

Oudewater Locatiekeuze inzake verplaatsing C1000

In opdracht van: Artica Vastgoedontwikkeling B.V.
De heer G. de Wit
Postbus 75
5240 AB ROSMALEN

Zwolle, 13 januari 2011

S. Hiemstra
Senior Consultant

Relatienummer: 244.132088

© Copyright MKB Adviseurs BV 2011

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke wijze dan ook en evenmin in een retrieval systeem worden opgeslagen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van MKB Adviseurs BV te Den Haag.

Hoewel de in dit rapport vermelde gegevens met de grootst mogelijke nauwkeurigheid zijn opgesteld, aanvaarden wij voor de juistheid hiervan en eventuele wijzigingen hierin geen aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en op welke grond dan ook.

Inhoudsopgave

	Blz.
1 Inleiding.....	1
1.1 Aanleiding.....	1
2 Winkelstructuur Oudewater	3
3 Connexxion-locatie	5
3.1 Impressies van Connexxion-locatie.....	7
4 Westerwal locatie	8
4.1 Impressies van locatie Westerwal	10
5 Locatie J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan	11
5.1 Impressies van locatie J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan	13
6 Samenvatting en conclusie.....	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de bestaande situatie zijn er in Oudewater twee supermarkten gevestigd: de Golff en de C1000. Qua positionering zijn het servicesupermarkten, een functie die wat betreft beide supermarkten goed is afgestemd op de lokale situatie.

Uit het distributie planologisch onderzoek blijkt dat beide supermarkten primair een verzorgende functie hebben voor de inwoners van de gehele gemeente Oudewater: zowel de kern Oudewater als het buitengebied met de belangrijkste kernen zoals Papekop, Hekendorp, Hoenkoop, terwijl Snelrewaard eigenlijk al deel uitmaakt van de kern Oudewater.

In deze dorpen en gehuchten zijn geen winkels gevestigd op het gebied van de dagelijkse artikelen en is men dus aangewezen op de voorzieningen in Oudewater.

De Golff is indertijd ook uit het centrum van Oudewater geplaatst naar de huidige locatie aan het Joostenplein, een aftakking van de J.J. Vierbergenweg. Deze Golff heeft qua winkelvloeroppervlakte momenteel een maatvoering (1.150 m² w.v.o.) die voldoende is voor de toekomst.

De C1000 heeft in de afgelopen jaren niet uitgebreid en beschikt slechts over een winkelvloeroppervlakte van 530 m² en is, zowel in de bestaande situatie als voor de toekomst, te klein voor de hedendaagse consument die meer eisen stelt aan keuze, breedte van de winkelpaden, moderne inrichting van de winkel, bereikbaarheid, parkeergelegenheid enzovoort.

Op de bestaande locatie op de hoek Papenhoeflaan/J.J. Vierbergenweg zijn fysiek geen uitbreidingsmogelijkheden voor de C1000. Bovendien zijn de parkeermogelijkheden in de bestaande situatie al erg beperkt.

C1000 is van plan te verplaatsen naar de locatie J.J. Vierbergenweg hoek Lijnbaan (noordzijde), waar men een nieuwe C1000-supermarkt wil realiseren met een totale bedrijfsruimte van 1.400 à 1.500 m² b.v.o., waardoor een w.v.o. ontstaat van circa 1.050 m². Hiervoor is, op basis van CROW-normen, een parkeergelegenheid nodig van circa 60 parkeerplaatsen.

Wat betreft de fysieke grootte van de locatie moet tenminste circa 4.000 m² grond beschikbaar zijn: 1.500 m² voor de supermarkt en circa 2.500 m² voor buitenterrein inclusief 60 parkeerplaatsen.

