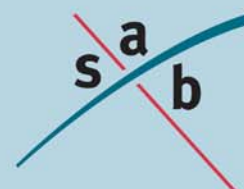


Advies

Distributieplanologisch advies verplaatsing en vergroting Albert Heijn Ommen

Gemeente Ommen

Datum: 26 mei 2010
Projectnummer: 90378.02



INHOUD

1	Inleiding	3
2	Redenen voor de verplaatsing en vergroting	4
3	Uitbreiding supermarkt	5
4	Spreiding van supermarktvoorzieningen Ommen	7
5	Nieuwe locatie	8
6	Het centrum van Ommen	9
7	Herinvulling vrijkomende locatie	12
8	Juridisch kader	13
9	Samenvatting en conclusie	14

1 Inleiding

Ten aanzien van de vestiging van Albert Heijn in Ommen, bestaat het voornemen deze te verplaatsen van de huidige locatie aan de Schurinkhof te Ommen naar een locatie ten zuiden van het DOEK, tussen de Schurinkstraat en de Haven Noord te Ommen. De verplaatsing gaat gepaard met een uitbreiding van de supermarkt van in totaal 1.150 m² naar circa 2.000 m² aan verkoopvloeroppervlak. (totale programma 2850 BVO)

Het betreft een verplaatsing over een afstand van circa 280 meter.

Diverse aandachtspunten spelen een rol bij een dergelijke verplaatsing en vergroting van de supermarkt. Natuurlijk zijn er redenen die leiden tot de verplaatsingswens. Een dergelijke verplaatsing en vergroting kan invloed hebben op de distributieplanologie in Ommen. De verplaatsing heeft gevolgen voor de directe omgeving van de nieuwe locatie. Mogelijk heeft een dergelijk plan ook gevolgen voor de aantrekkelijkheid van het centrum van Ommen. Tenslotte is er nog een juridisch kader waar rekening mee moet worden gehouden. In het onderstaande wordt op de verschillende punten ingegaan.

2 Redenen voor de verplaatsing en vergroting

De Albert Heijn in Ommen is momenteel gevestigd op Schurinkhof 2 te Ommen. De wens tot verplaatsing is vooral ontstaan door de verkeersoverlast die door de supermarkt ontstaat voor het verkeer op de doorgaande Schurinkstraat. Met name laden en lossen bij de supermarkt leidt tot opstoppingen, overlast en gevaarlijke situaties. Tegelijk is er sprake van een parkeerprobleem rond de supermarkt.

De verkeersoverlast op de Schurinkstraat wordt verergerd door het manoeuvreren van personenauto's die proberen een parkeerplaats te vinden.

De huidige vestiging omvat in totaal 1.150 m², wat naar de huidige maatstaven valt te typeren als 'middelmaat' supermarkt (economisch Bureau ING, augustus 2009). In de supermarktbranche is sprake van schaalvergroting. Specifiek voor Albert Heijn geldt een verder toenemende verbreding van het aanbod. In het algemeen, maar zeker voor Albert Heijn geldt, dat supermarkten steeds meer frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen verkopen. Om mee te kunnen met deze ontwikkelingen heeft de vestiging in Ommen behoefte aan modernisering en schaalvergroting van de bestaande winkel. Beide zijn nodig voor een goede bedrijfsvoering. Vergroting is onmogelijk op de huidige locatie.

3 Uitbreiding supermarkt

Om een indicatie te kunnen geven van de planologisch-distributieve situatie in Ommen, zijn verschillende factoren van belang. Natuurlijk moet gekeken worden naar het winkelvloeroppervlak en naar inwoneraantallen (huidige en toekomstige). Maar ook zijn van belang de ligging van Ommen ten opzichte van andere kernen en de toestroom van bezoekers en toeristen.

In totaal omvat het huidig oppervlak van de supermarkten in Ommen 5.000 m². Naar schatting bedraagt het verkoopvloeroppervlak van deze supermarkten 4.500 m².

De kern Ommen telt 8.500 inwoners (per 1 januari 2008). De gemeente als geheel telt 17.500 inwoners. Op basis van recente gegevens van het Hoofdbedrijfshandelschap Detailhandel (www.HBD.nl) mogen we uitgaan van circa 4 inwoners per m² winkelvloeroppervlak. Indien Ommen alleen een verzorgende functie zou hebben over de eigen inwoners, zou dit betekenen dat er ruimte is voor circa 2100 m² verkoopvloeroppervlak.

