

**BESTEMMINGSPLAN WINSUM DORP -
ONDERDENDAMSTERWEG 33B
(VESTIGING ALDI)**

**Bestemmingsplan Winsum Dorp -
Onderdendamsterweg 33b (vestiging Aldi)**

Code 087707 / 25-11-10

GEMEENTE WINSUM 087707 / 25-11-10
BESTEMMINGSPLAN WINSUM DORP - ONDERDENDAMSTERWEG 33B
(VESTIGING ALDI)

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Randvoorwaarden	1
1. 3. Plannaam en plangebied	1
1. 4. Vigerende regeling	2
1. 5. Indeling toelichting	2
2. HUIDIGE SITUATIE	3
2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur	3
2. 2. Functionele structuur	3
3. BELEIDSKADER	5
3. 1. Provinciaal beleid	5
3. 2. Regionaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	6
4. POSITIEBEPALING EN ACTUEEL ONDERZOEK	10
4. 1. Positiebepaling	10
4. 2. Beleid tot dusver	10
4. 3. Actueel onderzoek	10
5. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN	13
5. 1. Locatieaspecten en ruimtebehoefte	13
5. 2. Ruimtereservering basisweg	16
5. 3. Functioneel-ruimtelijke inpasbaarheid	17
5. 4. Ruimtelijke aspecten en beeldkwaliteit	18
5. 5. Verbeteringsmaatregelen Onderdendamsterweg	19
6. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN	21
6. 1. Ecologie	21
6. 2. Archeologie	21
6. 3. Milieu	23
6. 4. Externe veiligheid	27
6. 5. Water	28
6. 6. Kabels en leidingen	30
6. 7. Duurzaamheid	30
7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	32
7. 1. Uitgangspunten	32
7. 2. Bestemmingen	32

8. UITVOERBAARHEID	34
8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
8. 2. Economische uitvoerbaarheid	34
9. REACTIENOTA INSPRAAK EN OVERLEG	36
9. 1. Overleg	36
9. 2. Inspraak	42

Bijlage 1: Verslag informatieavond 18 maart 2010

Bijlage 2: Overlegreacties

Bijlage 3: Inspraakreacties

Bijlage 4: Reactienota ingediende zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het perceel Onderdendamsterweg 33b in Winsum is momenteel nog een garagebedrijf gevestigd. De functie hiervan wordt in 2010 beëindigd. Bij de gemeente Winsum is het verzoek van Aldi Vastgoed B.V. binnengekomen voor de vestiging van een supermarkt op die locatie. De vestiging van een supermarkt past echter niet binnen de vigerende bestemming voor het betreffende gebied. In het voorontwerpbestemmingsplan *Winsum dorp*, zoals dat in 2008 in de procedure van inspraak en overleg is gebracht, is voor het plangebied nog sprake van een bedrijfsbestemming voor het garagebedrijf. Deze bestemming is voorshands op basis van de bestaande situatie gelegd.

De gemeente Winsum heeft in 2009 zijn detailhandelsvisie, die eerder dateerde van 2003, geactualiseerd. Eén van de conclusies uit deze *Actualisatie detailhandelsvisie centrum (2009)* is, dat er binnen de supermarktstructuur ruimte is voor twee full service supermarkten en één discountsupermarkt. Voor de vestiging van een supermarkt zijn verschillende locaties onderzocht. De locatie aan de Onderdendamsterweg 33b is daar één van. Het initiatief van Aldi Vastgoed B.V. past binnen de (toekomstige) supermarktstructuur en het gemeentelijk standpunt daarover.

1. 2. Randvoorwaarden

Vervolgens is nagegaan welke de planologische randvoorwaarden voor de voorgestane locatie moeten zijn. Deze zijn uitgewerkt in dit bestemmingsplan. In deze toelichting wordt daar op teruggekomen.

De gemeente wil nu, binnen planologische randvoorwaarden, medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de vestiging van een supermarkt toe te staan.

De woning aan de oostzijde blijft na realisatie van de Aldi bestaan. Een zuidelijk gelegen woning blijft eveneens als zodanig in functie. Deze woningen worden opgenomen in het bestemmingsplan *Winsum-Dorp*.

1. 3. Plannaam en plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Onderdendamsterweg 33b, ten noorden van het Winsumerdiep en oostelijk van het centrum van Winsum. Ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Groningen-Uithuizermeeden.

In de *Dorpsvisie Winsum* wordt rekening gehouden met de ruimtereservering voor een verbindingsweg in combinatie met een nieuwe brug over het Winsumerdiep. In het voorliggende bestemmingsplan wordt met deze ontwikkeling rekening gehouden. Als de plannen daarvoor voldoende zijn uitgewerkt, wordt voor een dergelijke nieuwe infrastructuur een aparte planologische regeling opgesteld.

Onderstaande figuur 1 geeft de huidige situatie en de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (Bron: Google)

1. 4. Vigerende regeling

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt een gedeelte van het vigerende en verouderde bestemmingsplan *Herziening uitbreidingsplan in onderdelen 1960*. Dit bestemmingsplan werd indertijd door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 9-3-1959, terwijl het de goedkeuring van Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 18-12-1959 verkreeg.

1. 5. Indeling toelichting

In deze plantoelichting wordt het nieuwe plan toegelicht. Na deze inleiding (hoofdstuk 1) gebeurt dat aan de hand van de volgende onderwerpen:

- de huidige situatie in en om het plangebied (hoofdstuk 2);
- het beleidskader, zoals dat gevormd wordt door het rijks- en provinciale beleid, alsmede het eigen gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3);
- het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de nieuwe ontwikkeling (hoofdstuk 4);
- de uitgangspunten voor het plangebied (hoofdstuk 5);
- een toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 6);
- een toelichting op de opgenomen bestemmingen (hoofdstuk 7);
- een weergave van de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 8)
- de verantwoording van inspraak en overleg (hoofdstuk 9).

2. HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Omgeving en ruimtelijke structuur

De kern Winsum ligt ten noordwesten van de stad Groningen en heeft ongeveer 8000 inwoners. Het dorp bestond oorspronkelijk uit de kernen Obergum en Winsum, gelegen op hoge wierden ter weerszijden van het Winsumerdiep. In de middeleeuwen hebben de kernen zich ontwikkeld tot een handelscentrum en hoofdplaats van de Groninger Ommelanden. De kernen ontwikkelden zich verder en er kwamen een spoorlijn en een station. De eerste bebouwing buiten de wierden werd gerealiseerd langs de ontsluitingswegen, zoals de Onderdendamsterweg. Later is de kern op diverse locaties verder uitgebreid.

De oudste delen van de kernen zijn aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Naast zijn cultuurhistorie kenmerkt Winsum zich door een karakteristieke groen- en waterstructuur die een belangrijke rol speelt in de historische kern, maar ook in de verschillende buurten.

De N361 heeft een belangrijke functie als regionale ontsluitingsweg. Ten noorden van en deels door het dorp Winsum ligt de Onderdendamsterweg/N996.

Vanuit de provincie zijn er plannen om een nieuwe provinciale weg aan te leggen ten oosten en noorden van Winsum als onderdeel van de algehele wegverbetering Groningen-Mensingeweer.

Voor de interne ontsluitingssituatie van Winsum wordt blijvend belang gehecht aan een (nieuwe) brug over het Winsumerdiep, als uitwerking van de *Dorpsvisie-2004*. In het verdere vervolg van deze toelichting wordt daarop teruggekomen.

