

LOCATIE HAVEN NOORD
gemeente Ommen

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteiteisen

colofon

SAB Arnhem B.V.

bezoekadres:

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:

postbus 479

6800 AL Arnhem

T (026) 3576911

F (026) 3576611

I www.sab.nl

E arnhem@sab.nl



Opdrachtgever: gemeente Ommen

Projectnummer: 90378.01

Projectleden:

Bart Kennis

Arjan van der Mispel

26 mei 2010

SAB Arnhem B.V.

00 Inhoud

01 Achtergrond	4
Ligging	
Bestaande visies	
Doel	
Leeswijzer	
02 Distributieplanologische onderbouwing	5
Inleiding	
Aanbod supermarkten	
Relatie centrum	
Huidige locatie	
Conclusie	
03 Ruimtelijke analyse	6
Gebieden	
Verkeer	
Nieuwbouw De Poort van Ommen	
04 Stedenbouwkundig plan	8
Boulevard algemeen	
Strakke ensembles aan de Schurinkstraat	
Beeldkwaliteit	
Toekomstplannen en milieubeheer	
Ontsluiting en parkeren	
05 Beeldkwaliteitsvragen	10
Sfeer en ambitie	
Oriëntatie en situering	
Massaopbouw en gevelindeling	
Architectuur stijl	
Materiaal en kleur	
Reclame	
Erfinrichting	

01 Achtergrond

Ligging

Het plangebied van de locatie Haven Noord ligt centraal in Ommen. Het wordt begrensd door de Schurinkstraat, Nieuwelandstraat, Haven Noord en de Strangeweg. Het gebied vormt de overgang van het woongebied aan de zuidzijde naar het bedrijventerrein aan de noordkant.

Uitgangspunt is dat het drie-onder-een-kap (DOEK) gebouw aan de noordzijde wordt gepositioneerd op het terrein van de brandweerkazerne en de voormalige boerderijwoning. In het midden van het plangebied staat een verenigingsgebouw en in het zuidelijk deel een voormalig restaurant. Op het zuidelijk deel is een supermarkt gepland.

Bestaande visies

De gemeente heeft de locatie aan de Schurinkstraat aangewezen voor het drie-onder-een-kap (DOEK) gebouw. In dit gebouw krijgen de gemeentewerf, de brandweer en de politie een plek. Er is eerder een visie opgesteld voor het gebied, door bureau Wissing (weergegeven in de bovenste tekening). Deze visie is nooit vastgesteld.

De zuidkant wordt begrensd door een bedrijventerrein dat getransformeerd wordt tot woongebied (weergegeven op de middelste tekening).

Aan de noordkant is een bedrijfsverzamelgebouw gepland: 'De Poort van Ommen'.

Het plangebied ligt in het deelgebied De Strangen, waar een toekomstvisie voor is ontwikkeld. In deze 'visie Strangen' (februari 2008) wordt het gehele gebied verdeeld in vier zones. Langs de Schurinkstraat wordt ingezet op een representatieve zone. Voor de oostzijde van het plangebied zijn woon-werkkavels voorgesteld.

Deze bestaande visie is gebruikt bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig model.

Eind 2009 is er door SAB een visie opgesteld ten aanzien van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het plangebied. (zie onderste tekening). Deze zijn door de raad goedgekeurd. Echter door vernieuwde inzichten en partijen was het noodzakelijk een nieuwe visie te ontwikkelen voor het gebied. Deze visie ligt nu voor u.

Doel

Opstellen van een stedenbouwkundig model, stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen voor het plangebied, als kader voor verdere ontwikkeling van het gebied.

Leeswijzer

In dit rapport wordt allereerst ingegaan op de planologische onderbouwing voor het verplaatsen van de supermarkt. Vervolgens wordt er een ruimtelijke analyse gegeven van omliggende gebieden. Hieruit volgt het stedenbouwkundig model. Dit model is beschreven en verbeeld in een stedenbouwkundig plan. Tenslotte worden de beeldkwaliteitseisen toegelicht.



