

1. Uitspraak en historie

Op 28 januari 2015 heeft de Raad van State opnieuw een tussenuitspraak gedaan betreffende de situatie in het centrum van Scheemda. In het centrum van Scheemda gaat de Aldi supermarkt verplaatsen en vergroten; de supermarkt is op dit moment gevestigd aan de Poststraat. Door de verhuizing komt het huidige pand leeg te staan; de vestiging van een andere supermarkt in dit pand is niet wenselijk geacht door de gemeente. De gemeente is hierin – aan de hand van een actualisatie van het dpo in de dagelijkse sector van ons bureau – in het gelijk gesteld door de RvS.

In het oorspronkelijke plan was ruimte opgenomen voor toevoeging van enkele winkels, ter grootte van 800 m2 bruto vloeroppervlak (bvo), en de bouw van appartementen, naast de ca. 700 m2 bvo van de huidige Aldi. In de laatste uitspraak van de RvS is aangegeven, dat voor deze 800 m2 nog een onderbouwing gegeven moet worden, wanneer dit nog gewenst is. Gezien de huidige economische situatie en actuele ontwikkelingen binnen de detailhandel heeft het college van de gemeente Oldambt hiervan inmiddels afgezien. Hiervoor is het nodig om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen; ook de Raad van State moet hiervan op de hoogte gebracht worden.

In deze rapportage geven we een onderbouwing voor de vraag of er regionaal een markt is voor de toevoeging van 800 m2 bvo aan niet-dagelijkse detailhandel.

2. Situatie Oost-Groningen

Het oostelijk deel van de provincie Groningen heeft al geruime tijd te maken met een aanzienlijke krimp van het aantal inwoners. Dit betekent, dat het draagvlak voor winkels aan het afnemen is. Bovendien was in Oost-Groningen traditioneel sprake van een relatief groot aanbod in de detailhandel, waardoor het overaanbod op dit moment substantieel is. Ondersteund door de provincie zijn op dit moment alle gemeenten in Oost-Groningen bezig om hun winkelgebied zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Dit betekent, dat sprake is van concentratie in de kernwinkelgebieden van de grote kernen, zoals Winschoten. In de overige kernen is het belangrijk dat de dagelijkse voorzieningen op peil blijven, en hun eigen inwoners hiervoor niet naar de hoofdkernen moeten. In Winschoten wordt hard gewerkt aan het inkrimpen van het (niet-dagelijkse) winkelaanbod. Nieuwe ontwikkelingen buiten de kernwinkelgebieden van de hoofdkernen worden zeer kritisch beoordeeld, en alleen bij een zeer duidelijke vraag toegestaan, en dan vooral als het een kwalitatieve toevoeging betreft.

3. Situatie Scheemda

Scheemda ligt op korte afstand van Winschoten (ca. 8 kilometer), maar is met name voor de inwoners van de oude gemeente Scheemda nog steeds een belangrijke aankoopplaats. Hierbij gaat het in eerste instantie om de dagelijkse voorzieningen (vooral de supermarkten), waarbij 'eenvoudige' andere boodschappen ook in combinatie gedaan worden. De belangrijkste winkel in de niet-dagelijkse sector is Marskramer. Voor het echte winkelen gaat men naar Winschoten of één van de andere kernen in de omgeving. Op dit moment is al sprake van een voldoende groot aanbod in Scheemda, gezien de omvang van de plaats (zie rekensom). In feite is in Scheemda zelfs al sprake van een overaanbod (inclusief de vrijkomende ruimte van Aldi), en is uitbreiding niet gewenst.

Gezien het feit dat Winschoten juist bezig is om zoveel mogelijk in te krimpen, saneringen en hervormingen in het winkelgebied door te voeren, helpt het niet, wanneer in een nabijgelegen

Aanvullend DPO n.a.v. tussenuitspraak Raad van State

kleinere plaats uitbreiding gerealiseerd gaat worden. De behoefte vanuit de regio in de niet-dagelijkse sector is vooral op Winschoten gericht; het vergelijken van het aanbod, de juiste beleving bij het shoppen, de omvang en kwaliteit van het aanbod is in Winschoten hierop afgestemd.

De totale bestedingen in het regiogebied van Winschoten (en Scheemda) gaan door de bevolkingskrimp ook de komende jaren nog verder afnemen. Daarom is er voor gekozen om de hoofdkernen zo sterk mogelijk te houden, aangezien hier de beste mogelijkheden liggen voor het aanbieden van het totaalplaatje voor de consument.

Wanneer in Scheemda nog verder uitgebreid gaat worden, dan heeft dit tot gevolg, dat het aanbod versnipperd raakt over meerdere kernen, waardoor enerzijds Winschoten minder sterk zal worden en er anderzijds een grotere kans is op leegstand in Scheemda, waardoor het huidige sterke centrum met vooral dagelijks en frequent aanbod in Scheemda ook minder aantrekkelijk gaat worden. Op dit moment bedraagt de leegstand in Scheemda 14%, wat duidelijk boven het landelijk gemiddelde van ongeveer 7% ligt. De grootste concentratie van winkels in Scheemda bevindt zich op dit moment rondom de Vredenhovenstraat; hier is geen leegstand aanwezig. De leegstand is vooral in de uitlopers te vinden. Toevoeging van meters buiten het centrum verhoogt de kans op leegstand in dit gedeelte.

Kwantitatieve rekensom

Scheemda	Niet-dagelijks
Besteding per hoofd	€ 2.238
Inwoners verzorgingsgebied	5.000
Koopkrachtbinding (%)	30%
Omzet verzorgingsgebied	€ 3.4 mln.
Toevloeiing koopkracht (%)	27%
Omzet toevloeiing	€ 1.2 mln.
Totale omzet	€ 4.6 mln.
Vloerproductiviteit	€ 1.750
Potentieel winkelaanbod m2	2.628
Aanwezig winkelaanbod m2	3.532
Tekort aan marktruimte m2	-904

Bij deze rekensom is op dezelfde wijze samengesteld als de eerdere rekensom voor de dagelijkse sector. Er is gebruik gemaakt van de meest recente cijfers op het gebied van bestedingen van het CBS. Tevens is rekening gehouden met het vrijkomen van de huidige ruimte van de Aldi (643 m2 winkelvloeroppervlak).

4. Conclusies

Op dit moment is gezien de omvang van de kern Scheemda voldoende aanbod in de niet-dagelijkse sector. Er is na het vrijkomen van de ruimte van de huidige Aldi supermarkt zelfs sprake van een overaanbod. Het is dan ook niet verstandig om verder te gaan uitbreiden in deze sector. De kans op toenemende leegstand is wel degelijk aanwezig; de leegstand ligt nu al

relatief hoog, terwijl het draagvlak in de omgeving van Scheemda eerder zal gaan dalen dan toenemen de komende jaren. Tenslotte is het minstens zo belangrijk om de functie van de verschillende winkelgebieden goed in het oog te houden. Scheemda is een kern, waar het aanbod vooral functioneel ingevuld moet worden; dat wil zeggen dat het dagelijkse aanbod het belangrijkste is. Daarnaast kan aanvullend enig niet-dagelijks aanbod (doch frequent benodigd) geboden worden; de Marskramer valt hieronder. Voor het shoppen gaat men steeds meer naar de grotere kernen, zoals Winschoten. Dit is een kern met een regionaal verzorgende functie, met een daarop afgestemd aanbod. Vanuit de regio gaat men dan ook primair naar Winschoten.

Verdere uitbreiding van het niet-dagelijkse aanbod in Scheemda is niet gewenst, niet voor de eigen inwoners, en niet voor de inwoners van de regio.