2. 2. Functionele structuur

Het plangebied is op circa 200 m afstand gelegen van het eigenlijke centrum van Winsum. Het centrum bevindt zich in het bijzonder rond de Hoofdstraat, het Boogplein en rond het winkelcentrum Obergum. Uitlopers van het centrumgebied liggen onder meer langs de Onderdendamsterweg. Aan deze weg komen diverse functies voor. Zo zijn er ondermeer horecabedrijven, detailhandelsvestigingen en maatschappelijke bestemmingen (zoals de onderwijsinstelling AOC) gevestigd. Tegenover het plangebied ligt het fitnesscentrum/zalenverhuurbedrijf Veldwijk

Aan de Onderdendamsterweg 33b (dit plangebied) is momenteel een garagebedrijf gevestigd. Op het perceel, ten zuiden van het garagebedrijf, staat eveneens een vrijstaande woning. Ook ten oosten van het plangebied komt een aantal vrijstaande woningen voor. Nog meer noordoostelijk ligt aan de oost- en later zuidzijde van de Onderdendamsterweg de woonwijk De Brake. Dit woongebied nadert zijn afronding.

Het plangebied is bereikbaar via de Onderdendamsterweg, die aan de noordzijde langs de locatie ligt. Het betreft hier een weg, met een belangrijke verkeersfunctie richting Onderdendam, Middelstum en Loppersum. Volgens wordt aangesloten op de N361.

De weg loopt ten noorden van de oude kern en scheidt de wijk Obergum-Noord van de rest van Winsum. Als zodanig vormt het een knelpunt in de dorpskern, mede vanwege de doorsnijding van het centrumgebied.

Aan het wegvak tussen Winsum en Onderdendam zijn overigens recent verbeteringen uitgevoerd waarbij het profiel is verbeterd en aansluitpunten zijn aangepakt. Daarmee is de verkeersveiligheid en de afwikkeling van het verkeer verbeterd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de provincie en de gemeente besproken. Het rijksbeleid komt niet aan de orde, omdat die geen concreet kader biedt voor de ontwikkeling van het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 een nieuw *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan is aan te merken als een "structuurvisie" in de zin van de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren. Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening.

In het POP worden regioperspectieven geschetst. Het beleid voor de regio Noord-Groningen wordt ondermeer geënt op het versterken van de schakelfunctie van een aantal dorpen, waaronder ook Winsum, tussen stad en ommeland. Onderdeel van het regiobeleid voor Noordwest-Groningen is de verbetering van de provinciale weg met onder meer een omleiding om Winsum

Omgevingsverordening Provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de regels uit de provinciale verordening.

Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn dus zowel inhoudelijk als methodisch. De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de (nieuwe) Wro.

In de omgevingsverordening wordt specifiek ingegaan op het provinciale beleid aangaande winkelvoorzieningen. In beginsel dienen winkelvoorzieningen en detailhandel geconcentreerd te worden in bestaande wijk- en winkelcentra. Een bestemmingsplan voorziet alleen in nieuwe detailhandelsvestigingen buiten de bestaande wijk- en winkelcentra, indien deze bedrijfsvestiging niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelstructuur.

Een andere reden mag zijn dat sprake is van detailhandel met een winkeloppervlakte tot maximaal 2.500 m² per bedrijfsvestiging in brand- en explosiegevaarlijke goederen, zeer volumineuze goederen, tuininrichting of sprake is van detailhandel als een niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van een bedrijf.

Indien, zoals met dit bestemmingsplan, er sprake is van een bedrijfsvestiging buiten een winkelcentrum moet hieraan een distributieplanologisch onderzoek ten grondslag liggen. Door middel van zo'n onderzoek moet worden aangetoond, dat bedrijfsvestiging buiten bestaande wijk- en winkelcentra niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelstructuur. In de voorliggende situatie is daarmee rekening gehouden.

3. 2. Regionaal beleid

De regionale samenwerking in de regio Groningen-Assen loopt al een aantal jaren. Zo werd in 1998 al door betrokken gemeenten en provincies de *Regiovisie Groningen-Assen* vastgesteld. De visie wordt periodiek geactualiseerd en waar nodig bijgesteld. Zo zijn er actualisaties vastgesteld in 2004 en 2008.

Winsum is in het regiobeleid als "schakelkern" aangeduid. De stad Groningen functioneert, in tegenstelling tot veel andere grote steden, mede door een groot achterland. Omgekeerd is het zo dat de regio graag wil profiteren van een sterke stad. De functie van schakelgemeente richt zich onder andere op:

- de opvang de groeiende vervoerstromen van het gebied naar de stad en de inzet van collectieve vervoersvoorzieningen;
- concentratie op woningbouw voor voornamelijk de eigen, gemeentelijke bevolking;
- concentratie van lokale bedrijvigheid en werkgelegenheid.

In het kader van de *Regiovisie Groningen - Assen 2008 - 2019* zijn actuele afspraken voor de periode 2008 - 2019 gemaakt. Deze leiden tot een gematigder groei. Desalniettemin wordt nog steeds met een flinke woningbouwopgave rekening gehouden: voor de periode 2008 - 2019 bedraagt de voorgestelde opnamecapaciteit circa 60 woningen per jaar.

Met de *Actualisatie Regiovisie Groningen - Assen* en de daaruit voortvloeiende bouwopgave is door het college ingestemd. In de opiniërende raadsvergadering van 21 februari 2008 is de actualisatie aan de orde gesteld

3. 3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Winsum (2003)

In de toekomstvisie van de gemeente is enige jaren geleden een ambitie geschetst voor 2020. De positie van Winsum wordt beschreven als een centrumkern in Noord-Groningen.

In relatie tot dit bestemmingsplan is het beleid aangaande detailhandel van belang. In de *Toekomstvisie* is uitgegaan van het concentreren van detailhandel in de dorpskern ten behoeve van een aantrekkelijk koopcentrum.

Verder is gewezen op de wens voor herinrichting van de Onderdendamsterweg, alsmede op een te verbeteren detailhandelsuitstraling van het Obergoncomplex richting de Hoofdstraat-O.

In de *Toekomstvisie* werd voorts gewezen op:

- de mogelijkheden om leegkomende panden te benutten voor de vestiging van de detailhandel (verplaatsing of vestiging van nieuwe detailhandel);
- proactief centrumlocatie verder ontwikkelen;
- opwaardering van Winsum als koopcentrum, maar ook vestiging van kleinschalige kantoren en zakelijke dienstverlening mogelijk maken;
- verbetering infrastructuur koppelen aan regionale projecten.

Dorpsvisie Winsum (2004)

In de *Dorpsvisie Winsum (2004)* is op structuurniveau het kader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen gegeven. De Dorpsvisie geeft globaal de ontwikkelingsrichtingen van Winsum aan, alsmede een indicatief tracé van de nieuwe provinciale weg (figuur 2).

Ten aanzien van het voorliggende plangebied houdt de *Dorpsvisie* rekening met een nieuwe verbinding vanaf het toekomstige nieuwe tracé van de provinciale weg aan de noordzijde van Winsum. Een dergelijke nieuwe verbinding voorziet de Dorpsvisie parallel aan het spoor, vanuit de noordelijke aansluiting op een nieuwe provinciale weg, naar het centrum en naar het stationsgebied. Hiermee is een rechtstreekse verbinding met het centrum en het station beoogd. Een gefaseerde aanleg is mogelijk. De Dorpsvisie wijst op de wens van een goed profiel voor deze interne ontsluitingsweg.



Figuur 2. Dorpsvisie Winsum, 2004 met globale ligging plangebied

Detailhandelsbeleid: Nota Winsum Winkelplaats 2003

In het detailhandelsbeleid (2003) van de gemeente staan de gewenste doelen over de detailhandel. Zo moet de aantrekkingskracht van de detailhandel substantieel verhoogd worden ten behoeve van de regionaal verzorgende functie met uitbreidingsruimte voor de supermarkten. Basis van het beleid is de keuze voor de ruimtelijke structuur.

