



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

Emmeloord, 21 februari 2013

Betreft: Reactie op DPO uitbreiding commerciële centrum Emmeloord

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 2011 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 en inbreng bij 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 (hierna: Seinpost) 'DPO uitbreiding commerciële centrum Emmeloord' d.d. 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.

1 Samenvatting en conclusie

Samenvatting

Aan de bureauselectie, opdrachtformulering en opdrachttuitvoering is op een goede wijze inhoud gegeven. Wij zijn tevreden over de wijze waarop onze betrokkenheid door de gemeente en Seinpost vorm is gegeven.

In de opdrachtverstrekking is aangegeven dat er een marktruimte per sector zou worden aangegeven. Seinpost heeft aangegeven dat hiermee echter een schijnzekerheid wordt gecreëerd. In het definitieve rapport zal wel worden ingegaan op de marktruimte van de belangrijke sector mode en kleding. Dit is belangrijk om inzicht te hebben in dit voor toevoegingen doorgaans belangrijke segment.

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

Het uitgangspunt dat voor de koopkrachtbinding is gehanteerd (61 tot 63% in 2013 en mogelijk zelfs tot 65% in 2023) is hoog aangezien de totale binding voor niet-dagelijkse detailhandel voor Emmeloord als geheel 85% bedraagt. Met name de toename tot 65% na de realisatie van het plan achten wij te ambitieus omdat relatief veel detailhandel buiten het centrum is gevestigd. Seinpost heeft aangegeven dit in het definitieve rapport nader te onderbouwen.

Voorlopig schatten wij in, dat een binding van 61% in 2013 tot maximaal 63% (in 2023) haalbaar zou kunnen zijn. De mogelijke effecten hiervan voor de marktruimte bedragen circa 600 m² vwo in het hoge scenario (zowel 2013 als 2023). Dit betekent dat de onderkant van de in het rapport genoemde bandbreedte (zowel in 2013 als in 2023) een meer realistisch scenario is.

Conclusie

Uit het rapport blijkt niettemin al 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 (zie hiervoor). Naar onze mening is de onderkant van de gepresenteerde bandbreedtes een meer realistische inschatting van de marktruimte.

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 Lange Nering West en Lange Nering Oost, De Korte Achterzijde, het realiseren van de parkeervoorzieningen aan de Overtuinen 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 nu 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 maximale toevoeging van 4.800 m² vwo in het bestemmingplan. Helaas heeft dit alles niet tot concrete besluiten en maatregelen geleid. Dat was voor ons de reden om bezwaar tegen het bestemmingsplan in te dienen bij de Raad van State.

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.

- Het centrumplan soupeert alle ruimte voor detailhandelsuitbreidingen in Emmeloord Centrum op voor de korte termijn en zelfs tot na 2023. 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 vwo. Mogelijk volgen er nog andere initiatieven. De gemeente zal hierin een keuze moeten maken aangezien er geen ruimte is om alle op korte/middellange termijn tegelijk te realiseren.
- Nieuwe uitbreiding in Emmeloord Centrum is alleen mogelijk ingeval van verplaatsingen van buiten het centrum naar het centrum. Voor het realiseren van verplaatsingen zullen, heel concreet, financiële middelen moeten worden vrijgemaakt.
- Dit geldt eveneens voor het door Seinpost genoemde schuifplan en de herbestemming van panden. Ook hier is actief en concreet beleid noodzakelijk zoals 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 echt te regelen in het bestemmingsplan. Wij hebben hierover in het verleden afspraken gemaakt die helaas toe nu toe niet zijn nagekomen (maximaal 4.800m² vwo detailhandel). Wij vragen u met klem dit in overeenstemming met de uitkomst van het DPO aantal naar beneden bij te stellen en alsnog in het bestemmingsplan 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 die er bovendien voor zorgt dat de bebouwing benut wordt met functies anders dan detailhandel (waar onvoldoende ruimte voor is). Wij hebben deze mogelijkheden reeds vele malen onder uw aandacht gebracht.

3 Inhoudelijke opmerkingen bij het rapport

3.1 Bureauselectie, opdrachtformulering en opdrachtn uitvoering

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 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 bevangenheid 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. Wij zijn tevreden over de wijze waarop onze betrokkenheid door de gemeente en Seinpost vorm is gegeven.

3.2 Conclusies DPO

De uitbreidingsruimte 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. In de toelichting die wij hebben ontvangen van Seinpost is aangegeven dat het realiseren van 100% tot de mogelijkheden behoort, mits hier concreet beleid op wordt gevoerd. Vooralsnog zijn wij uitgegaan van 50% omdat er geen beleid is en ook in het bestemmingsplan geen branchering is opgenomen.

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	Toevoeging te groot op basis van uitbreidingsruimte	3.568	2.614	2.748	1.790
= E - A	Qua bestemming niet geregeld, dus potentieel te groot aanbod niet-dagelijkse detailhandel	3.918	3.214	3.098	2.390

De belangrijkste conclusies die door Seinpost worden getrokken kunnen verder 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 overaanbod als gevolg van het plan **over tien jaar** op basis van de gehanteerde aannames gemiddeld 2.275m2 groot is, ofwel 35% van de toevoeging. In het op blz. 3 genoemde overaanbod wordt (zie blz. 33 onderaan) uitgegaan van realisatie van alle horecaruimte in het plangebied. Het is de vraag of dit gaat lukken (zie hiervoor).
- Op korte termijn (**nu**), in de huidige zeer moeilijke omstandigheden voor de detailhandel is het overaanbod als gevolg van de toevoeging zelfs circa 2.600 tot 3.600m2 ofwel gemiddeld 3.100m2 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. Hierop is ook geen beleid geënt en zijn geen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Wij hebben het effect van de horeca opgenomen in bovenstaande tabel. Hieruit blijkt dat het overaanbod dan nog groter is.