Om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken, dient de “rode contour” te worden opgeschoven. In dat kader heeft de provincie Utrecht voorwaarden verbonden aan de noodzakelijke medewerking. Eén daarvan is helderheid geven over het al dan niet aanwezig zijn van alternatieve locaties binnen de rode contour. De gemeente Oudewater heeft twee andere locaties aangedragen die naar verwachting qua omvang en door de herontwikkelingspotentie mogelijk ook in aanmerking zouden komen voor een nieuwe C1000-supermarkt. Het betreft hier de zogenoemde Connexxion-locatie en de Westerwal-locatie.

Artica Vastgoedontwikkeling B.V. is door C1000 gecontracteerd als partij voor de mogelijke realisatie van de nieuwe C1000-supermarkt. Artica heeft met de gemeente Oudewater afspraken gemaakt over de mogelijke verwerving van de beoogde locatie ten behoeve van de realisatie van een nieuwe C1000-supermarkt.

De gemeente Oudewater voert beleid dat de realisator van een dergelijk project tevens verantwoordelijk is voor het opstellen van het benodigde bestemmingsplan en alle daarmee samenhangende onderzoeken. Derhalve heeft MKB Adviseurs op verzoek van Artica Vastgoedontwikkeling B.V. dit onderzoek ingesteld.

2 Winkelstructuur Oudewater

In de bestaande situatie zijn de kleinere speciaalzaken, zowel in de sector dagelijkse artikelen als in de sector niet-dagelijkse artikelen, in de historische binnenstad van Oudewater gevestigd. De bewinkeling is aangevuld met een ruim aanbod horeca.

Het aanbod dagelijkse artikelen is vrij compleet, hoewel een enkele branche ontbreekt (onder andere viswinkel).

Ook is er sprake van een ruim aanbod op het gebied van kleinschalige dienstverlening.

Bovendien oefenen de historische panden, musea, kerkgebouwen en andere historische monumenten trekkracht uit op toeristen en dagjesmensen.

De binnenstad is moeilijk bereikbaar, vanwege de smalle straatjes en bruggen. Voor grotere winkels is er geen fysieke ruimte in de binnenstad. Grotere bedrijven zijn buiten de binnenstad gevestigd. De supermarkten met name direct vanaf de lokale doorgaande weg, de J.J. Vierbergenweg.

Aanvullend zijn er nog enkele verspreide winkels gevestigd op solitaire locaties.