Zo moet het kernwinkelgebied afgebakend zijn om aan te geven waar de functies detailhandel, dan wel wonen de overhand hebben. Voor die afbakening geldt als uitgangspunt, dat detailhandel moet worden geconcentreerd in de historische dorpskern. Daarmee zou tevens de aantrekkingskracht van Winsum uitgebuit moeten worden. Hoofdconcentraties in de winkelvoorzieningen zijn aldus onderscheiden op de locatie Obergon in Obergum en rond het Dorpsplein/Hoofdstraat in Winsum.

De Hoofdstraat-O. is als centrale verbinding tussen de hoofdconcentraties aangewezen. In het overige gebied wordt in principe geen detailhandel toegestaan, met uitzondering van bestaande vestigingen, die veelal in volumineuze producten handelen en op bedrijfslocaties zijn gevestigd.

Verder wordt het beleid ondersteund door een aantal verkeers- en parkeermaatregelen, alsmede door een aantal inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte.

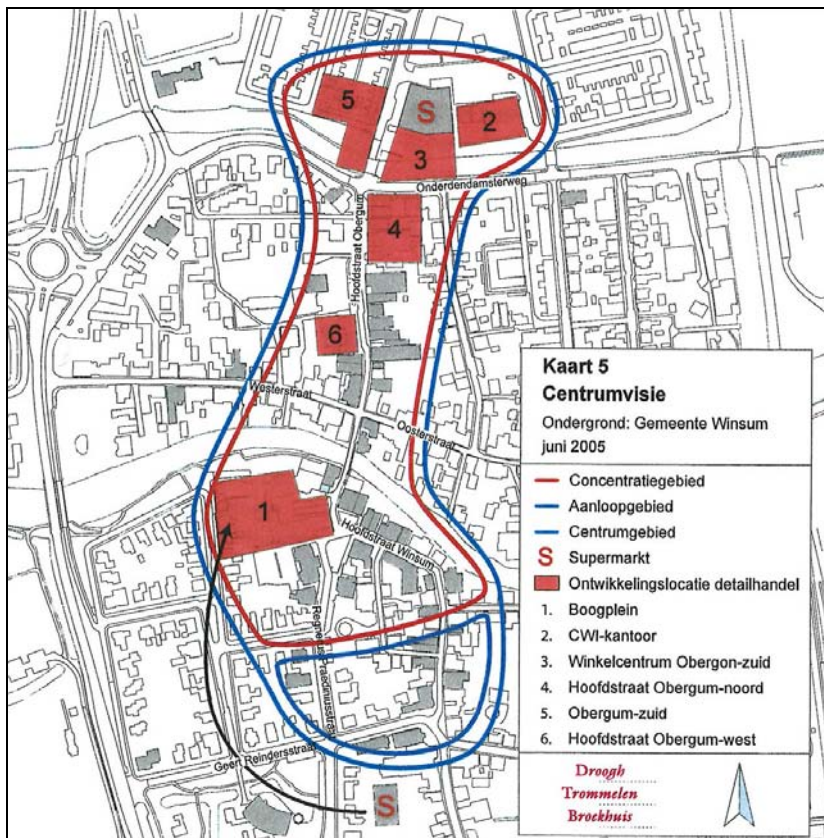
Ruimtelijk-economische visie centrum (2005)

Voor de ontwikkeling van de centrumvoorzieningen is de *Ruimtelijk-economische visie centrum (2005)* gemaakt ¹⁾. Gelet op de voorgenomen groei van Winsum als schakelkern, werd een flinke uitbreiding van het winkelaanbod reëel geacht, zowel in de voedings- en genotmiddelen, als in duurzame en overige goederen. Het onderzoek brengt in beeld wat voor oppervlaktes mogelijk zijn. Wel zal de uiteindelijke omvang van het winkelaanbod sterk afhankelijk zijn van de kwaliteit en de omvang van het totale centrum en van de toevoeging van 'trekkers', zoals een discountsupermarkt en een HEMA. In de visie zijn een concentratiegebied en een aanloopgebied onderscheiden. Zie ook figuur 3.

In het **concentratiegebied** moet de nieuwvestiging van structuurbepalende winkels plaatsvinden, met een substantiële uitbreiding van het winkelopervlak. Het concentratiegebied sluit aan op de zones vanaf Obergon via de Hoofdstraat - Obergum en de Hoofdstraat - Winsum, met een concentratiepunt rond het Boogplein.

Het **aanloopgebied** moet vooral ruimte aan dienstverlening bieden. De zones hiervoor liggen direct rond het concentratiegebied en dan vooral aan de zuidzijde (rond de Regnerus Praediniusstraat en de Geert Reindersstraat). Daar zijn al diverse dienstverlenende instellingen en bedrijven gevestigd (als de Fortis-bank, een drukkerij, etc.).

¹⁾ Droogh, Trommelen, Broekhuis, Nijmegen, juli 2005.



Figuur 3. Centrumvisie in 2005

4. POSITIEBEPALING EN ACTUEEL ONDERZOEK

4. 1. Positiebepaling

In de afgelopen jaren is met de *Dorpsvisie* en de *Ruimtelijk-Economische Visie* ingezet op een concentratie van detailhandel in het winkelcentrum. Dit beleid is in 2008 geëvalueerd om te kijken in hoeverre er in de actuele situatie bijstelling nodig was.

4. 2. Beleid tot dusver

Kort samengevat is het gemeentelijk beleid tot dusver (nader beschreven in hoofdstuk 3) gericht op een concentratie van winkels in het centrumgebied, met ruimte voor overige centrumvoorzieningen in zogenaamde aanloopgebieden. Dit beleid is planologisch vertaald in het bestemmingsplan *Winsum-Dorp*, zoals dat in 2008 als voorontwerp in inspraak en overleg is gebracht. De terinzagelegging als ontwerpplan wordt eind 2009 voorzien, de vaststellingsprocedure daarop aansluitend.

De *Omgevingsverordening Groningen* (ter uitvoering van het Provinciaal Omgevingsplan Groningen) is op 17 juni 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. Daarin is onder meer beleid opgenomen aangaande winkelvestiging.

Buiten de wijk- en winkelcentra mag alleen een detailhandelsvestiging worden gerealiseerd als dit niet ten koste gaat van de bestaande detailhandelsstructuur. Dit moet, volgens de Omgevingsverordening, worden aangetoond met een distributie-planologisch onderzoek.

Door de gemeente Winsum is dit onderzoek opgenomen in de *Actualisatie detailhandelsvisie centrum*; dit volgt hierna. Daaruit blijkt dat de voorgenomen vestiging passend is.

4. 3. Actueel onderzoek

De gemeente Winsum heeft met de *Actualisatie detailhandelsvisie centrum* als doel het zo concreet mogelijk geven van beleidsadvies voor de toekomstige detailhandelstructuur van Winsum.

Belangrijk hierbij is de wens tot het vestigen van een discountsupermarkt, zoals door de gemeente eerder is verwoord in de *Ruimtelijk-economische visie* (2005). Hierbij zijn relevante trends en ontwikkelingen in de detailhandel van belang. Vervolgens heeft analyse plaatsgevonden waaruit moet blijken of er ruimte is voor een discountsupermarkt. Daarna zijn de resultaten in een actualisatie van het detailhandelsbeleid verwerkt.

De beschreven trends en analyse worden hieronder samengevat. Daarna volgt een aantal aanbevelingen uit het onderzoek.

Trends en ontwikkelingen

Het detailhandelsonderzoek constateert dat de dynamiek in de detailhandel groot is. Vraag en aanbod zijn sterk in ontwikkeling. Ontgroening en vergrijzing veranderen de samenstelling van de bevolking. Door toenemende welvaart, mobiliteit en vrije tijd worden steeds hogere eisen gesteld aan het aanbod.