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. Seinpost heeft toegelicht, dat hiervan geen detaillering is opgenomen, aangezien dit een schijnnaauwkeurigheid geeft die geen toegevoegde waarde heeft. Seinpost heeft toegezegd, een raming van de belangrijke categorie kleding en mode op te nemen in het rapport. Dit is belangrijk om de mogelijkheden voor invulling van het plan te kunnen beoordelen omdat doorgaans de neiging bestaat om bij dergelijke projecten met name in dit segment aanbod toe te voegen. Wij zijn content met deze aanvulling.

3.3.2 Onzekerheid, haalbaarheid en juistheid uitgangspunten

Risico's

In het rapport wordt de aanwezige ruimte voor detailhandel berekend. Deze berekening is 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 in de ruimte van circa 300m² wvo.

Niettemin heeft Seinpost haar keuzes goed beargumenteerd en toegelicht. De gemaakte keuzes zullen in het definitieve rapport verder worden toelicht, zo heeft Seinpost aangegeven.

Seinpost heeft aangegeven dat in hoofdstuk 2 ook de situatie 2 waarbij wordt ingegaan op de marktruimte, ook zal worden ingegaan op de marktruimte in 2013 waardoor de effecten voor de korte termijn niet naar de bijlage verdwijnen.

Haalbaarheid en juistheid uitgangspunten

Er zijn vier factoren die van grote invloed zijn op de ontwikkelingsmogelijkheden: het inwoneraantal, de bestedingen, de koopkrachtbinding en de koopkrachttoevloeiing. Ten aanzien van deze factoren 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 Ten aanzien van de effecten van de crisis, lagere inkomens in de NOP en ambulante handel zijn naar onze mening aanvaardbare uitgangspunten gehanteerd.
 - o Wat betreft de inschatting van het effect van de internetbestedingen merken wij het volgende op:
 - Wij hebben van Seinpost een nadere toelichting ontvangen over de uitgangspunten bij het bepalen van de bestedingen in het algemeen en over de inschatting van de verwachte toename van de internetbestedingen in het bijzonder. Hieruit blijkt, dat hiermee aansluiting wordt verkregen bij de uitgangspunten die ook door het CBS worden gehanteerd.
 - Seinpost heeft aangegeven, dat deze inschatting in de definitieve versie van het rapport nader zal worden onderbouwd en heeft ons deze onderbouwing mondeling toegelicht. Uit de ontvangen toelichting krijgen wij de indruk dat een afgewogen beoordeling heeft geleid tot de inschatting van 6%. Wij zullen dit aan de hand van het definitieve rapport afsluitend beoordelen.
 - Het inschatten van de verwachte toename van de internetbestedingen blijft bijzondere lastig. De inschattingen moeten doorgaans al snel weer bijgesteld worden.

- 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:
 - o In het rapport wordt aangegeven dat de trend in Nederland is dat de koopkrachtbinding landelijk gezien daalt.
 - o Gemiddeld is de binding in plaatsen van 30.000 tot 50.000 inwoners 78 %. Uit onderzoek van de Rabobank blijkt echter, dat Noordoostpolder een binding van meer dan 85% heeft in de niet-dagelijkse sector. Er blijft dan relatief weinig binding over voor de relatief omvangrijke hoeveelheid overige detailhandel niet-dagelijks in de Noordoostpolder (meer dan 12.000 m² wvo). Denk hierbij o.a. aan de Zuiderkade, het themacentrum Nagelerweg, de verspreide bouwmarkten en de tuincentra.
 - o 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. Omdat de binding aantoonbaar boven de 85% ligt en de voornaamste trekkracht uitgaat van Emmeloord Centrum, is een toename tot 61% in 2013 mogelijk. Een toename tot 63% in 2013, laat staan 65% in 2023 naar onze mening erg ambitieus zo niet onmogelijk (65%). Seinpost heeft aangegeven in het definitieve rapport een nadere onderbouwing op te nemen.
 - o Voorlopig schatten wij in, dat een binding van 61% in 2013 tot maximaal 63% (in 2023) haalbaar zou kunnen zijn. Dit betekent dat de onderkant van de in het rapport genoemde bandbreedte (zowel in 2013 als in 2023) een meer realistisch scenario is.
- Voor de **koopkrachttoevloeiing** 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

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

Wij hebben het rapport gelezen en willen graag de volgende punten onder uw aandacht brengen.

1. Op bladzijde 4 wordt ingegaan op de marktruimte voor Horeca. Deze is gecijferd 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 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 van dit plan 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. Op blz. 18 wordt aangegeven dat verdere uitbreiding van het aantal m² wvo moet worden voorkomen. Dit kan gebeuren door vrijkomende locaties van supermarkten van bestemming te wijzigen.
8. 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).
9. Blz. 23: Dat de bevolking in Flevoland vanaf 1986 meer dan verdubbeld is voegt niets toe, maar suggereert iets. Naar onze mening weglaten.
10. 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.
11. 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.
12. Ook de bepaling van de 'ruimte' van consumentgerichte bedrijvigheid van 100 tot 225m² WVO bevreemdt enigszins. Deze is gebaseerd op de aantallen bedrijven ten opzichte van andere plaatsen en dus weinig concreet.

13. 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, Masséus Mode, C&A).
 - ii. De meeste van de genoemde ketens zouden het winkelaanbod van Emmeloord niet verrijken, maar meer van hetzelfde betekenen.