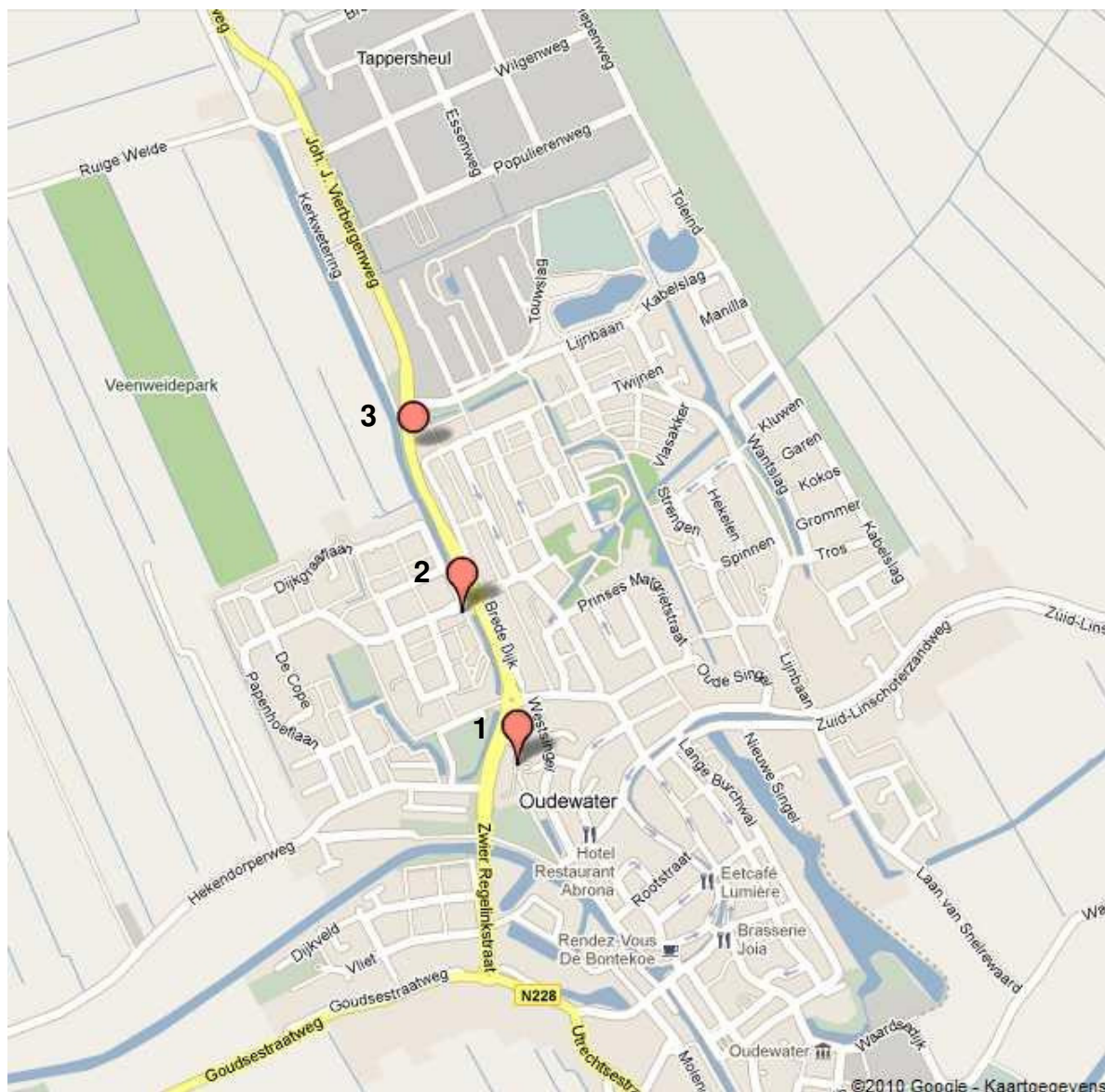
Een grootschalige bouwmarkt (Multimate) is gevestigd in combinatie met een houthandel op een solitaire locatie aan het einde van de Lijnbaan.

De hoofdstructuur wordt dus gevormd door een compacte binnenstad met kleinschalige speciaalzaken, in samenhang met het grootschalige supermarktaanbod aan de lokale doorgaande weg, de J.J. Vierbergenweg.

Vanwege het redelijk complete aanbod speciaalzaken in de binnenstad is het niet noodzakelijk om de supermarktplocaties uit te breiden met andere winkelveorzieningen op het gebied van dagelijkse artikelen.

In onderstaande afbeelding zijn de huidige Golf-supermarkt (1), de huidige C1000-supermarkt (2) en de beoogde locatie (3) aangegeven op de kaart van Oudewater.

Kaart 2.1: Bestaande supermarktllocaties Oudewater en nieuw beoogde C1000-locatie



De locatie heeft een omvang van circa 4.020 m² grondoppervlakte. **Fysiek** is op deze locatie de nieuwe C1000-supermarkt in te bouwen, maar dan houdt de locatie ruimtelijk ook niets over.

Ruimtelijk is de locatie vrij klein, omdat de impact van een dergelijke supermarkt op een dichtbebouwde woonomgeving vrij groot is. De inpassing van lange, dichte en hoge wanden vraagt om oplossingen om de supermarkt goed “in te pakken” met andere functies die aan de straat zijn gericht. Dit is meestal wel mogelijk, maar niet op de betreffende locatie aan de Molenwal.