Naast schaalvergroting vindt verder specialisatie naar doelgroepen en producten plaats. Formules volgen elkaar sneller op, het trekkersbeeld in centra wijzigt en nieuwe buitenlandse formules komen op de markt. Nieuwe integrale vormen van vrijetijdsbesteding ontstaan. Dit is het sterkst waarneembaar in de winkelcentra in grotere steden, maar ook in winkelcentra in kleinere kernen die meer bieden dan de dagelijkse voorzieningen. Winsum is een dergelijk "Boodschappencentrum Plus", waardoor een extra stroom bezoekers c.q. recreanten wordt aangetrokken.

Er vindt verder schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur, omdat de consument een completer assortiment verwacht. De extra ruimte die daarvoor nodig is, is in de bestaande centra vaak beperkt beschikbaar. Mede gezien de gewenste bereikbaarheid voor de consument en een efficiënte bevoorrading wordt de vraag naar een vestiging buiten bestaande winkelcentra steeds groter.

De laatste jaren zijn authenticiteit en identiteit belangrijke thema's in het ruimtelijk beleid. Het zijn middelen om een gebied te onderscheiden. De consument is door de toegenomen mobiliteit en behoefte aan andere vormen van tijdsbesteding bereid om langere afstanden af te leggen naar aantrekkelijke winkelcentra. Winsum biedt een centrum dat hieraan voldoet; het kan daarmee consumenten uit de regio trekken en deze langer in het gebied vasthouden.

Ten opzichte van de visie in 2005 hebben er geen grote verschuivingen plaatsgevonden in het aanbod, de verkeerssituatie of in ruimtelijke ontwikkelingen die hebben geleid tot een wijziging of verschuiving in de detailhandelsstructuur. De gewenste aanpassingen van de detailhandelsstructuur, ondermeer de aanvulling van het aanbod met een discountsupermarkt, zijn echter (nog) niet gerealiseerd.

De locatie Boogplein, aan de zuidzijde van het centrumgebied, wordt als een "bronpunt" van het centrum gezien. Op die locatie worden een full service supermarkt en enkele andere detailhandelsvestigingen voorzien. De vestiging van een supermarkt op deze locatie betekent in feite een verplaatsing met uitbreiding van de supermarkt die thans nog aan de zuidzijde van het centrum is gevestigd.

Op de locatie van het CWI-kantoor, aan de noordzijde van het centrumgebied, bleek vestiging van een discount supermarkt niet mogelijk. De locatie is ingevuld met een full service supermarkt en met overige detailhandel.

Analyse

Bij het bepalen van de benodigde distributieve ruimte voor dagelijkse goederen is in het detailhandelsonderzoek rekening gehouden met het inwonertal van Winsum en haar omgeving, alsmede met de inwonersprognose. Het verwachte aantal inwoners in 2015 is naar beneden toe bijgesteld.

Verder zijn de toonbankbesteding, de koopkrachtbinding van de inwoners en de vloerproductiviteit relevante gegevens. De berekening van de distributieve ruimte voor dagelijkse goederen komt uit op een haalbaar winkelaanbod van 3.400 tot 3.850 m² wvo²

Aangezien twee full service supermarkten en een discount supermarkt circa 3.500 m² wvo nodig hebben en overige detailhandel 300 m² wvo, is er ruimte voor de gewenste supermarktstructuur. Na realisatie van een derde supermarkt is er geen ruimte meer voor een vierde supermarkt.

²) WVO betreft de gemiddelde omzet per m² winkelvloeroppervlak; deze maat wordt in distributieplanologische onderzoeken als maat voor het economisch functioneren gezien.

Actualisatie

Er hebben zich de afgelopen jaren enkele positieve ontwikkelingen voorgedaan in het centrum van Winsum, zoals de planontwikkelingen van de locatie Boogplein en vestiging van enkele modewinkels.

Volgens de detailhandelsvisie bestaat echter de indruk dat de groei en ontwikkeling de komende jaren, zonder aanpassing van het beleid, zal stagneren.

Een belangrijke conclusie is dat er, ondanks de naar beneden bijgestelde ambities van de *Regiovisie Groningen – Assen 2030*, nog steeds ruimte is voor een structuur van twee full service supermarkten (ruimtebehoefte tussen de 1100 m² en 1600 m²) en één discountsupermarkt (ruimtebehoefte tussen de 1000 m² en 1200 m²).

In de huidige situatie zijn er twee full service supermarkten: de C1000 en de SPAR. De eerste is gevestigd aan de noordzijde van het centrum (op het Obergonterrein in Obergum) en deze supermarkt wil zich verder ontwikkelen.

De tweede is thans zuidelijk van het centrum gevestigd en deze gaat sluiten op het moment dat de Plus-Markt op het Boogplein is gerealiseerd.

Het bestemmingsplan voor het Boogplein biedt voor de nieuwvestiging de beoogde ruimte. Naast deze twee servicesupermarkten wordt in de detailhandelsvisie geadviseerd één nieuwe discountsupermarkt toe te staan.

Aanvulling van het aanbod met een discountsupermarkt betekent tevens dat de aantrekkelijkheid en de koopkrachttoevoeiing uit Winsum en haar omgeving wordt verstrekt.

Mogelijke locaties

Het verdient volgens het detailhandelsonderzoek de voorkeur om de discount supermarkt zoveel mogelijk te koppelen aan het winkelcentrum. Het winkelcentrum kan zo van de extra trekkracht meeprofiteren. Een locatie in het centrum is echter niet voorhanden, omdat er onvoldoende ruimte is.

Mogelijke supermarktlocaties (direct) buiten het centrumgebied, die op basis van ruimtelijk-economische criteria in beeld komen, zijn:

1. de locatie van Mazda garage Terpstra;
2. het Volkstuinencomplex aan het spoor;
3. de PWS locatie.

De detailhandelsvisie geeft aan dat met de benutting van één van deze locaties de huidige centrumstructuur intact blijft, waarbij ruimte is voor de schaalvergrotingstrend. Hierdoor wordt de nieuwe locatie van de discount supermarkt geen concurrent, maar een versterkende factor.

De nieuwe locatie moet goed bereikbaar zijn en een gunstige ligging hebben ten opzichte van het centrum en woningbouwlocaties.

Door de voorziene rondweg om Winsum en de verbindingsweg naar het centrum, kan de bereikbaarheid van het centrum worden verbeterd. Verder moeten er voldoende en veilige parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

5. UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN

5. 1. Locatieaspecten en ruimtebehoefte

Locatie

Uit de ontwikkelingen die zich op het gebied van detailhandel hebben voorgedaan, is gebleken dat in het centrumgebied geen ruimte meer is voor een discount supermarkt. Ten behoeve van realisatie van een Aldi zijn in het detailhandelsonderzoek locaties buiten het centrum aangedragen.

De gemeente heeft daarin de volgende keuzes gemaakt.

De locatie 'volkstuintencomplex' is niet overgenomen; het gemeentebestuur heeft besloten om de mogelijkheden op de locatie van het garagebedrijf "Mazda-Terpstra" te onderzoeken. Overwogen is dat het detailhandelsonderzoek door ontwikkelingen op de markt is ingehaald. Immers, de locatie van het genoemde garagebedrijf is door een discountsupermarkt verworven. De gemeente heeft dit opgevat als een teken vanuit de markt en acht de locatie op zichzelf geschikt voor een solitaire vestiging van een supermarkt. Ten opzichte van het in het detailhandelsonderzoek onderscheiden 'haltermodel' doet een winkelvestiging op de locatie Mazda Terpstra niet veel afbreuk aan de concentratiegedachte. Dit in het licht van de groei van het aantal winkels aan de Onderdendamsterweg tussen de Hoofdstraat-O en de locatie van het betreffende garagebedrijf. Dat maakt het wel nodig dat het karakter van de Onderdendamsterweg verandert naar een verblijfsgebied.