Ommen heeft echter een verzorgende functie voor een veel groter gebied. Uitgaand van het totaal aantal inwoners in de gemeente, is er ruimte voor circa 4.300 m² aan winkelvloeroppervlak. Met uitzondering van Lemele, waar een kleine lokale supermarktoorziening Klein Horsman aanwezig is en een campingwinkel, is er in de andere dorpen in de gemeente geen noemenswaardig aanbod van dagelijkse sectorartikelen. Uitgaand van alleen de eigen inwoners, zou moeten worden geconcludeerd dat er in de gemeente een ruim supermarktaanbod bestaat. In een situatie van krimp zou dit betekenen dat erg voorzichtig moet omgegaan worden met de distributieplanologische ruimte. Echter, uit de recentste prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat op langere termijn de bevolking in Ommen niet krimpt, maar zelfs enigszins toeneemt.

Jaartal	Aantal inwoners
2010	17.390
2025	17.541
2030	17.740
2040	17.857

Tabel: Prognose ontwikkeling bevolking gemeente Ommen 2010-2040 (Bron: CBS Statline, 2009).

Het karakter van het supermarktaanbod is aan het veranderen. Veel supermarkten voeren zeker niet alleen meer een assortiment van artikelen in de dagelijkse sector. Met name Albert Heijn en Aldi hebben steeds meer frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen in hun assortiment. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan zaken als drogisterijartikelen, huishoudelijke artikelen, ondergoed, etcetera. Verdere verbreding van het aanbod bij de supermarkten leidt tot schaalvergroting. Ook om deze reden is sprake van een groter wordend ruimtebeslag voor de supermarkten

In het bovenstaande is nog geen rekening gehouden met de ligging van Ommen en met de recreanten en toeristen die de gemeente bezoeken. De kernen Dalfsen, Hardenberg en Dedemsvaart liggen op circa 15 kilometer afstand. Dit betekent dat Ommen een relatief groot verzorgingsgebied kent. Daar komt bij dat er sprake is van vele duizenden toeristen die de gemeente bezoeken en er ook overnachten. In 2004 werd het 'Toeristisch-recreatief beleids- en actieplan' door de gemeente Ommen vastgesteld. Daarin werd berekend dat er in de gemeente Ommen sprake is van in totaal 1.700.000 (toeristische) overnachtingen per jaar in de gemeente. Ook werd berekend dat dit leidt tot een omzet van € 36.000.000,= per jaar (directe én indirecte bestedingen). Duidelijk is dus dat ook de dagelijkse voorzieningen in de gemeente flink kunnen profiteren van de vele toeristen. Temeer omdat in deze cijfers nog geen rekening is gehouden met de vele dagjesmensen die de gemeente bezoeken.

Hoewel het aantal supermarktmeters in de kern Ommen dus vrij groot is als we deze vergelijken met kernen en gemeenten van vergelijkbare omvang, moet worden gesteld dat Ommen geen 'gemiddelde' kern is, maar een forse toestroom kent vanwege haar verzorgingsgebied en de grote toestroom van toeristen. Dit betekent niet dat het wenselijk is ongelimiteerd winkelmeters toe te voegen. Er ontstaat een distributief dilemma: er is een behoorlijk aanbod, echter door verplaatsing en vergroting van de bestaande Albert Heijn wordt het totale aanbod verder verbreed en wordt de aantrekkelijkheid vergroot. In de situatie in de gemeente Ommen is het van groot belang aantrekkelijk te blijven als toeristisch gebied, zeker met het oog op de landelijke verwachtingen rond de verdere groei van de toeristische markt. Temeer omdat in de Centrumvisie (6 maart 2003) al werd vastgesteld dat de concurrentiepositie en de regiofunctie van Ommen onder druk staan. Ook werd als doelstelling aangegeven het versterken van de lokale koopkrachtbinding. Versterking van het aanbod kan zowel de koopkrachtbinding als de regiofunctie verbeteren.

Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat, blijkens de plannen, ook Albert Heijn er vanuit gaat dat er in Ommen voldoende draagkracht bestaat om het aantal winkelmeters te kunnen vergoten. Dit plan wordt door een commerciële partij als Albert Heijn niet ontwikkeld zonder een goede marktanalyse te hebben uitgevoerd.