De **ligging** van deze locatie is vrij decentraal ten opzichte van de kern Oudewater, hoewel de kern Oudewater binnen een straal van 1,5 kilometer is gesitueerd. Een straal van 1,0 à 1,5 kilometer houden wij doorgaans globaal aan voor het grootste deel van het verzorgingsgebied van een supermarkt. De ligging ten opzichte van het buitengebied is redelijk goed, met name ten opzichte van Hoenkoop en Willeskop.

De **bereikbaarheid** van de locatie is eveneens redelijk goed vanaf de provinciale weg. Ontsluiting via de IJsselveer en Molenwal is minder wenselijk en ligt ook minder voor de hand.

De bereikbaarheid vanuit het grootste deel van de kern Oudewater (de wijken Brede Dijk, Noort Syde en Klein Hekendorp) naar de Connexion-locatie is minder gunstig en moet (heen en terug) worden afgewikkeld via de J.J. Vierbergenweg, de Zwier Regelinkstraat, de Goudsestraatweg en de Utrechtsestraatweg (de N228). Het is de vraag of dit een wenselijke situatie is.

De **beschikbaarheid in tijd** lijkt gunstig, omdat de voormalige remise is gesloopt. Het eigendom is in handen van derden, waardoor een onzekerheid bestaat over de mogelijkheden op korte termijn.

Wat betreft **parkeergelegenheid** geeft de locatie voldoende mogelijkheden en zijn de noodzakelijke parkeerplaatsen inpasbaar.

De **zichtbaarheid** van de locatie wordt beperkt, omdat de supermarkt hoofdzakelijk wordt omsloten door woningen.

De locatie wordt omsloten door:

- achterkanten van erven van woningen aan de provinciale weg N228;
- galerijzijde van een recente ontwikkeling met appartementen;
- voorzijde van aansluitende woningen uit de jaren '50, met sobere architectonische kwaliteit, maar hoge woonkwaliteit vanwege ligging aan de Hollandse IJssel;
- de rug van het zwembadgebouw.

De locatie wordt **ontsloten** via de provinciale weg (Utrechtsestraatweg) en de Molenwal en Molenstraat.

Toevoeging van een supermarkt op deze locatie betekent geen kwalitatieve impuls, met name niet vanwege de te grote claim die de supermarkt hier qua bouwvolume en parkeren op de locatie gaat leggen. Deze locatie dient in onze optiek zeer zorgvuldig te worden ontworpen om de juiste kwaliteit op deze plek aan te brengen.

Het is aan te bevelen, omwille van ruimtelijke overwegingen, deze locatie aan te wijzen voor een ontwikkeling met woningen met een hoge kwaliteit. Er is stedenbouwkundig veel te winnen, wat ook effect zal hebben op de kwaliteit van de directe omgeving. Een ontwikkeling van een supermarkt op deze locatie heeft een grote en negatieve impact op de omgeving.

3.1 Impressies van Connexxion-locatie

Onderstaande fotobeelden geven een impressie van de Connexxion-locatie aan de Molenwal.



