



Gemeente Epe

Ruimtelijke onderbouwing tijdelijke ontheffing weekmarkt en standplaatsen Brinklaan / Ratelplein te Epe

De beoogde locatie

Vanwege de herontwikkeling van de Marktwand, inclusief de daarbij behorende markthal, de aanleg van de parkeerkelder en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte kan de huidige locatie van de weekmarkt en standplaatsen niet meer worden benut en is een nieuwe tijdelijke locatie voor de markt op de woensdag gevonden aan de Brinklaan en het Ratelplein. Een deel van de nieuwe locatie zal ook gebruikt worden voor de opstelling van de standplaatsen op de zaterdag.

Tijdelijkheid

Het bestemmingsplan "Marktwand" is 11 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. De sloop van de Marktwand is op 26 augustus a.s. beoogd. Als er geen beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan wordt in oktober a.s. gestart met de bouw van de Marktwand. Gedurende de bouw van de Marktwand en, vervolgens, de herinrichting van de openbare ruimte grenzend aan de Marktwand locatie is verplaatsing van de markt noodzakelijk. Na afronding van de werkzaamheden zal de markt weer op de huidige locatie op de Markt plaatsvinden. De tijdelijke behoefte is daarmee aangetoond.

Naar verwachting zullen de werkzaamheden op 1 januari 2016 afgerond zijn. Omdat nog onduidelijk is of er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan Marktwand (waardoor de verplaatsing van de markt op een later moment plaats zal gaan vinden) wordt voor deze tijdelijke ontheffing voor de zekerheid 1 januari 2017 gehanteerd. De ontheffing ziet daarom op een periode van 3 jaar en 5 maanden.

Afweging en onderbouwing locatie

Ten behoeve van de locatiekeuze is gekeken naast marktspecifieke voorwaarden ook gekeken naar ruimtelijke ordeningsaspecten. Hieronder, en in bijlage 1, zal hier nader op worden ingegaan.

De locatie van de weekmarkt moet aan een aantal voorwaarden voldoen die specifiek te maken hebben met het functioneren van de markt, te weten:

- in, of aan het centrum: markt en centrum profiteren dan van elkaar;
- compact en/of aaneengesloten: de markt heeft trekkers (bloemen/fruit), waarvan de hele markt baat heeft (vergelijkbaar met een supermarkt in het centrum).

Naast deze specifieke voorwaarden is ook gekeken worden naar:

- de mate van bereikbaarheid van de markt en het centrum in zijn geheel; de verplaatsing van de markt beïnvloedt dat;
- het op aanvaardbare wijze kunnen blijven parkeren, al zal dat anders zijn dan nu het geval is, vanwege het enkele feit dat de markt verplaatst wordt en de gevolgen die dat logischerwijze heeft;
- de mate van hinder op een locatie, die ontstaat door het verplaatsen van de markt en ook niet geheel te voorkomen is.

Op basis van afweging is de beoogde locatie het meest wenselijk is. Dit op grond van de volgende argumenten:

- de locatie ligt in en tegen het centrum;
- De Brinklaan is een aanloopstraat met een mix van functies;
- het betreft een aaneengesloten gebied;
- de Brinklaan is makkelijk af te sluiten;
- het centrum blijft bereikbaar via de Stationsstraat.

Bij de indeling van de weekmarkt is – zo goed als mogelijk is - rekening gehouden met de bedrijven en de woningen aan de Brinklaan, inhoudende dat:

- Brinklaan 1 en 8/10 bereikbaar blijven, wat nodig is voor de bedrijfsvoering van beide bedrijven;
- de markt eenzijdig aan de Brinklaan geplaatst wordt;
- marktkramen die enige hinder veroorzaken niet aan de Brinklaan gepositioneerd worden en ook niet direct grenzend aan de woningen gelegen aan het Ratelplein.

Het braakliggend terrein en een klein deel van het Ratelplein is te benutten voor de standplaatsen op zaterdag. De Brinklaan blijft dan open en bereikbaar. Het braakliggende terrein zal worden verhard en kan op de niet-marktdagen worden gebruikt voor parkeren.

Direct betrokkenen zullen enige hinder van de markt ondervinden. Dit is een gegeven maar onontkoombaar gezien de forse kwaliteitsimpuls die het centrum van Epe krijgt (maatschappelijk belang boven individueel belang) en de tijdelijke gevolgen die dat met zich meebrengt. De hinder is van tijdelijke aard en niet onaanvaardbaar.