Visie Haven noord Bureau Wissing



Structuurvisie Havengebied woonwijk ten zuiden van plangebied



Stedenbouwkundige randvoorwaarden eind 2009

02 Distributieplanologische onderbouwing

Inleiding

Het voornemen bestaat de vestiging van Albert Heijn aan de Schurinkhof te Ommen te verplaatsen naar de locatie ten zuiden van het DOEK en de supermarkt te vergroten van 1.150 naar circa 2.000 m² (totale programma 2850 BVO). Dit vanwege de parkeerproblemen op de huidige locatie, verkeersoverlast die onder meer veroorzaakt wordt door het laden en lossen en de onmogelijkheid om er uit te breiden. Die uitbreiding is wenselijk voor een goede bedrijfsvoering en voor verbreding van het aanbod. De beoogde locatie (een goed bereikbare overgangszone tussen publieke functies, bedrijventerrein en woonwijk) is geschikt voor vestiging van een supermarkt. Er is voldoende ruimte, ook voor parkeren. Laden en lossen kunnen plaatsvinden zonder dat het tot overlast leidt. Milieugevoelige functies als wonen kunnen er niet worden gevestigd.

Aanbod supermarkten

Hoewel het aantal supermarktmeters in de kern Ommen vrij groot is in vergelijking met andere kernen en gemeenten van vergelijkbare omvang, is Ommen geen 'gemiddelde' kern. Ommen heeft een groot verzorgingsgebied waar nauwelijks dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn. Er is geen sprake van krimp maar van een lichte bevolkingsgroei. En vooral kent Ommen een forse toestroom van toeristen en dagjesmensen. Daar komt bij dat supermarkten een groeiend ruimtebeslag kennen doordat naast dagelijkse artikelen steeds meer frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen worden verkocht.

Zeker vanwege de landelijke verwachte groei van toerisme en recreatie, is versterking van de aantrekkelijkheid

en vergroting van het aanbod in Ommen belangrijk. Ook zal het de koopkrachtbinding en de regiofunctie verbeteren. De plannen van Albert Heijn om te vergroten en het aanbod te verbreden betekenen dus een versterking. Gezien de plannen gaat ook Albert Heijn er vanuit dat er voldoende draagvlak bestaat voor schaalvergroting.

Relatie Centrum Ommen

Hoewel concentratie van winkelveorzieningen in en rond het centrumgebied wenselijk is (wat ook blijkt uit gemeentelijke centrumvisie), is er fysiek geen ruimte voor de Albert Heijn supermarkt. In de huidige situatie is de koppeling tussen supermarkt en centrum niet sterk. Dit vanwege de afstand en vanwege het verschil in redenen waarom consumenten het centrum of de supermarkt bezoeken. De beoogde verplaatsing over een korte afstand zal daar geen wezenlijk verschil in uitmaken. Tegelijk staat er tegenover dat door de verplaatsing het aanbod in Ommen wordt verbreed en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Ook zou een grote supermarktvestiging niet goed aansluiten bij het kleinschalig historisch karakter van het centrum. Voor de verspreiding van de dagelijkse voorzieningen over de kern Ommen, heeft verplaatsing van de supermarkt over slechts 280 meter niet echt gevolgen. Als deze er al zijn, dan wordt de spreiding gelijkmatiger.

Huidige locatie

Voor de locatie die vrijkomt door verplaatsing van Albert Heijn geldt dat herhaling van de huidige problemen moet

worden voorkomen. Ook is er distributief geen ruimte voor vestiging van een vijfde supermarkt. De vrijkomende locatie is geschikt voor een detailhandelsvestiging die wat meer is gericht op doelgerichte inkopen en die wellicht minder goed aansluit bij het karakter van de binnenstad.

Uit een uitspraak van de Raad van State (2 december 2009) blijkt tenslotte, dat concurrentieoverwegingen niet meegenomen mogen worden in de overwegingen rond detailhandelsvestigingen, tenzij ze leiden tot onaanvaardbare afstanden waarop bewoners hun dagelijkse boodschappen moeten doen vanaf hun woonplaats. De voorgenoemde plannen zullen daarvoor geen wezenlijke gevolgen hebben.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde verplaatsing en uitbreiding van de bestaande Albert Heijn wenselijk is. Hoewel het leidt tot verdere vergroting van het ruime aantal winkelmeters, leidt het tot oplossing van knelpunten op de huidige locatie en zorgt het voor verdere verbreding van het aanbod in Ommen. Daardoor wordt de aantrekkelijkheid van Ommen voor bezoekers verder versterkt en zal de koopkrachtbinding toenemen. Aandachtspunt is dat er voor vestiging van een vijfde supermarkt in Ommen onvoldoende draagkracht bestaat.