Foto 3.1.1: Zicht op locatie



Foto 3.1.2: Zicht op locatie



Foto 3.1.3: Ontsluiting via provinciale weg N228

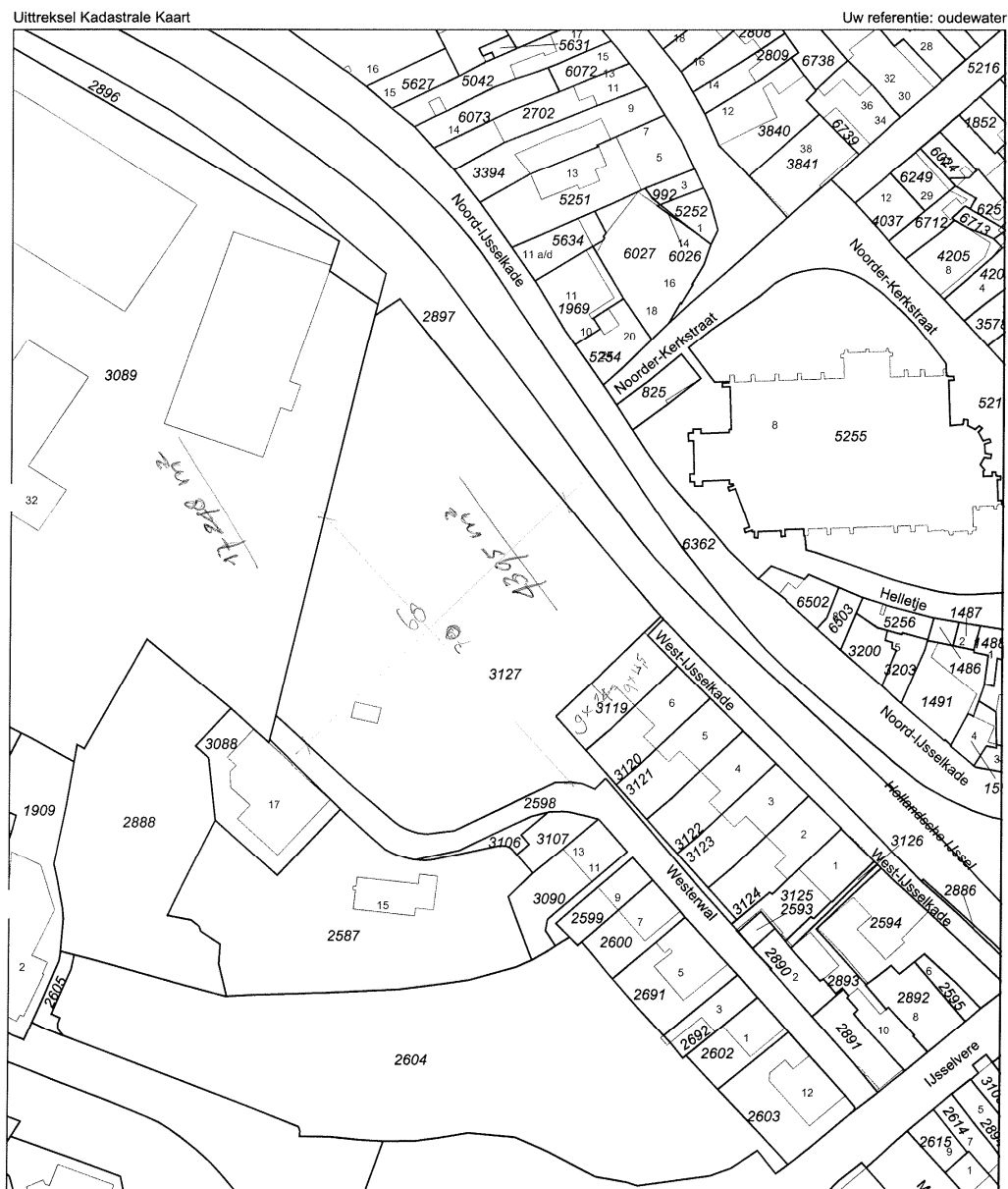


Foto 3.1.4: Smalle straatprofielen

4 Westerwal-locatie

De Westerwal-locatie bevindt zich aan het einde van de Westerwal en is gesitueerd tussen deze straat en de Hollandse IJssel. In onderstaand kadastraal kaartbeeld geven wij de locatie weer.

Kaart 4.1: Ligging Westerwal-locatie te Oudewater



Deze locatie heeft een omvang van circa 4.395 m² grondoppervlakte. **Fysiek** is op deze locatie de nieuwe C1000-supermarkt van 1.500 m² plus aansluitend parkeerterrein in te passen.