Bestemmingsplan Centrum Epe

Binnen het vastgestelde (maar nog niet in werking getreden) bestemmingsplan Centrum Epe zijn standplaatsen binnen de bestemming "verkeer" rechtstreeks toegestaan en daarmee gemeentelijk beleid. Tegen dit onderdeel van het bestemmingsplan is geen zienswijze ingediend.

Bijlage 1 Beslisnota



Gemeente Epe

Beslisnota voor het college

Onderwerp	Tijdelijke verplaatsing weekmarkt en de standplaatsen op de zaterdag, kern Epe
Programma	5 - ruimte en wonen
Datum	4 juli 2013
Portefeuillehouder	Ir. H. van der Hoeve MPA, R. de Vries
Registratienummer	
Informant	Arjan Kisjes
Afdeling	Strategie & Ontwikkeling
Telefoonnummer	(0578) 67 87 48
E-mail adres	arjan.kisjes@epe.nl
Bijlage(n)	Hoofdpzets indeling weekmarkt Brinklaan e.o. Powerpointpresentatie 3 juli 2013 Overeenkomst braakliggend terrein Kostenspecificatie (niet openbaar) Reacties naar aanleiding van de participatiebijeenkoms: 2013- 23619/23618/23779/23789/23739

TE BESLUITEN OM

1. Op grond van de marktverordening de weekmarkt op woensdag en op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening de zaterdagopstelling van de standplaatsen tijdelijk te verplaatsen naar een gedeelte van de Brinklaan (excl. de zaterdag) en een gedeelte van het Ratelplein, inclusief het tussengelegen braakliggend terrein;
2. in te stemmen met de huurovereenkomst over het gebruik van het braakliggend terrein met de eigenaar daarvan;
3. Een krediet van € 15.175,- beschikbaar te stellen.

INLEIDING

Vanwege de herontwikkeling van de Marktwand, inclusief de daarbij behorende markthal, de aanleg van de parkeerkelder en de nieuwe inrichting van de openbare ruimte kan de huidige locatie van de markt niet meer worden benut en moet een nieuwe tijdelijke locatie voor de markt op de woensdag gevonden worden. Een deel van de nieuwe locatie kan ook gebruikt worden voor de opstelling van de standplaatsen op de zaterdag.

Doel van alle werkzaamheden is het centrum van Epe een flinke kwaliteitsimpuls te geven. Dit brengt de komende tijd enige hinder met zich mee. Dat is niet te voorkomen. Uiteindelijk ontstaat een aantrekkelijk centrum, waar het goed toeven is.

Op basis van verschillende argumenten is als eerste voorkeurslocatie voor de tijdelijke markt de Brinklaan in combinatie met het Ratelplein bedacht. Een locatie die de voorkeur heeft van de marktcommissie en de ondernemersvereniging Epe en op 3 juli jl. met de bewoners/bedrijven (die in de beoogde opzet de markt direct voor hun pand gesitueerd zien staan) is gecommuniceerd. In de

betreffende uitnodiging en op de informatieavond is aangegeven dat de bewuste locatie een optie is en niet definitief; het college van burgemeester en wethouders moet nog een besluit nemen over de locatie van de tijdelijke markt en wordt ten behoeve daarvan gevoed door onder andere de marktcommissie, de ondernemersvereniging en de bewoners/bedrijven. Op 3 juli jl. zijn de randvoorwaarden aangegeven die bepalend zijn voor de keuze van de tijdelijke locatie en zijn alle mogelijke locaties in het centrum van Epe benoemd op de voor- en nadelen. Verder is verwoord dat het een locatiekeuze betreft en dat de uitwerking daarvan nog gestalte moet krijgen. Er lag dus nog geen besluit en een uitgewerkt plan. De communicatie was gericht op de locatiekeuze.

Het idee de markt eventueel te verplaatsen naar de Brinklaan/Ratelplein heeft geleid tot een groot aantal reacties. Deze zijn te herleiden tot één zorgpunt, zijnde de hinder die de komst van de markt met zich meeneemt. Een gegeven dat overigens voor elke locatie geldt.

BEOOGD EFFECT

Een locatie waarop de markt kan plaatsvinden.