4 Spreiding van supermarktvorzieningen Ommen

In Ommen zijn thans vier supermarkten gevestigd:

- Super de Boer in het centrum (1.750 m²)
- Albert Heijn aan de Schurinkhof (1.150 m²)
- Emté tegenover de Schurinkhof (1.250 m²)
- Aldi in de woonwijk Alteveer (850 m²)

De vestiging van Super de Boer wordt naar verwachting veranderd naar de Jumbo formule.

Op onderstaand kaartje is de locatie van de verschillende supermarkten aangegeven. Een rood cirkeltje duidt de beoogde locatie aan voor Albert Heijn.



Hoewel de gevolgen van verplaatsing over een afstand van 280 meter nauwelijks noemenswaardig zijn voor de mate van verspreiding van de dagelijkse voorzieningen over de kern Ommen, leidt verplaatsing tot een iets gelijkmatiger verspreiding. Temeer indien rekening wordt gehouden met de woningbouwplannen die spelen voor het Havengebied. Daarbij gaat het om de bouw van 350 - 400 woningen ten zuiden van het gebied De Strangen. Het gebied grenst aan de beoogde supermarktllocatie.

5 Nieuwe locatie

Verplaatsing van de Albert Heijn vestiging naar een nieuwe locatie betekent een oplossing van de parkeer- en verkeersproblemen op de huidige locatie en biedt de mogelijkheid om een moderne supermarkt te realiseren die het complete aanbod van Albert Heijn kan voeren.

De beoogde locatie aan de Schurinkstraat, ten zuiden van het DOEK is een goede locatie voor een supermarkt. Het is een overgangszone tussen publieke functies, bedrijventerrein en woonwijk. Vanwege de nabijheid van de brandweer en de vestiging van Pacton, is het niet mogelijk milieugevoelige functies als wonen op de betreffende locatie te realiseren. Het gebied valt immers binnen de milieuc contouren van deze functies. Een supermarkt wordt niet gezien als milieugevoelige functie.

De beoogde locatie biedt voldoende ruimte voor zowel de winkel met bijbehorende functies als opslag en kantoor als voor de benodigde parkeerplaatsen. Laden en lossen kan op deze locatie zodanig worden ingepast dat er geen enkele overlast ontstaat voor de omgeving. Ook zijn er door de beoogde verplaatsing geen problemen voor de verkeersaantrekkende werking van de supermarkt. De nieuwe locatie ligt immers aan de zelfde doorgaande weg als de huidige vestiging. Door die doorgaande weg is de nieuwe locatie goed bereikbaar, zowel per fiets als per auto.

Ook wat betreft schaalniveau van de omliggende gebouwen past een supermarkt op deze locatie. Desondanks sloten de plannen voor de supermarkt in eerste instantie niet naadloos aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Bureau SVP Architectuur heeft daarom in overleg met de gemeente en met Bureau SAB (de opsteller van de stedenbouwkundige randvoorwaarden) een aantal aanpassingen doorgevoerd. Uiteindelijk heeft een en ander geleid tot een voorstel voor aanpassing van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit gebied en de directe omgeving. Door dit voorstel is het mogelijk de beoogde supermarkt op een goede manier in te passen in de directe omgeving.

6 Het centrum van Ommen

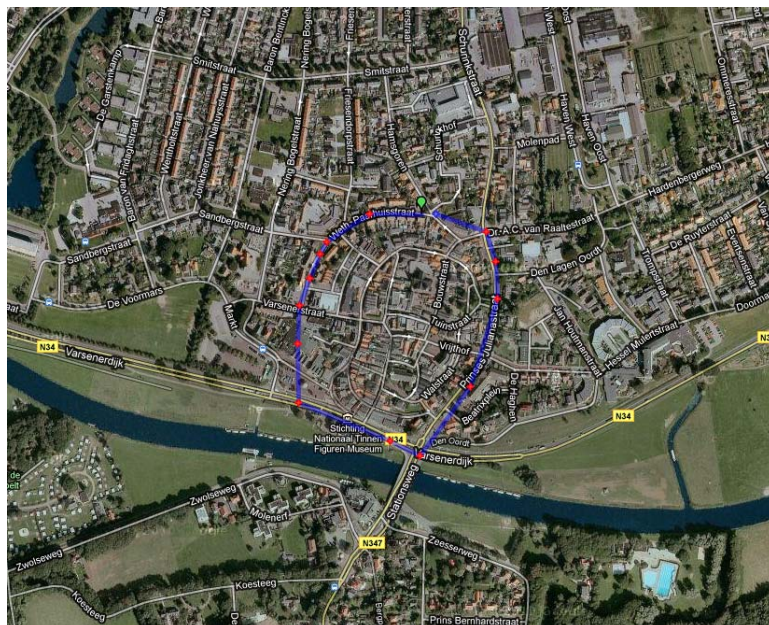
Het aantrekkelijke centrum van Ommen kenmerkt zich door kleinschaligheid. Naast allerlei winkels in de niet-dagelijkse sector, zijn in het centrum ook gevestigd een Super de Boer, een bakker, slager en een groenteboer. Daarmee is het voorzieningsniveau goed. Vanwege het historisch karakter van de oude Hanzestad en de ligging nabij de Vecht trekt Ommen veel bezoekers en toeristen.