Dit is een samenvatting van het distributieplanologisch advies: 'Verplaatsing en vergroting van de Albert Heijn' - 26 mei 2010 - SAB.



03 Ruimtelijke analyse

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke positionering van de locatie ten opzichte van omliggende gebieden en verkeer.

Gebieden

West: Kantoren in parksetting

Dit gebied heeft een parkachtige uitstraling met daarin diverse losstaande kantoren, voorzieningen (o.a. het gemeentehuis) en bedrijven. De gebouwen hebben een verschillende oriëntatierichting, hebben een terughoudend kleurgebruik en een hoge beeldkwaliteit.

Noord: bedrijventerreinen Rotbrink en Alteveer
Momenteel is men begonnen met het realiseren van het bedrijventerrein de Rotbrink op de plek van de voormalige sportvelden. Op het bedrijventerrein Alteveer is de gemeente bezig met een kwaliteitsverbetering. De voorruimte van Alteveer is eveneens parkachtig ingericht met grote waterpartijen.

Oost: bedrijventerrein Strangen

Op dit bedrijventerrein zijn diverse bedrijven gevestigd van woon-werkkavels tot grootschalige bedrijvigheid. De bedrijven hebben een lage beeldkwaliteit. Aan de oostkant van het plangebied ligt het bedrijf Pacton. Dit bedrijf heeft een milieuhindercontour van 200 meter tot aan een 'rustige woonwijk'.

Zuid: Woongebieden

Aan de zuidkant van het plangebied ligt momenteel een bedrijventerrein, dat zal worden getransformeerd naar wonen. De plannen voor de nieuwbouw 'Havengebied' voorzien in diverse woontypologieën, met enerzijds bouwblok verkaveling en appartementen aan het (herstelde) kanaal en anderzijds traditionele twee-onder-een-kapwoningen en rijtjeswoningen. In de geplande woningbouw liggen diverse groene scheggen die voorzien in de verblijfsruimtes.



Aan de noordkant van het plangebied komt het gebouw 'de Wachter'

De bestaande woningbouw is kleinschalig met diverse verschillende woontypologieën uit de jaren '60 en '70.

De Strangeweg/Chevallerastraat vormt de overgang van woongebied naar de beschreven bedrijventerreinen. Deze overgang is niet alleen functioneel, het is ook een overgang in stedenbouwkundige opzet en bebouwingsmaat.

Verkeer

De Schurinkstraat is één van de stadswegen door Ommen. Aan de zuidkant van het plangebied komen twee belangrijke wegen samen: de oost-westverbinding: Strangeweg/Chevallerastraat en de noord-zuidverbinding de Schurinkstraat. Deze kruising vraagt om een herkenningspunt ten behoeve van de oriëntatie binnen Ommen. De rotonde aan de noordkant vormt voor het gebied een belangrijk oriëntatiepunt/knooppunt. De omliggende bedrijven presenteren zich aan deze rotonde.

Nieuwbouw De Poort van Ommen

Aan de noordkant van het plangebied is een nieuw multifunctioneel gebouw gepland met detailhandel en bedrijven. Met de voorliggende visie op het plangebied dient rekening te worden gehouden met dit project 'De Poort van Ommen'. Het gebouw heeft een transparante gevel en er wordt gebruikgemaakt van metaalkleurige hoogwaardige materialen. Het langgerekte gebouw begeleidt de Schurinkstraat en heeft bijzondere afgeronde kopgevels.