ARGUMENTEN

1.1 De locatie Brinklaan/Ratelplein is in het centrum van Epe de meest optimale plek.

De locatie van de weekmarkt moet aan een aantal voorwaarden voldoen die specifiek te maken hebben met het functioneren van de markt, te weten:

- in, of aan het centrum: markt en centrum profiteren dan van elkaar;
- compact en/of aaneengesloten: de markt heeft trekkers (bloemen/fruit), waarvan de hele markt baat heeft (vergelijkbaar met een supermarkt in het centrum).

Naast deze specifieke voorwaarden moet ook gekeken worden naar:

- de mate van bereikbaarheid van de markt en het centrum in zijn geheel; de verplaatsing van de markt beïnvloedt dat;
- het op aanvaardbare wijze kunnen blijven parkeren, al zal dat anders zijn dan nu het geval is, vanwege het enkele feit dat de markt verplaatst wordt en de gevolgen die dat logischerwijze heeft;
- de mate van hinder op een locatie, die ontstaat door het verplaatsen van de markt en ook niet geheel te voorkomen is.

Alles overziende betreft het een mix van belangen die elk hun eigen afweging hebben en die ertoe leidt dat de beoogde locatie het meest wenselijk is. Dit op grond van de volgende argumenten:

- de locatie ligt in en tegen het centrum;
- De Brinklaan is een aanloopstraat met een mix van functies;
- het betreft een aaneengesloten gebied;
- de Brinklaan is makkelijk af te sluiten;
- het centrum blijft bereikbaar via de Stationsstraat.

De indeling van de weekmarkt is bijgevoegd. Daarbij is – zo goed als mogelijk is - rekening gehouden met de bedrijven en de woningen aan de Brinklaan, inhoudende dat:

- Brinklaan 1 en 8/10 bereikbaar blijven, wat nodig is voor de bedrijfsvoering van beide bedrijven;
- de markt eenzijdig aan de Brinklaan geplaatst wordt;
- marktkramen die enige hinder veroorzaken niet aan de Brinklaan gepositioneerd worden en ook niet direct grenzend aan de woningen gelegen aan het Ratelplein.

Het braakliggend terrein en een klein deel van het Ratelplein is te benutten voor de standplaatsen op zaterdag. De Brinklaan blijft dan open en bereikbaar.

- 2 *Met de eigenaar van de grond is een afspraak gemaakt over het gebruik van de grond, de huurprijs en de tijdsduur.*

Het braakliggend terrein is niet in eigendom van de gemeente Epe. Daarom zijn afspraken nodig. Deze liggen vast in bijgevoegde overeenkomst.

Het braakliggend stuk grond wordt verhard. De extra parkeerplaatsen (17) zijn wenselijk, omdat vanwege de herontwikkeling van de Marktwand e.o. tijdelijk ook parkeerplaatsen komen te vervallen.

De extra parkeerplaatsen zijn op de bijeenkomst 3 juli jl. goed ontvangen.

3. *Voor de kosten die een gevolg zijn van de herinrichting van het Marktpllein dient nog krediet beschikbaar te worden gesteld.*

De verplaatsing van de weekmarkt is een gevolg van de herstructurering van de Marktwand en de herinrichting van het Marktpllein. Voor de herstructurering van de Marktwand is een krediet beschikbaar. Voor het dekken van de kosten die een gevolg zijn van de herinrichting van het Marktpllein moet nog een krediet beschikbaar worden gesteld

KANTTEKENINGEN

- 1 *Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het centrum neemt verder af*

Als gevolg van de realisatie van de markthal, marktwand en parkeergarage verdwijnen er vanaf september de nodige parkeerplaatsen op het marktpllein. De parkeerdruk in het centrum zal als gevolg hiervan dagelijks vergelijkbaar zijn met een normale woensdagochtend. Door de noodzakelijke verplaatsing van de markt komen er op de woensdagochtend nog ongeveer 50 extra parkeerplaatsen ten opzichte van het huidige aantal in het centrum te vervallen (dit is inclusief het straatparkeren). Dit zal leiden tot een toename van de parkeerdruk en mogelijk resulteren in zoekverkeer en parkeeroverlast in het centrum en de aangrenzende wijken. Buiten de woensdagochtend is het braakliggend terrein als extra parkeerlocatie in gebruik. Dit levert een extra capaciteit op van circa 17 parkeerplaatsen, waardoor de parkeerdruk wordt verlicht en de hinder in het centrum beperkt wordt.