De locatie is groot genoeg voor verschillende functies. Er zijn echter ook beperkingen in ruimtelijke zin. Voor functies met een verkeersaantrekkende werking zal de ontsluiting wellicht onvoldoende doorstroming kunnen hebben. De Westerwal als toegangsweg is te smal voor twee richtingen (tussen de woningen is slechts 4 meter beschikbaar) en ontsluiting aan de Zwier Regelinkstraat lijkt verkeerskundig de enige mogelijkheid.

De **ligging** van de Westerwal-locatie is minder decentraal ten opzichte van de kern Oudewater dan de Connexxion-locatie, maar blijft ten opzichte van de gehele kern tamelijk decentraal.

De **bereikbaarheid** geeft evenwel meer problemen, vanwege de smalle toegangsweg vanaf de IJsselvere. Deze toegangsweg is niet geschikt voor twee richtingen, terwijl de aanvoer van goederen door vrachtwagens via de IJsselvere en de Westerwal ook niet wenselijk is. Deze locatie is daarmee volledig afhankelijk van een mogelijke ontwikkeling op de naastgelegen locatie, ook aan de Westerwal. Voor de ontwikkeling van deze locatie wordt al jaren naar een oplossing gezocht voor de verplaatsing van de op deze locatie gelegen fabriek. Het is niet te verwachten dat dit op een redelijke termijn is te realiseren. De bereikbaarheid ten opzichte van het grootste deel van de kern Oudewater blijft evenwel moeizaam. Evenals voor de Connexxion-locatie moet het autoverkeer vanuit het grootste deel van de kern Oudewater – wijken Brede Dijk, Noort Syde en Klein Hekendorp – worden afgewikkeld via de J.J. Vierbergenweg, de Zwier Regelinkstraat en de provinciale weg N228 (vice versa). Het is de vraag of dit als blijvende situatie een wenselijke situatie is.

De locatie maakt deel uit van de binnenstad en heeft veel potentiële woonkwaliteiten. Een supermarkt doet afbreuk aan de kwaliteit van deze locatie, die voor andere functies aantrekkelijker is. De problematiek rond de machinefabriek op het naastgelegen terrein zorgt voor grote onzekerheid met betrekking tot de mogelijkheden op korte termijn. Hierdoor kan deze locatie ook minder aantrekkelijk zijn voor C1000, omdat realisatie van de nieuwe en grotere C1000 supermarkt niet kan worden doorgeschoven naar de lange termijn.

De **beschikbaarheid in tijd** lijkt gunstig, omdat het terrein braak ligt. Echter is de ontwikkeling afhankelijk van het naastgelegen terrein voor de verkeersafwikkeling en juridische procedures aldaar. Een goede stedenbouwkundige invulling van de twee terreinen heeft veel tijd nodig, de verplaatsing van aanwezige bedrijvigheid is onzeker en het eigendom van de locatie en de naastgelegen locatie ligt niet bij de gemeente, waardoor versnellen van het proces niet mogelijk zal zijn. Hierdoor is de locatie niet op korte termijn beschikbaar.

Wat betreft **parkeergelegenheid** geeft de locatie voldoende mogelijkheden.

De **zichtbaarheid** van de locatie wordt beperkt vanwege de ligging aan het einde van de Westerwal, terwijl woningen en groen de zichtbaarheid vanaf de provinciale weg (Goudsestraatweg) beperken. De locatie zal naar verwachting voor weinig **overlast** zorgen voor de bestaande omwonenden, hoewel men wel veel overlast zal ondervinden van het verkeer door de smalle Westerwal. Ook eventuele verkeersafwikkeling via de Zwier Regelinkstraat is afhankelijk van toekomstige ontwikkeling aldaar.

De locatie maakt geen deel uit van de bestaande hoofdstructuur. Het betreft een solitaire ligging aan de Westerwal, terwijl de verkeersaanzuigende werking de verkeersintensiteit van de binnenstad in de toekomst permanent en in toenemende mate zal gaan belasten.