Haven noord tussen Pacton en het plangebied



Parkstrook langs westkant Schurinkstraat met zicht op gemeentehuis



Herstructurering Havengebied met terugbrengen kanaal



Zicht op belangrijke kruising, waar een rotonde is gepland



Ruimtelijke analyse huidige situatie

04 Stedenbouwkundig plan

Algemene uitgangspunten

Het plangebied zal de overgang vormen van het (toekomstig) woongebied ten zuiden van de Strangeweg en de bedrijvigheid ten noorden van de Strangeweg. Niet alleen functioneel maar ook qua schaal wordt dit benadrukt. Dit betekent voor het plan dat er ruimte wordt geboden voor publieke voorzieningen die qua schaal minder goed passen in het centrum. Aan de noordkant zal het DOEK-gebouw zich vestigen. In dit verzamelgebouw komt de brandweer, politie en gemeentewerf. Aan de zuidkant wordt ruimte geboden aan een supermarkt. Deze functies zullen hun representatieve zijde aan de Schurinkstraat hebben en hierdoor een duidelijk 'gezicht' krijgen aan deze weg. Op het kruispunt van één van de belangrijkste ontsluitingswegen, de Schurinkstraat en de Strangeweg, zal een rotonde komen en hier verdient het gebouw dan ook een accent als markering van een nieuw gebied. De buitenruimte van de twee gebouwen zal als één geheel ontworpen moeten worden en sluit aan op het parkachtig karakter aan de westkant van de Schurinkstraat. Hierdoor wordt het gebied op een fraaie manier geïntegreerd in zijn omgeving. Daarnaast biedt het groen de mogelijkheid om minder fraaie delen van het gebouw af te schermen. De twee gebouwen vormen als het ware een kop en een staart van het plangebied. Tussen de bebouwing wordt een parkachtig parkeerterrein gerealiseerd. Dit parkeerterrein begeleidt aan de ene kant de Schurinkstraat zoals ook de twee gebouwen dit doen en aan de andere kant refereert de inrichting op het informele groene karakter van het park ten westen van het plangebied. Tussen het parkeerterrein en het DOEK-gebouw blijft het gebouwje van de 'Bazuin' gehandhaafd. Dit gebouw wordt op een groene manier ingepakt en is zichtbaar vanaf de Schurinkstraat.

Bebouwing

De twee gebouwen begeleiden de weg door een vaste voorgevelrooilijn van 10 meter te stellen vanaf de rand van de Schurinkstraat. Hiermee wordt de fraaie curve van de weg benadrukt. Zoals eerder naar voren kwam wordt er een representatieve uitstraling verlangd aan de Schurinkstraat. Indien mogelijk worden de gebouwendelen die een transparante en 'aantrekkelijke' uitstraling hebben geplaatst aan de Schurinkstraatzijde. Het betreft hier voor het DOEK-gebouw de kantoorfuncties (politie, brandweer en gemeentewerf) en de entree voor bezoekers en voor de supermarkt de kassa's, de entree

en de kantine/kantoor gedeelte. Het representatieve deel wordt ook de hoek omgebracht zodat de meest in het oog springende delen een aantrekkelijke uitstraling krijgen en niet dat men tegen blinde gevels kijkt. Het is belangrijk om de westgevel te geleiden door verschil in hoogtes, verspringen van raamopeningen of door andere architectonische elementen, hierdoor oogt het gebouw minder massaal. In de gevel grenzend aan het toekomstige woongebied ten zuiden wordt tevens een verspringing in de gevel voorgesteld. Aan deze zijde is het noodzakelijk om de geleiding nog meer toe te passen zodat men aansluit op de schaal/gevelbreedte van de woningbouw. Daarnaast wordt een minimale afstand van 15 meter aangehouden vanaf de rand van de Strangeweg. Hierdoor ontstaat samen met het groen een vriendelijk beeld vanaf de Schurinkstraat en voor de toekomstige bewoners van het Havengebied.

Verkeer

De gebouwen worden ontsloten via de weg Haven noord. Er zullen dus geen nieuwe aansluitingen worden gemaakt op de Schurinkstraat. Het aantal inritten vanaf Haven noord wordt beperkt tot in totaal drie. Hiermee wordt een minimale doorsnijding van de groenzone bereikt.

Ten aanzien van langzaam verkeer routes worden er twee verbindingen door het groen gerealiseerd. De route langs de Schurinkstraat behoudt voor een groot deel zijn huidige positie, alleen de zuidkant zal ook door het park gaan. Verder is er een verbinding voorgesteld ten zuiden van de supermarkt. Voor fietsers zijn de gebouwen wel te benaderen vanaf de Schurinkstraat, hierdoor wordt een snelle en veilige koppeling gemaakt met de hoofdroutes en wordt het autoverkeer van het fietsverkeer gescheiden.