Gelet op een en ander wordt gemeentelijk ingezet op de locatie aan de Onderdendamsterweg 33B ten behoeve van de vestiging van een (discount)supermarkt.

Tracé basisweg

Van invloed voor de bepaling van de locatie van de supermarkt is het voornemen voor de aanleg van een basisweg, direct westelijk van het plangebied van dit bestemmingsplan. In de Dorpsvisie is een zo te noemen "basisweg" geïntroduceerd. Deze zou, vanaf een nieuwe provinciale weg, parallel aan het spoor, een extra ontsluiting van het centrum en het stationsgebied mogelijk moeten maken. Van deze nieuwe infrastructuur moet de aanleg van een brug deel uit maken.

De gemeente heeft anno 2009 de vraag naar nut en noodzaak van de reservering van ruimte voor de basisweg gesteld. Dit in het licht van de vestiging van de supermarkt en de voor Winsum te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen: het ziet er naar uit dat de ontwikkeling van de woningbouw en omlegging van de provinciale weg (rondweg) in een langzamer tempo hun beslag krijgen dan in 2004 was gepland. Wellicht zal een deel van deze ontwikkeling achterwege blijven. De gevolgen hiervan zijn onderzocht.

Uit onderzoek van Bureau Royal Haskoning ³⁾ naar de effecten van een nieuwe brug in de huidige situatie (zonder uitbreiding en rondweg) komt naar voren dat aanleg van de nieuwe brug, als onderdeel van de basisweg met aanleg van het gedeelte basisweg tot aan de Onderdendamsterweg, als effecten heeft:

- de nieuwe brug zal daadwerkelijk worden gebruikt en er zal een toename van verkeer zijn op de interne ontsluitingswegen. Feitelijk worden deze wegen dus beter gebruikt overeenkomstig hun bestemming;
- de provinciale weg zal minder als interne ontsluitingsweg worden gebruikt. Verwacht mag worden dat dit de verkeersveiligheid ten goede komt omdat de provinciale weg primair een functie heeft voor het doorgaande verkeer cq. het verkeer van en naar Winsum. Een menging hiervan met het gebruik van een stukje van deze weg als interne ontsluitingsstraat leidt immers tot een ingewikkeld verkeerspatroon; en
- afname van het verkeer op de brug bij de Brake I. Dit is een positieve ontwikkeling omdat deze brug met aansluitend woonstraten alleen een functie zou moeten hebben als onderdeel van het verblijfsgebied.

In een situatie waarin de basisweg aansluit op een nieuwe provinciale weg zal deze een belangrijkere functie voor het verkeer naar het centrum en het stationsgebied vervullen.

Inmiddels heeft de provincie Groningen op 11 maart 2008 een voorkeurs-tracé vastgesteld op basis van een Milieueffectrapport ⁴⁾. Dit tracé is weergegeven in figuur 4 met daarbij behorende aansluiting aan de oostzijde. Aansluitend hebben Provinciale Staten op 4 februari 2009 een tracébesluit genomen op basis van het Milieueffectrapport, onder voorwaarde van een goede inpassing van de weg, voldoende mitigatie en compensatie van natuur- en landschapswaarden en financiële dekking.

In de actuele situatie opteert de gemeente voor de volgende positie. Reservering van ruimte voor (een deel van) de basisweg is nuttig en noodzakelijk, óók als de ruimtelijke ontwikkelingen in Winsum in trager tempo verlopen dan eerder was voorzien of deels achterwege blijven, dan wel anders worden gesitueerd zoals in het voorkeursmodel van de provincie. Het gekozen tracé met brug over het Winsumerdiep nabij het dorpscentrum, van de brug tot aan de Onderdendamsterweg, levert zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een aanmerkelijke verbetering van de verkeersinfrastructuur op.

Samengevat zijn die verbeteringen:

- verbeterde interne verkeersafwikkeling;
- betere bereikbaarheid van het dorpscentrum; en
- heldere en functionele aantakking van het dorp op de rondweg in de toekomst, in het geval van het voorkeurs-tracé van de rondweg is dat dus via de Onderdendamsterweg.

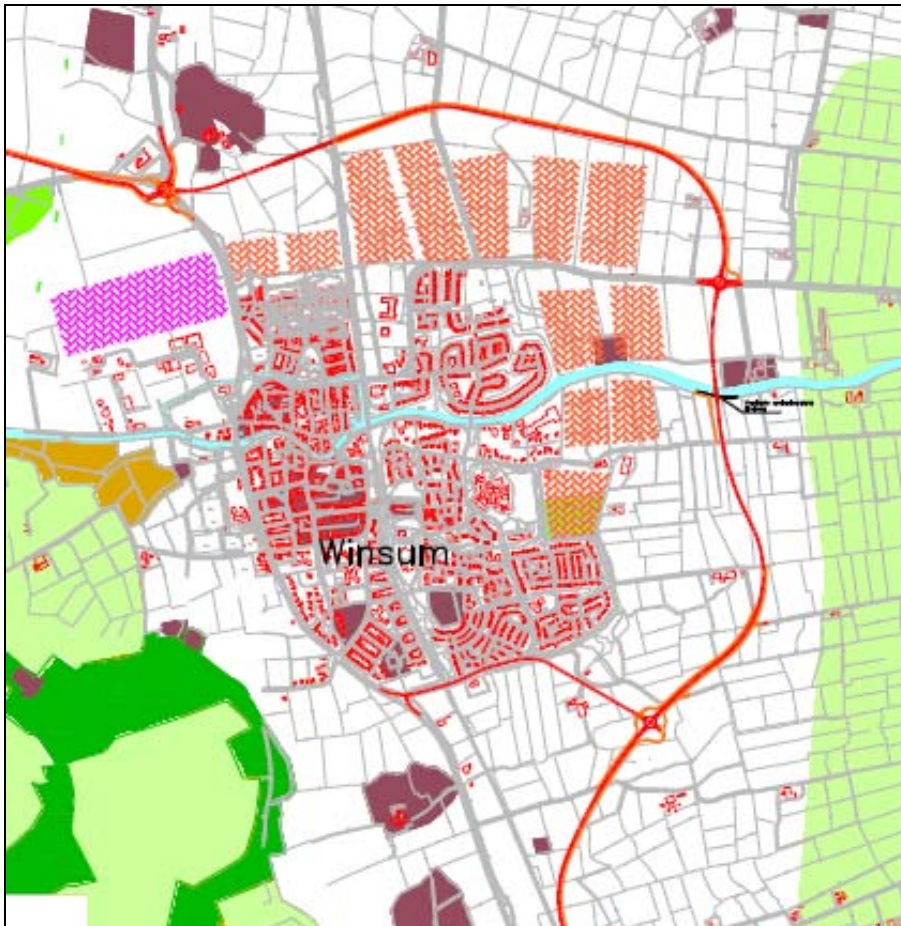
³⁾ Verkeersstudie PWS-terrein, dd. 20 mei 2005, waarin een middels een kwalitatieve analyse de verschuivingen in de verkeersstromen in Winsum zijn beredeneerd voor zowel de huidige situatie als de situatie met dorpsuitbreidingen en rondweg.

⁴⁾ Dit voorkeurs-tracé is opgenomen in de "Voordracht van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten van Groningen voor het tracebesluit voor de N361 van de wegverbinding Mensingeweer-Winsum-Groningen"

Reservering van ruimte voor dit tracé, in ieder geval tot aan de aansluiting ervan met de Onderdendamsterweg is dus in hoge mate relevant, ook als brug en weg eerst nog niet (kunnen) worden gerealiseerd.