2. *De Brinklaan wordt aan twee zijden afgesloten voor doorgaand verkeer*

Dit is nodig voor het kunnen inrichten van de markt, maar vooral ook ten behoeve van de veiligheid van de bezoekers van de markt. Voor het afsluiten van de Brinklaan en het opheffen van de eenrichting is een verkeersbesluit nodig.

3. *Direct betrokkenen ondervinden enige hinder van de markt*

Dit is een gegeven (o.a. vroeg opzetten van de markt en extra drukte (geluid/geur) , maar onontkoombaar gezien de forse kwaliteitsimpuls die het centrum van Epe krijgt en de tijdelijke gevolgen die dat met zich meebrengt. Overigens betreft een woensdagochtend en een zaterdag in de week, waarbij de zaterdagmarkt grotendeels op het stuk braakliggende grond opgevangen kan worden en de Brinklaan vrij toegankelijk blijft. Ook blijft het Ratelplein grotendeels beschikbaar voor parkeren.

In dit verband is belangrijk op te merken dat de hinder die genoemd wordt, niet locatiespecifiek is en daarmee niet uniek is voor de locatie Brinklaan/Ratelplein. De hinder die optreedt, is onlosmakelijk met de markt verbonden en geldt voor elke locatie.

4. *Om de markt aan één zijde van de Brinklaan te kunnen plaatsen is het nodig dat op het Ratelplein een aantal bomen verwijderd worden.*

De verwijdering van de bomen is nodig om extra ruimte te creëren voor het kunnen plaatsen van marktkramen/marktwagens. In de opzet van de markt die op 3 juli a.s. aan direct betrokkenen is getoond, was vanaf Brinklaan 24 e.v. de markt aan beide zijde van de Brinklaan geplaatst. In het overleg van 3 juli jl. riep vooral dit vragen op en is nadrukkelijk gepleit om te bezien of daarvoor een oplossing gevonden kan worden. Aan deze oproep wordt gehoor gegeven, maar betekent wel dat meer ruimte gevonden moet worden op het Ratelplein. Daarbij is ook afgewogen dat op het Ratelplein een substantieel deel van het aantal parkeerplaatsen behouden moet worden. Een afweging dus tussen het verbeteren van het woongenot, het kappen van een aantal bomen en het beschikbaar houden van een substantieel aantal parkeerplaatsen.

Aan het verwijderen van de bomen wordt een herplantplicht gekoppeld. Als de markt weer terugkeert naar de huidige locatie zullen vergelijkbare bomen teruggezet worden.

5. *Door een alternatieve locatie te kiezen wordt niet voldaan aan de randvoorwaarden zoals die zijn gesteld onder 1.1*

De volgende locaties zijn bekeken:

De parkeerplaats bij de Albert Heijn: dit is hét centrale parkeerterrein in Epe aan de noordzijde en het meest bezocht. Daarnaast is de grond slechts gedeeltelijk eigendom van de gemeente.

Pastoor Somplein: dit plein ligt afgezonderd van het centrum, daarnaast is vanwege alle obstakels ook het terrein achter de VVV nodig. Dit betreft 125 parkeerplaatsen. Een oplossing zou kunnen zijn het terrein te egaliseren. De vraag is dan wel in hoeverre parkeerplaatsen feitelijk dan nog te bereiken zijn. Verder is in de directe nabijheid een basisschool gelegen.

Het braakliggend terrein/parkeerplaats naast de Brezan: dit terrein is te klein, waardoor ook een fors gedeelte van het aangrenzende parkeerterrein nodig is. Dit betreft echter hét centrale parkeerterrein in Epe aan de zuidzijde. Verder vinden ook werkzaamheden aan de kruising Korte Kuipersstraat plaats en is een tijdelijke bypass voorzien over de betreffende grond, die overigens niet in eigendom van de gemeente Epe is.

De markt door het centrum (Hoofdstraat e.v.): deze optie stuit op weerstand bij de marktcommissie en de Ondernemersvereniging Epe.

Het Loeffpark: het park is te klein en mondt uit op het parkeerterrein dat in eigendom is van anderen (zie 1). Daarnaast ligt het enigszins buiten het bereik van het centrum en zal het park ook gedeeltelijk verhard moeten worden.