Het parkeren voor de supermarkt wordt gerealiseerd tussen de Bazuin en de supermarkt. Dit parkeerterrein krijgt een parkachtige uitstraling door de toepassing van hagen en veel bomen. Qua inrichting van het parkeerterrein wordt aansluiting gezocht bij de curve van de Schurinkstraat, waardoor het terrein geen standaard, rationele inrichting maar meer een informele en groene uitstraling krijgt. Dit is van groot belang voor het beeld vanaf de Schurinkstraat. Verder zal het aantal parkeerplaatsen moeten voldoen aan de parkeernormen voor een supermarkt en een slijterij. (ASVV 2004, CROW)
 $2700 \text{ bvo supermarkt} \times 4,5 \text{ pp per } 100 \text{ m}^2 \text{ BVO} = 121,5$

$150 \text{ bvo slijterij} \times 3,0 \text{ pp per } 100 \text{ m}^2 \text{ BVO} = 4,5 \text{ parkeerplaatsen.}$

Dit betekent dat er in totaal 126 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het stedenbouwkundig plan zijn 126 parkeerplaatsen opgenomen. Voor het parkeren voor bezoekers van het DOEK-gebouw wordt ruimte gevonden op het binnenterrein of langs de Nieuwelandstraat.

Het laden en lossen van de supermarkt zal inpassend worden geregeld aan de Haven noord zijde. Deze inrit wordt gecombineerd met de inrit voor het parkeren. Doordat het inpassend wordt geregeld heeft het winkelend publiek zo min mogelijk overlast.

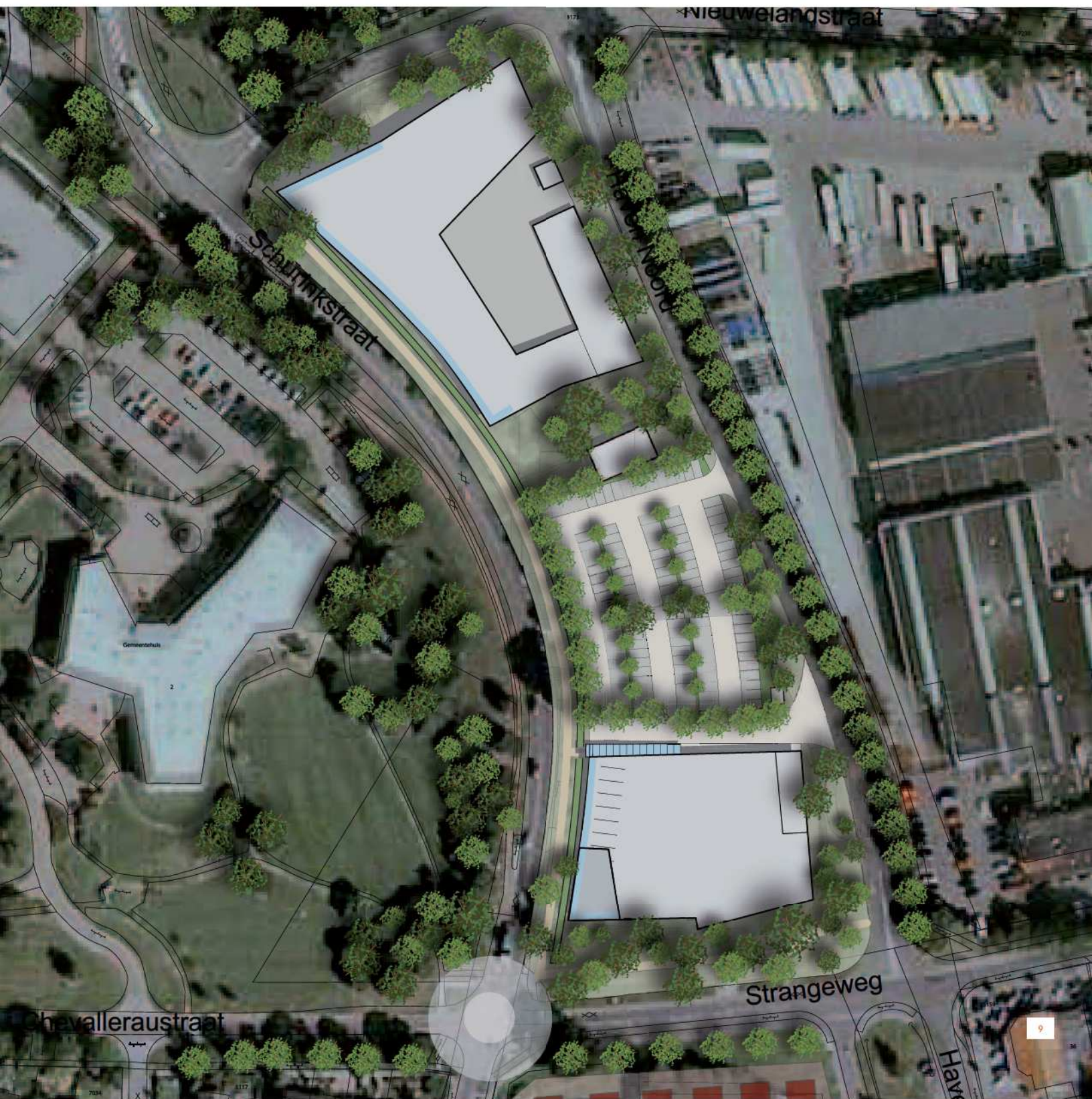
Opslag van goederen moet inpassend worden opgelost.