Toevoeging van een supermarkt op deze locatie past dus niet in de bestaande hoofdstructuur, is geen kwalitatieve impuls voor de betreffende locatie die veel meer te bieden heeft voor andere functies, terwijl de verkeersaanzuigende werking van bezoekers en leveranciers een te zware druk zullen gaan leggen op de directe omgeving.

4.1 Impressies van locatie Westerwal

Onderstaande fotobeelden geven een impressie van de Westerwal-locatie.



Foto 4.1.1: Zicht Westerwal vanaf IJsselve



Foto 4.1.2: IJsselve richting de binnenstad



Foto 4.1.3: Zicht op de locatie Westerwal



Foto 4.1.4: Zicht op de locatie Westerwal

5 Locatie J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan

De locatie J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan bevindt zich in het noordelijk deel van Oudewater op de noordzijde van de hoek van de doorgaande J.J. Vierbergenweg met de Lijnbaan. Dit terrein heeft een oppervlakte van circa 4.500 m² grondoppervlakte.

Kaart 5.1: Locatie J.J. Vierbergenweg hoek Lijnbaan



De locatie heeft een omvang van circa 4.500 m² grondoppervlakte. **Fysiek** is op deze locatie de nieuwe C1000-supermarkt dus goed in te passen. Dat blijkt ook wel uit bovenstaande inmeting, waarbij 1.460 m² bedrijfsruimte voor de supermarkt is ingemeten en 60 parkeerplaatsen. Ruimtelijk is de locatie erg geschikt. In de directe omgeving zijn geen woonfuncties. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich aan de zuidzijde van de Lijnbaan, waar de locatie bovendien gescheiden wordt door de Lijnbaan, een groenstrook, een breed water en weer een groenstrook. Wij verwachten dan ook dat de omwonenden nauwelijks hinder zullen hebben van de supermarkt.

De dichtstbijzijnde woningen aan de Lijnbaan zijn gesitueerd op een afstand van circa 50 meter vanaf de ingang vanaf de Lijnbaan en circa 100 meter vanaf de supermarkt zelf.

Andere woningen bevinden zich aan de Kerkwetering, aan de overzijde van de J.J. Vierbergenweg. Ten oosten wordt de locatie begrensd door een complex volkstuinen en ten noorden eveneens door een strook volkstuinen. Noordelijk daarvan bevindt zich het bedrijventerrein Tappersheul.

De locaties op dit bedrijventerrein die het dichtst gesitueerd zijn ten opzichte van de beoogde supermarktplaat, zijn de gemeentelijke milieustraat en het vrachtwagenparkeerterrein.

De **ligging** van de locatie bevindt zich op circa 300 meter ten noorden van de bestaande C1000-supermarkt. De supermarkt ligt vrij decentraal ten opzichte van de kern Oudewater, hoewel de kern Oudewater binnen een straal van 1,5 kilometer is gesitueerd. Deze straal van 1,0 à 1,5 kilometer houden wij doorgaans aan voor het grootste deel van het verzorgingsgebied van een supermarkt. De ligging ten opzichte van het buitengebied is redelijk goed. Omdat ook Papekop en omgeving primair is aangewezen op de supermarkten in Oudewater is de ligging ten opzichte van dit buitengebied vrij gunstig.

De locatie ligt aan de bestaande hoofdstructuur, evenals de bestaande C1000 en Golff.

De **bereikbaarheid** van de locatie is goed. De locatie kan goed worden ontsloten via de Lijnbaan als brede aftakking op de J.J. Vierbergenweg. De Lijnbaan heeft genoeg breedte voor tweerichtingsverkeer, terwijl ook vrachtwagens in de bestaande situatie gebruik maken van de Lijnbaan. Het wegprofiel is geschikt voor aan- en afvoer van toeleveringswagens en voor bezoekers van de supermarkt.