Zijkanten en voorzijde gemeentehuis: de markt zou op dit gedeelte kunnen passen, al vormt de aanwezigheid van de brandweerkazerne wellicht een obstakel. Verder is op deze locatie het verschil in ligging groot. Een standplaats aan het Sint Martinusplein, langs de gevel van het gemeentehuis is gunstiger dan een standplaats aan de zijkant aan de Parkweg, richting de brandweerkazerne. Daarnaast wordt de markt voor een deel naast de bouwwerkzaamheden/bouwplaats geprojecteerd en zal als met de herinrichting van de openbare ruimte begonnen wordt – medio 2015 – voor die periode (ca 3 maanden) opnieuw een alternatieve locatie gevonden moeten worden. Dit brengt extra kosten met zich mee. Tot slot wordt met de Albert Heijn al enige tijd gesproken over een uitbreiding, in het verlengde van de rooilijn van de nieuwe Marktwand.

6. *Procedures kunnen de verplaatsing van de markt vertragen*

Het verplaatsen van de markt is een besluit van algemene strekking, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift. Daartegen staat bezwaar open. Er dienen ook de nodige aanvullende besluiten te worden genomen zoals een kapvergunning, een verkeersbesluit en een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan. Daartegen kan ook een bezwaarschrift worden ingediend. Dit kan de voortgang vertragen en tot gevolg hebben dat de markt niet verplaatst kan worden, waardoor er tijdelijk geen markt in Epe is. Eventueel is een niet-optimale locatie dan een alternatief. De hinder – die onlosmakelijk met een markt verbonden is – schuift mee op en komt dan elders te liggen.

FINANCIËN

De kosten van de verplaatsing van de weekmarkt worden geraamd op € 60.700,--, excl. BTW. In de niet-openbare bijlage zijn deze kosten gespecificeerd. Van dit bedrag komt € 45.525,-- (= 75%) ten laste van het krediet van € 2.926.500,--, dat de raad op 5 juli 2012 voor de herontwikkeling van de Marktwand beschikbaar heeft gesteld. Een bedrag van € 15.175,-- (= 25%) komt ten laste van het krediet van € 15.175,--, dat beschikbaar moet worden gesteld en wordt gedekt door het bedrag dat voor de herinrichting dorpscentra Epe en Vaassen is opgenomen in het meerjareninvesteringsplan.

COMMUNICATIE

1. Er is overleg geweest met de marktcommissie en de ondernemersvereniging Epe. Als vertegenwoordigers van respectievelijk de marktkoopmannen en de ondernemers zijn zij geraadpleegd. Het betreffen ook vaste partners waarmee regelmatig overleg plaatsvindt. Met de ondernemersvereniging is ook een convenant afgesloten gericht op het informeren en samenwerken.
2. Op 3 juli jl. zijn – in het kader van het participatiebeleid - direct betrokkenen uitgenodigd om mee te denken op basis van een ambtelijke voorkeursvariant. Een B&W-besluit was toen nog niet genomen. Naast de voorkeursvariant zijn ook de alternatieve locaties besproken en uitgelegd waarom deze niet de voorkeur hebben gekregen. Verteld is ook dat elke locatie hinder met zich meebrengt. Op basis van het gesprek is de opzet van de markt gewijzigd, inhoudende dat slechts één zijde van de Brinklaan voor de markt benut wordt. Verder is aangegeven met alle betrokken in gesprek te gaan om te bezien welke mogelijke knelpunten eventueel oplosbaar zijn en in samenwerking de markt in Epe een plek te geven die ook recht doet aan het belang van de markt, niet alleen voor de marktkoopmannen, maar ook voor de inwoners en toeristen.
3. Met de brandweer zal overleg gevoerd worden over de tijdelijke locatie en eventuele specifieke maatregelen. Door de markt aan één zijde van de Brinklaan te situeren blijft de Brinklaan bereikbaar.
4. Aan de marktlieden wordt de verplichting opgelegd hun vervoersmiddelen te stallen op de daarvoor aangewezen locaties.
5. Er wordt een persbericht opgesteld dat vanaf medio augustus 2013 gestart wordt met de kwaliteitsimpuls voor het centrum van Epe en dat de werkzaamheden gevolgen hebben voor de bereikbaarheid van het centrum. De oproep wordt gedaan daarmee rekening te houden bij een bezoek aan het centrum (o.a. tijdstip waarop) en – voor zover mogelijk – gebruik te maken van de fiets.

UITVOERING

1. De opzet van de markt wordt uitgewerkt. Dit gebeurt onder verantwoordelijkheid van de marktmeester en in overleg met alle betrokkenen;
2. De procedures t.b.v. de benodigde besluiten worden gestart.