Buitenruimte

Het gebied ontleent zijn karakter, naast de uitstraling van de gebouwen, voor een belangrijk deel aan de groene setting. Hierin wordt als het ware de gebouwen omarmd door boomgroepen in een informele setting. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het park aan de westzijde van de Schurinkstraat. Rond het parkeerterrein wordt een strak geplante bomenrij voorgesteld zodat gezien kan worden als 'groen bouwblok'. Verder volgt een lange strakke haag de curve van de weg, waardoor de curve extra wordt benadrukt en worden als het ware de drie elementen aan elkaar geregen.

Indien mogelijk worden bestaande waardevolle bomen opgenomen in de inrichting van de buitenruimte. Bijvoorbeeld de boom aan het einde van de straat Haven West.

Stedenbouwkundig plan (schaal 1:1000)



05 Beeldkwaliteitseisen

Sfeer en ambitie

- Overgang tussen kleinschalige woningbouw naar grootschalige bedrijvigheid: middelgrote korrel.
- Losse gebouwen in het groen.
- Hoogwaardig, eigentijds en duurzaam karakter.

Oriëntatie en situering

- Hoofdoriëntatie richting Schurinkstraat (dichte driehoek).
- Secundaire oriëntatie richting Nieuwelandstraat en Strangeweg (open driehoek).
- Vaste rooilijn 10 meter vanaf rand Schurinkstraat (rode lijn).
- Minimale afstand bebouwing tot aan Strangeweg is 15 meter. (rode stippellijn).
- Bouwen binnen bebouwingsvlak tot 100 procent. (zwarte stippellijn).
- Bezoekersentree van DOEK aan noordzijde. (blauwe pijl).
- Hoofdentree supermarkt in noordwesthoek gebouw (blauwe pijl).
- Accenten aan noord en zuidkant als begin van een nieuw gebied door hoogte en vorm, materiaal en/of ander kleurgebruik. (donker rode ster).

Massaopbouw en gevelindeling

- 1 tot 3 bouwlagen.
- Vertikale geleding westgevel door verschil in hoogtes, verspringen van raamopeningen of door andere architectonische elementen (zijde rose lijn).
- Vertikale geleding zuidgevel door de hiervoor genoemde punten en verplichting verspringend rooilijn (zijde rose stippellijn).
- Platte of flauw hellende daken.
- Accentueren van daklijn door kleur of kleine overstek.
- Overdekte fietsenstalling mee ontwerpen in of aan het gebouw.

Architectuur stijl

- Hoogwaardig, eigentijds en duurzaam karakter en vorm met traditionele materialen.
- De twee gebouwen zijn een architectonische familie van elkaar.

Materiaal en kleur

- Hoofdmateriaal donker rode of bruine baksteen met accenten uitgevoerd in glas en hout.
- Gebruik maken van hoogwaardige en duurzame materialen.
- Gedempte, aarde tinten.

Reclame

- Reclame niet als toevoeging maar als onderdeel van het ontwerp.
- Uitgangspunt is het reclamebord aan de gevel te bevestigen, niet boven de daklijn, niet bovenin de gevel maar zo veel mogelijk in de eerste bouwlaag.
- Verhouding en structuur in harmonie met het gebouw
- Maximaal twee uitingen per gevel.
- Maximaal 0,8 x 5 meter evenwijdig met de gevel.
- Maximaal 0,9 x 0,9 x 0,9 meter haaks op de gevel.
- Reclamemasten niet toegestaan.
- Niet lichtgevend, maar verlicht.
- Geen uitingen in de buitenruimte.