Toch zijn er ook zorgen over het centrumgebied. Enige jaren geleden functioneerde het centrum niet optimaal, heerste er leegstand en dreigde het pakket winkelvoorzieningen af te brokkelen. Om de aantrekkingskracht van met name het historisch centrum verder te versterken is het project “Vecht voor het Centrum”(2001) gestart. Het omvat de plannen om het centrum een nieuwe impuls te geven. Drie belangrijke streefpunten werden vastgesteld:

1. een beter economisch functioneren;
2. een optimale bereikbaarheid en parkeersituatie;
3. een prettig woon- en werkklimaat.

Door het project wilde de gemeente bereiken dat de Vecht meer betrokken wordt bij het centrum en vice versa. Tegelijk wilde de gemeente, samen met bewoners, ondernemers en bezoekers van het centrum, ‘vechten’ voor een kwalitatief goed centrum. Op basis hiervan is gezamenlijk een centrumplan opgesteld, gericht op de herinrichting en versterking van het winkelgebied. Door de N34 om het centrum te leiden en door lege plekken op te vullen met woningbouw zijn nieuwe kansen ontstaan voor (her-)ontwikkeling van het centrum.

De binnenstad van Ommen is als volgt afgebakend: het gebied ligt tussen de Varsenerdijk (huidige N34), de Prinses Julianastraat en de Wethouder Paarhuisstraat.



Luchtfoto: aanduiding centrumgebied

Ontwikkelingen aan de rand van het centrum die van invloed zijn op de binnenstad worden uiteraard meegenomen. Dit geldt onder meer voor het gebied aan weerszijden van de Prinses Julianastraat en de Schurinkstraat.

De centrumvisie bestaat uit de volgende pijlers:

- het aanpakken van de oude binnenstad;
- het Ontwikkelingsplan De Westflank;
- het Verkeerscirculatieplan Ommen-centrum.

De eerste fase betrof de aanpak van Kerkplein, Brugstraat, Kerkstraat, Poffert en Kruisstraat. Uitgangspunt daarbij was het opnieuw inrichten van de straten, met behoud van de oude sfeer van het gebied. De plannen voor de westflank omvatten onder meer bouwplannen, het opstellen en hanteren van een Beeldkwaliteitsplan en de inrichting van de Vechtoever en de Varsenerdijk. De vestiging van Super de Boer is gevestigd in deze Westflank.



Luchtfoto: aanduiding Westflank

Tegen deze achtergronden kan worden gesteld dat verdere versterking van het aanbod in het centrum van Ommen goed zou zijn. Zeker indien het zou gaan om vestiging van een trekker aan de oostzijde van het centrum.

In de Centrumvisie (6 maart 2003) werd al aangegeven dat schaalvergroting en betere profilering van het supermarktaanbod in Ommen nodig zijn om de detailhandel verder te versterken. Daarbij werd aangegeven dat dit met name goed zou zijn voor het centrum. Echter: er is fysiek geen ruimte in het centrumgebied voor een grote supermarkt. Het is dus niet mogelijk om de te verplaatsen supermarkt er te kunnen laten vestigen. Ook is het twijfelachtig om vestiging van een grote supermarkt in het centrum wel aansluit bij het kleinschalige karakter van het gebied.