Gunstig is ook het feit dat er naast de Lijnbaan nog een apart fietspad ligt, dat breed genoeg is voor tweerichtingsverkeer.

De bereikbaarheid vanuit en ligging ten opzichte van de noordelijke wijken Brede Dijk en Noort Syde, alsmede vanuit de westelijke wijk Klein Hekendorp is erg gunstig. In dit gebied wonen samen ongeveer 4.500 inwoners.

Vanuit het zuidelijk deelgebied van de kern Oudewater is de bereikbaarheid iets ongunstiger. In dit deelgebied wonen overigens minder mensen dan in het noordelijke deelgebied.

Vanuit het buitengebied is de bereikbaarheid van de locatie erg gunstig.

Bovendien ligt de locatie erg gunstig ten opzichte van het gebied ten westen van de Kerkwetering, dat door de gemeente Oudewater als toekomstig woongebied is gereserveerd.

De **beschikbaarheid in tijd** lijkt gunstig, omdat het terrein nu geen opstallen heeft en het eigendom bij de gemeente ligt. Echter is voor de ontwikkeling van deze locatie wel toestemming nodig van de Provincie voor het verleggen van de rode contour. Dit maakt een extra procedure noodzakelijk, maar kan parallel lopen aan de bestemmingsplanprocedure, waardoor geen extra tijd wordt verloren. Hierom is deze locatie per direct beschikbaar.

Wat betreft **parkeergelegenheid** geeft de locatie ruim voldoende mogelijkheden.

De **zichtbaarheid** van de locatie kan eveneens positief worden beoordeeld. Zowel vanaf de J.J. Vierbergenweg als vanaf de Lijnbaan is de supermarkt goed zichtbaar.

Samenvattend kan worden gesteld dat de supermarkt op deze locatie fysiek goed inpasbaar is, redelijk goed ligt ten opzichte van het grootste deel van het verzorgingsgebied, deel uitmaakt van de hoofdstructuur en beschikt over een goede bereikbaarheid en zichtbaarheid met ruim voldoende parkeergelegenheid. Ook verwachten wij dat de supermarkt relatief weinig overlast zal veroorzaken op haar omgeving.

5.1 Impressies van locatie J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan

Onderstaande fotobeelden geven een impressie van de locatie hoek J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan.



Foto 5.1.1: Zicht op locatie vanuit volkstuinen



Foto 5.1.2: Zicht op locatie vanaf Lijnbaan



Foto 5.1.3: Zicht op kruispunt J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan



Foto 5.1.4: Zicht op kruispunt

6 Samenvatting en conclusie

1. De huidige C1000-locatie op de hoek Papenhoeflaan/J.J.Vierbergenweg is niet geschikt als uitbreidingslocatie voor de C1000.

2. Hoewel op de locaties Connexxion en Westerwal een grotere C1000-supermarkt met bijbehorend parkeerterrein inpasbaar is, zijn deze locaties niet geschikt voor toekomstige woningbouwontwikkelingen. In de tijd is met name de locatie aan de Westerwal niet tijdig beschikbaar.

3. De beoogde locatie op de hoek J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan is kwantitatief en kwalitatief geschikt voor een grotere C1000-supermarkt.

4. De C1000-supermarkt heeft een urgente uitbreidingsbehoefte. De gemeente Oudewater wenst de voorziening te behouden voor de kern. Dit komt in gevaar indien de C1000 niet op korte termijn kan uitbreiden. Hierdoor is het noodzakelijk om te kijken naar locaties die ook direct of op zeer korte termijn beschikbaar zijn.

5. De locatie aan de J.J. Vierbergenweg/Lijnbaan voldoet als enige potentiële locatie aan de wensen die redelijkerwijs kunnen worden gesteld aan de nieuwe locatie voor de C1000-supermarkt. Zowel qua ligging, bereikbaarheid, beschikbaarheid, ontsluiting en parkeergelegenheid.