Daarbij is ook overwogen dat de tracéreservering parallel aan het spoor en de brug en dicht bij het centrum, logistiek gezien een goede plek betekent. Een alternatief voor dit tracé (een andere plek voor de brug) is niet direct voorhanden en zo dit er al is, zal dit snel leiden tot extra (verwerkings)kosten.

Voor de beoogde vestiging van de supermarkt is deze tracéreservering dan ook randvoorwaarde. Daarbij wordt een duidelijke afbakening gemaakt van het toekomstige tracé van weg tot brug.



Figuur 4. Winsum, structuur op hoofdlijnen met provinciaal voorkeustracé N361

Supermarkt

De ruimtebehoefte van een discount supermarkt bedraagt circa 1000 m² - 1200 m² (*Actualisatie detailhandelsvisie*). De voorgenomen oppervlakte van de Aldi bedraagt circa 1190 m² en sluit daarmee aan op de verwachte behoefte. Daarbij komt nog enige extra ruimte in verband met bevoorrading en bijbehorende ruimtes.

Voorts houdt de Aldi nog rekening met enige uitbreidingsbehoefte (circa 120 m²). Daarmee ontstaat er een totale bebouwingsbehoefte ten behoeve van een bouwvlak van circa 1400 m². De benodigde ruimte kan op de locatie worden ingepast.

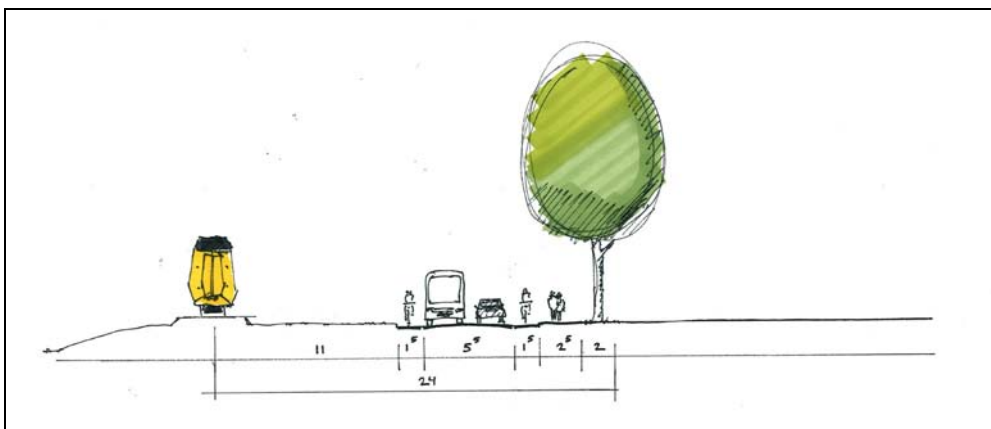
Parkeren

Op grond van parkeernormen van het CROW moeten bij een supermarkt, zoals die gerealiseerd wordt op de voorgenomen locatie binnen het plangebied, per 100 m² bvo 4,5-5,0 parkeerplaatsen komen. Voor de Aldi komt dit neer op circa 63-70 parkeerplaatsen. Dit is de totale parkeerbehoefte voor bezoekers en werknemers tezamen. Er van uitgaande dat 15% van de parkeerplaatsen permanent bezet wordt door werknemers, dit zijn circa 10 plaatsen, zijn er nog 53 tot 60 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers. Aldi heeft aangegeven een 72-tal parkeerplaatsen bij de supermarkt te gaan realiseren. Dit aantal parkeerplaatsen voldoet ruim aan de normstelling die berekend is op basis van parkeernormen. Binnen het plangebied kan dan een Aldi supermarkt worden gerealiseerd met daarbij ruimte voor parkeren en laden en lossen.

5. 2. Ruimtereservering basisweg

Zoals uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken, is het van belang bij de realisatie van een Aldi rekening te houden met het toekomstige tracé van een basisweg. Voorkomen moet worden dat situaties ontstaan die ontwikkelingen langs het spoor bemoeilijken. Daarom is het van belang een inschatting te maken van de benodigde ruimte voor de verbindingsweg.

Ten eerste wordt aandacht besteed aan de zone die in acht moet worden genomen naast de spoorlijn. Wettelijk is vastgelegd er een vrije ruimte van 11 meter moet zijn langs de spoorlijn. Ten noordwesten van het plangebied wordt de basisweg aangesloten op de Onderdendamsterweg. De ruimte die dit vergt, moet worden meegenomen in de afweging voor de benodigde ruimte van de basisweg. De uitgangspunten voor het plangebied zijn uitgewerkt in een profielontwerp. Zie figuur 5.



Figuur 5. Inrichtingsschets verbindingsweg (functioneel dwarsprofiel op basis van wettelijke en technische eisen)

Ter toelichting op de ruimtereservering het volgende.

Een gebiedontsluitingsweg zal veelal een maximum snelheid van 50 km/uur hebben. Op basis van de landelijke normering zijn standaardbreedtes voor wegen vastgelegd. Er wordt uitgegaan van een wegbreedte van 8,50 meter, inclusief twee fietsstroken met ieder een breedte van 1,50 meter met daarbij een voetpad van 2,50 meter. Dit is 11 m. Samen met de benodigde vrije ruimte naast het spoor (eveneens 11 m) is het ruimtebeslag vanaf het hart van de spoorlijn totaal 22 meter. Voor een doorgaande rij bomen aan de oostkant is 2 meter extra ruimte gereserveerd.

Bij de aansluitingen is extra ruimte nodig, daar komt het ruimtebeslag op 25 meter. Het totale ruimtebeslag komt dan op 24 meter vanaf het hart van de spoorlijn en 33 meter bij de ontsluitingen.

Op basis van de maximaal benodigde ruimte voor de verbindingsweg en rekening houdende met de ruimte die Aldi nodig heeft, is een situeringsschets voor de Aldi gemaakt.

In de schets is de bebouwing achter op het perceel gesitueerd. Hierdoor ontstaat er een functionele inrichting van het terrein, doordat al het parkeren bij elkaar ligt, in de nabijheid van de entree van de winkel.

Vanwege de plaatsing achter op het perceel kan, vanwege de bestaande bebouwing, de winkel niet verder naar de achterzijde uitbreiden. Verder is aan de voorzijde de bestaande sloot opgeofferd ten gunste van ruimte voor parkeren. Op deze manier is een goede inpassing van de winkel mogelijk en is er ook voldoende ruimte voor de beide woningen.

5. 3. Functioneel-ruimtelijke inpasbaarheid

De gemeente Winsum heeft in haar *Dorpsvisie-2004* en *Ruimtelijk-economische visie-2005* aangegeven, dat detailhandel primair in het centrum geconcentreerd moet worden. In een actualisering van detailhandelsbeleid geeft zij aan, dat vestiging van een derde supermarkt buiten het concentratiegebied binnen zekere voorwaarden (korte afstand tot het centrum, goede bereikbaarheid, voldoende ruimte) toch mogelijk is. Het plangebied Onderdendamsterweg 33B is hiervoor een geschikte locatie, omdat de supermarkt hier voldoende ruimte heeft en goed bereikbaar is. Zo ligt de supermarktllocatie op korte afstand ten oosten van het centrumgebied en is via de Onderdendamsterweg een goede relatie te maken. Langs de Onderdendamsterweg komen ondermeer de functies wonen, detailhandel en centrumdoeleinden voor. Door de diversiteit aan functies is een supermarkt functioneel inpasbaar in de omgeving. Door de gunstige ligging ten opzichte van het centrum biedt een supermarkt buiten het centrumgebied extra trekkracht voor het centrumgebied.