De huidige vestiging van de Albert Heijn ligt ten noorden van het centrumgebied van Ommen, op een afstand van circa 280 meter via de doorgaande weg Schurinkstraat. De beoogde nieuwe supermarktlocatie ligt op zijn beurt weer op 280 meter afstand ten noorden van de huidige locatie. Anders gezegd: de beoogde supermarktlocatie ligt iets verder van het centrumgebied: op 560 meter afstand.

In de huidige situatie is de afstand tussen centrum en Albert Heijn feitelijk al te groot om te kunnen spreken van een meerwaarde voor het centrumgebied. De Albert Heijn vestiging heeft een duidelijke functie voor het doelgericht doen van boodschappen, terwijl het centrum van Ommen veel meer een functie heeft voor recreatief winkelen. In de 'Centrumvisie' die door BRO werd opgesteld en is vastgesteld in 2003, werd al aangegeven dat de Albert Heijn een belangrijke trekker in Ommen is in de dagelijkse sectorartikelen. Maar dat de ligging aan het Schurinkhof geen meerwaarde heeft voor het functioneren van het centrum.

Hoewel concentratie van de winkelvoorzieningen in en rond het centrumgebied wenselijk zou zijn, is dat voor de supermarktvestiging van Albert Heijn fysiek onmogelijk. Omdat de in de huidige situatie de koppeling tussen supermarkt en centrum vanwege de afstand en het verschil in functie al niet sterk is, zal de beoogde verplaatsing over een dergelijke korte afstand daar geen wezenlijk verschil in uitmaken. Tegelijk staat er tegenover dat door de vergroting van de supermarkt en de aanbodverbreding, het totale aanbod in Ommen vergroot wordt en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

7 Herinvulling vrijkomende locatie

Hoewel voorliggend advies vooral ingaat op de distributieplanologische gevolgen van verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn, gaan we hier ook kort even in op de vrijkomende locatie aan het Schurinkhof.

Parkeerproblemen, ruimtegebrek en verkeersoverlast vormen de redenen voor de wens om de Albert Heijn vestiging te verplaatsen. Het is duidelijk dat een andere invulling van de vrijkomende locatie wenselijk is om een herhaling van dergelijke problemen te voorkomen. Daar komt bij dat op basis van het bovenstaande geconcludeerd kan worden dat (uitgaand van het vergroten van de bestaande Albert Heijn) geen distributief geen mogelijkheid meer is voor vestiging van een vijfde supermarkt in Ommen.

Gezien de ligging in de (relatieve) nabijheid van het centrum, bij woningen en bij enkele andere winkelfuncties en dienstverlenende bedrijven met een baliefunctie, is de vrijkomende locatie wel geschikt voor herinvulling met detailhandel. Deze detailhandel dient niet te zeer concurrerend te zijn met de 'winkelen'-functie van het centrum maar zou zich meer kunnen richten op doelgerichte aankopen. Gezien de omvang van de locatie dient het tegelijk te gaan om een wat grotere winkel. Wellicht een winkel die minder goed past bij het kleinschalig en historisch karakter van de binnenstad.

Tot slot is het ons inziens het aan te bevelen om van het vrijkomen van de huidige locatie gebruik te maken voor een ruimtelijke kwaliteitsslag aan het Schurinkhof.

8 Juridisch kader

Voor de volledigheid gaan we heel kort in op het juridisch kader.

De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 2 december 2009 besloten dat gemeenten detailhandel (inclusief supermarkten) mogen toestaan ook als een gevolg kan zijn dat er op termijn bestaande winkels zouden kunnen verdwijnen, zolang er maar een acceptabel voorzieningenniveau blijft. Volgens de uitspraak betekent dit dat bewoners dagelijkse inkopen moeten kunnen blijven doen op aanvaardbare afstand van de woonplaats. Deze uitspraak geeft enige invulling van het begrip 'duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau'.

Gezien de aanwezigheid van vier supermarkten in Ommen en de korte afstand waarover de Albert Heijnvestiging gaat verplaatsen, zullen voorgenoemde plannen geen wezenlijke gevolgen hebben voor de afstand waarop inwoners van Ommen hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. Dit betekent dat formeel gesproken concurrentieoverwegingen niet meegenomen mogen worden in de overwegingen rond voorgenoemde plannen.

9 Samenvatting en conclusie

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 winkelloppervlak (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.

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.

Hoewel concentratie van winkelvoorzieningen 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.

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.

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.