Erfinrichting

- Hoofdtoegang auto's via Haven noord (paarse pijlen).
- Secundaire toegang fietsers vanaf Schurinkstraat.
- Irriten minimaliseren zodat maximaal groen blijft.
- Parkeerterrein supermarkt in groen strak kader met hagen en grote bomen. Tussen parkeervakken een haag met bomen.
- Parkeren DOEK en Bazuin groen ingepakt met hagen en bomen.
- Glasbakken en winkelwagens ingepakt met hagen.
- Opslag, laden en lossen inpandig.
- De erfinrichting vormt een eenheid met de inrichting van de buitenruimte. Één integraal inrichtingsplan door een landschapsarchitect is wenselijk, zodat er niet gewerkt wordt met allerlei materialen en boomsoorten, maar er een optimale afstemming ontstaat.



verticale geleding, aardse kleuren, reclame mee ontworpen



verticale geleding, dakrand accentueren, glas en hout accenten



groen ingekleed parkeerterrein



baksteen hoofdmateriaal, geleiding door ramen en hoogteverschil



begeleiding van curve



fietspad door de groene buitenruimte



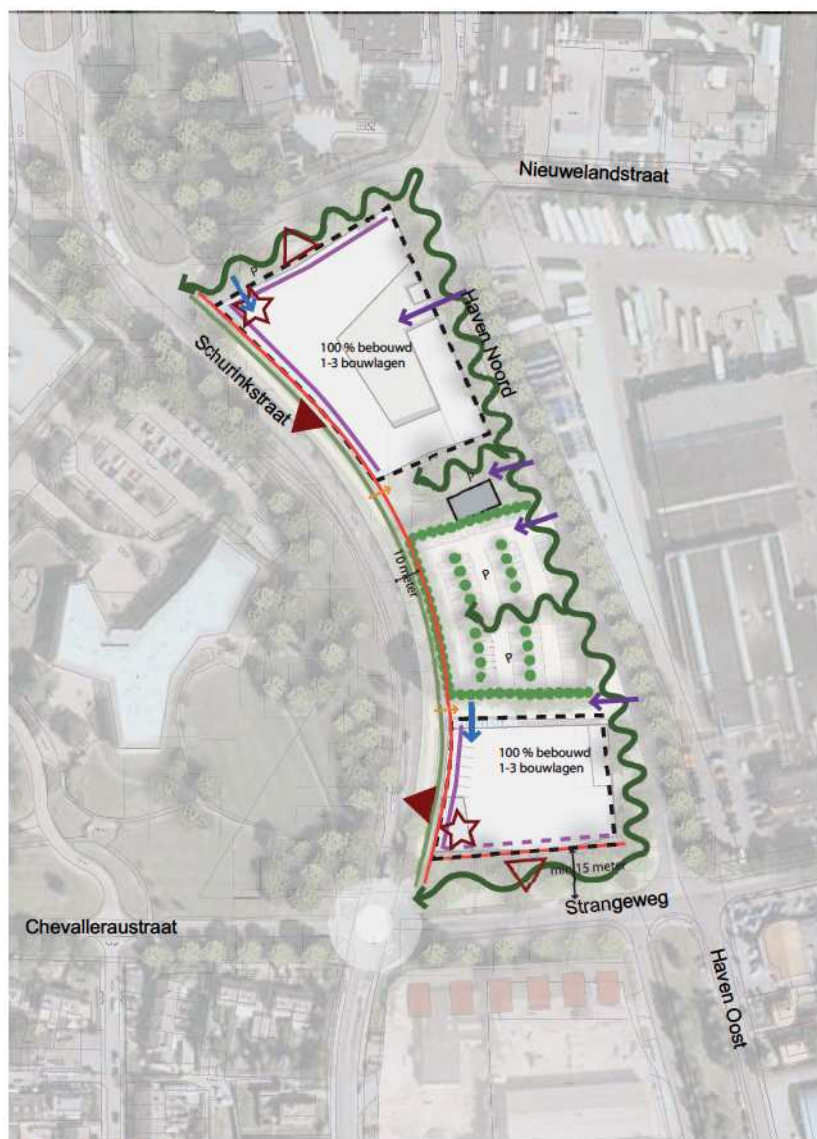
vertikale geleiding door raamopeningen bruine baksteen



rode baksteen



accentueren entree



Beeldkwaliteitsplan (schaal 1:2000)

