst				
Positieve grondhouding gemeente voor ruimtelijke initiatieven gericht op	Versterken detailhandel	Ondernemers	Gemeente	Doorlopend

versterking van de detailhandel				
Opstellen Dorpsvisie	Aandacht voor situatie detailhandel in Emst	Gemeente	Belang-hebbende burgers en instanties	2008 / 2009
Onderzoek naar concentratie winkels of realisatie Dorpsplein	Aantrekkelijk(er) maken centrum	Emster Belang, ondernemersvereniging en gemeente		2008
Gemeente faciliterend in leggen contact tussen detaillisten en recreatieondernemers	Initiëren en creëren mogelijkheden	Ondernemers en gemeente		Doorlopend
Courante winkelmaten	Vergroten vloeroppervlakte	Ondernemers	Gemeente	Doorlopend
Algemeen				
Invloed vergrijzing op Eper Economie (en detailhandel)	Inzicht in mogelijke gevolgen	Gemeente		2008 / 2009

Bijlage 1 Inbreng Ondernemersverenigingen

De ondernemersvereniging Epe over kern Epe:

opwaarderen van de Marktwand is noodzakelijk om het compacte winkelcentrum af te ronden. De gemeente dient hier op in te zetten. Daarnaast dient het verblijfsklimaat cq. het onderhoud van het centrum te worden verbeterd. Dit laat momenteel te wensen over.

Rekening dient te worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Het gratis parkeren dient te worden behouden, anders trekken de potentiële bezoekers naar de grotere omliggende steden.

Er dient aandacht te worden besteed aan de bereikbaarheid van het centrum, met name de realisatie van een bushalte aan de zuidzijde is gewenst. Tevens dient rekening te worden gehouden met voldoende parkeergelegenheid.

Het voormalige gemeentehuis zou kunnen worden gebruikt als horecagelegenheid. Verder wordt aangegeven dat de realisatie van een multifunctioneel gebouw op het Marktplaats een meerwaarde zou kunnen vormen voor de gemeente.

Tenslotte is opgemerkt dat een inventarisatie in de verkoopvloeroppervlaktes noodzakelijk is om de actuele situatie van Epe in beeld te krijgen.

De ondernemersvereniging Vaassen over Vaassen:

Er staan veel potentiële ontwikkelingen op stapel die alleen mogelijk kunnen worden gemaakt door de molen te verhogen. De discussie hierover wordt momenteel gevoerd en het lijkt de goede kant op te gaan. De hierop volgende bestemmingsplanprocedure moet zo snel mogelijk worden doorlopen, anders is de kans groot dat er initiatiefnemers gaan afhaken. Het centrum is momenteel niet aantrekkelijk, daar komt bij dat de concurrentie vanwege de woningbouw in Apeldoorn Noord groter wordt.

De bereikbaarheid van het centrum is goed. Afgesproken is in een convenant om het centrum op termijn autovrij te maken. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheden van een parkeerfonds onderzocht dienen te worden. Aandacht wordt gevraagd voor het onderhoud van het centrum, de parkeersituatie en de vestiging van horecagelegenheden.

De ondernemersvereniging Oene over Oene:

De winkels zijn in Oene niet geconcentreerd in het dorp gelegen. Wel zijn er meerdere (ambachtelijke) winkels aanwezig met een regionale functie. Gezien de exclusiviteit van een behoorlijk aantal winkels lijkt de detailhandel ook voor de toekomst bestaansrecht te hebben.

De ondernemersvereniging Emst over Emst:

De detailhandel in Emst staat onder druk. De winkels zitten verspreid langs de Hoofdstraat en zijn niet geconcentreerd gesitueerd. Emst zit ingeklemd tussen Epe en Vaassen en moet het daarom hebben van de 'vergeten' boodschappen. De winkels met een regionale functie hebben de grootste kans om te overleven. Jaren geleden is onderzocht of een concentratie van winkelfuncties tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Toen is geconcludeerd dat er geen financiën en fysieke ruimte aanwezig was. Ook nu wordt een clustering/concentratie van winkelfuncties niet haalbaar geacht.