Bovendien kan een goede zichtlocatie gerealiseerd worden. Wanneer de plannen voor een nieuwe basisweg worden uitgevoerd en een verbindingsweg langs het plangebied wordt gerealiseerd, blijft de zichtlocatie in stand en kan deze nog verder verbeterd worden.

Door de basisweg met het centrum kan de supermarkt in die situatie nog meer worden betrokken bij het centrumgebied.

5. 4. Ruimtelijke aspecten en beeldkwaliteit

Zoals hiervoor aangegeven zijn de ruimtelijke mogelijkheden in eerste instantie begrensd door de terreingrootte; deze is mede bepaald door de reservering voor een mogelijke basisweg (zie paragraaf 5.2.).

Vervolgens zijn de mogelijkheden voor een situering van de nieuwe functie bezien. Daarbij zijn de verschillende plaatsingsmogelijkheden bezien (parallel en haaks op de Onderdendamsterweg). Zie ook de beschreven modellen in hoofdstuk 9 van deze toelichting. Na afweging van de verschillende belangen – waaronder ook die van een goede bereikbaarheid – is ingezet op een efficiënte en functioneel goede indeling. In hoofdlijnen resulteert dat in een parallel met de wegas geplaatst gebouw en de parkeerruimte ervoor.

Onderstaande figuur laat het de voorgenomen terreinindeling zien.



Figuur 6. Situatie volgens bouwplan Aldi (Syplon, bouwmanagement en technisch beheer, Groningen, 02-06-10)

Bij de planontwikkeling van de supermarkt is het van belang dat rekening wordt gehouden met beeldkwaliteitseisen. De locatie is gelegen op de grens tussen de oude dorpskern en de nieuwe uitbreidingen en is zichtbaar vanaf belangrijke wegen en het spoor. Deze bijzondere plek verdient extra aandacht met betrekking tot het architectonisch ontwerp van de supermarkt. De supermarkt wordt enigszins teruggelegen geplaatst.

Bij de gewenste hoofdvorm is gekozen voor toepassing van een kap, mogelijk met een eigenzinnige vorm.

In de welstandsnota van de gemeente Winsum wordt het plangebied momenteel gerekend tot het welstandsgebied "bedrijventerreinen – zichtlocatie". Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een garagebedrijf. Bij realisatie van een supermarkt zal de welstandsnota partieel moeten worden aangevuld/gewijzigd.

Wel kan in grote lijnen worden aangesloten bij het gehanteerde uitgangspunt voor de locatie. Dit houdt dan ondermeer in dat het gebouw zich op de weg oriënteert en een representatief karakter heeft.

Over de beeldkwaliteitsaspecten vindt parallel aan de bestemmingsplan-procedure overleg plaats met initiatiefnemer en Libau.

Over de voorgenomen planopzet (figuur 6) heeft de Welstandscommissie bij brief van 30-03-2010 inmiddels positief geadviseerd.

Wel vraagt de commissie nog nadere aandacht voor de terreininrichting; dit zal tussen gemeente en initiatiefnemers in de verdere planuitwerking aan de orde worden gesteld.

5. 5. Verbeteringsmaatregelen Onderdendamsterweg

Grenzend aan het plangebied ligt de Onderdendamsterweg.

De Onderdendamsterweg vervult een belangrijke functie voor de interne ontsluiting. Er zijn evenwel knelpunten. Het wegdek is versleten en met name voor voetgangers en fietsers zijn verbeteringen gewenst. Knelpunten liggen verder ter plaatse van de bruggen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de weg te verbeteren en verkeersknelpunten op te lossen, is een herinrichtingsplan in voorbereiding, waarbij herinrichtingsmaatregelen in onderzoek zijn⁵. In dit plan voor de weg wordt een onderverdeling gemaakt in twee delen:

- een binnendorps profiel tussen de Winsumerstraatweg en de nieuw te realiseren Aldi;
- een groen dorpsprofiel tussen de Aldi en de rotonde aan de Neuteboomlaan.

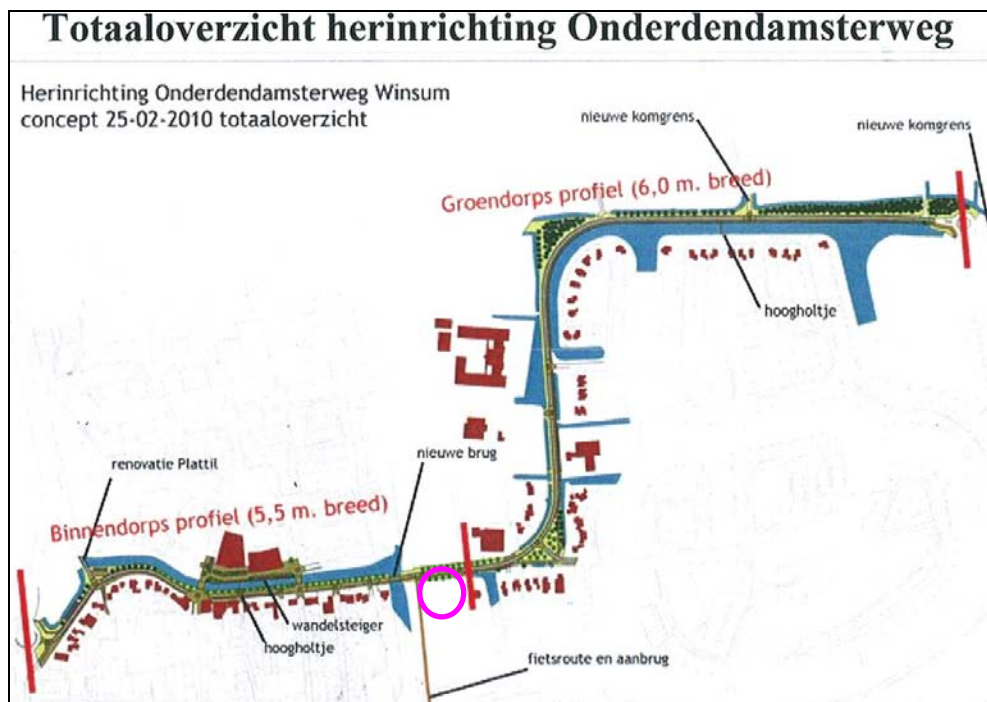
De voorliggende planlocatie is gerekend tot het binnendorps profiel. Maatregelen worden voorzien om de relatie met het dorpscentrum te verbeteren. Daarvan kan ook de locatie van de Aldi profiteren. Dit deel van de weg krijgt een zogenaamd binnendorps profiel. Daarin ligt het accent op de verblijfsfunctie, met een maximum snelheid van 30 km per uur.

Het profiel van de weg wordt hierop aangepast met in beginsel een breedte van de rijbaan van 5,50 m met rode fietssuggestiestroken. Ook wordt in het herinrichtingsplan ter plaatse van de Aldi rekening gehouden met de aanleg van een tweezijdige laanbeplanting, die aansluit op de laanbeplanting richting het dorpscentrum.

Belangrijk onderdeel van de herinrichting is verder de aanleg van een nieuwe brug over het Omsnijdingskanaal.

⁵) Herinrichting Onderdendamsterweg, Buro Bügel, concept, februari 2010.

Het plan is om de brug in de Onderdendamsterweg van één naar twee rijstroken te brengen met daarnaast aanleg van voetgangersstrook. De inzet is om deze maatregel op een zodanig tijdstip uitgevoerd te hebben, dat de nieuwe brug aanwezig is op het moment dat de Aldi haar deuren opent. Over de spoorwegovergang en maatregelen voor deze locatie vindt overleg plaats met ProRail die deze oversteek beheert. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de voorgenomen herinrichting en de locatie van de Aldi daarbinnen.



Figuur 7. Herinrichting Onderdendamsterweg (concept, februari 2010) met bestemmingsplangebied Aldi toegevoegd (bron: Buro Bugel /Hajema, 2010).

Al met al wordt met deze maatregelen uit het Herinrichtingsplan een aanmerkelijke verbetering op de Onderdendamsterweg beoogd.

6. EFFECTEN OMGEVING EN MAATREGELEN

6. 1. Ecologie

Vanuit ecologisch oogpunt wordt in het kader van dit bestemmingsplan nader ingegaan op de aspecten van gebieds- en soortbescherming.

6.1.1. Gebiedsbescherming

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het dichtstbijzijnde EHS-gebied ligt aan de westzijde van Winsum op circa één kilometer afstand van het plangebied. Het gebied betreft het Reitdiepdal. Gezien de afstand tot de beschermingsgebieden zijn geen (significante) effecten te verwachten.

6.1.2. Soortenbescherming

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (april 2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Gelet op de omstandigheid dat het hier gaat om perceelsgebonden ontwikkelingen van een bestaande bedrijfslocatie met een aanzienlijk verhard bijbehorend terrein zonder waardevolle landschapselementen, wordt aangenomen dat er binnen het plangebied geen streng beschermde soorten voorkomen. Zo nodig kan bij de sloop van de bestaande panden gelet worden op de mogelijke huisvestingsplaatsen voor beschermde soorten

6. 2. Archeologie

Als gevolg van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992) moet het archeologisch erfgoed in Europa beter beschermd worden. Dit verdrag, ook door Nederland ondertekend, heeft tot doel het veiligstellen van het Europese archeologisch erfgoed. Ter implementatie hiervan is per 1 september 2007 de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* van kracht geworden. Een belangrijk aspect van de wettelijke regeling is dat een plan op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro-2008) moet zijn gebaseerd op toereikende archeologische informatie en de aanwezige waarden zo mogelijk moet veiligstellen.

Omdat toepassing van de IKAW (de archeologische verwachtingskaart uit 2001) in de praktijk niet voldoende werkte, hebben de gemeenten in de regio Noord de *Nota Archeologiebeleid* gemaakt ⁶.

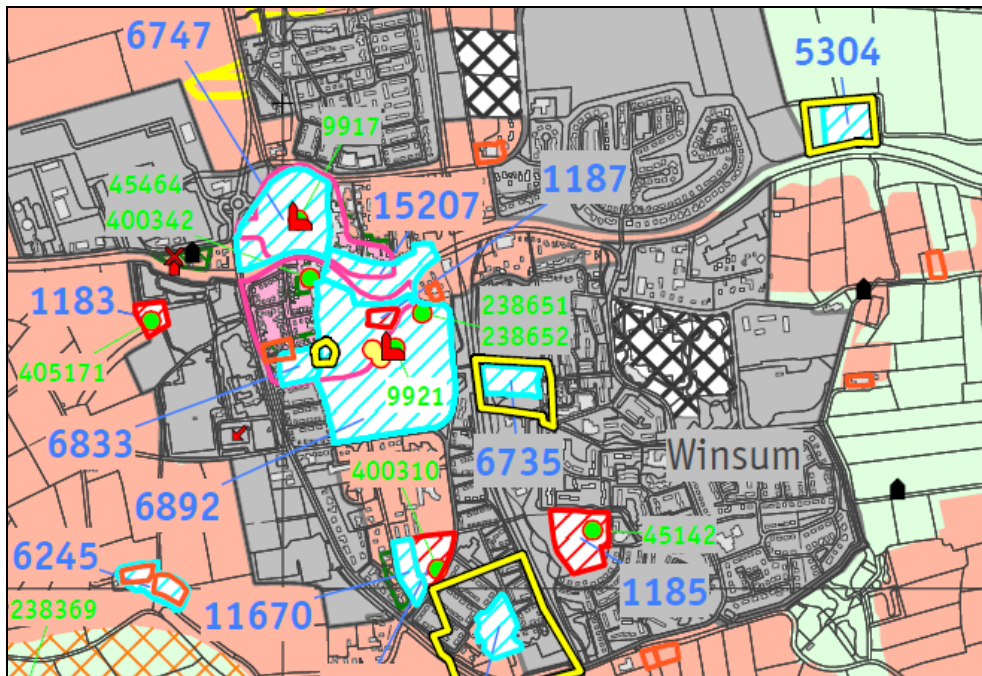
⁶) Nota Archeologiebeleid regio Noord-Groningen, Bureau BAAC, Deventer, in opdracht van de regioraad Noord-Groningen.

In deze nota is voor de verschillende gemeenten een overzicht gegeven van de aanwezigheid van bekende archeologische vindplaatsen en verwachte archeologische waarden.












De nota dient als beleidsinstrument om tot op perceelsniveau beslissingen te kunnen nemen ten aanzien van de bekende en te verwachten archeologische waarden. Tot de planologisch te beschermen gebieden op deze kaart behoren in ieder geval ook de Rijksmonumenten en de op de AMK vermelde waardevolle gebieden. De gemeenten in de regio Noord geven in de aan:

- hun beleid te willen laten aansluiten op de nieuwe wetgeving over de archeologische monumentenzorg;
- archeologische waarden zoveel mogelijk 'in situ' te laten behouden;
- cultuurhistorie (archeologie) vroegtijdig in te brengen in de totstandkoming van ruimtelijke plannen;
- aandacht te hebben voor interactie tussen ruimtelijke ordening en het bodemarchief.

Gelet op de middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde die aan het plangebied is toegekend en het wettelijk kader dienaangaande, dient bij een ingreep groter dan 200 m² archeologisch onderzoek te worden gedaan. De realisatie van de Aldi binnen het plangebied is een ingreep die groter is dan 200 m². Bij een dergelijke omvang wordt geadviseerd archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Daarbij kan worden meegewogen dat het een locatie betreft die reeds lange tijd bebouwd en bedrijfsmatig ingericht is.



Figuur 8. Fragment Regionale Archeologienota Noord-Groningen

	historische kernen	onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m ²
	begrenzing geregistreerd AMK-terrein: beschermd	Rijks beschermd terrein
	begrenzing geregistreerd AMK-terrein: overige status	streven naar behoud
5066	monumentnummer	
	begrenzing wierden op basis van bodemkaart en/of Klingsborg	streven naar behoud
overig		
	middelhoge/hoge verwachting	onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m ²
	lage verwachting	geen onderzoek
	middelhoge/hoge verwachting steentijd binnen 3 meter - Mv	onderzoek bij ingrepen groter dan 200 m ²
	beek- en rivierdalen, cultuurlandschappelijk waardevol	bij grootschalige ingrepen bureauonderzoek
	reeds onderzocht gebied groter dan 1 hectare	geen vervolgonderzoek
	moderne woonwijken en industrieën	geen vervolgonderzoek
	gemeentegrens	

Figuur 9. Fragment Regionale Archeologienota Noord-Groningen (legenda)

Inmiddels heeft voor de locatie een archeologisch bureauonderzoek door Libau Steunpunt te Groningen plaatsgehad ⁷⁾. Uit dit bureauonderzoek blijken de volgende punten:

- het plangebied maakt geen deel uit van een AMK-terrein;
- evenmin zijn in het plangebied archeologische waarnemingen gedaan;
- in de omgeving van het plangebied liggen wel meerdere AMK-terreinen;
- voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de beleidsadvieskaart.

Libau overweegt dat het plangebied op een kwelderwal ligt. Gezien de waarschijnlijk aanwezige bodemsoort en de hogere ligging in het plangebied is er kans op het aantreffen van archeologische resten uit de IJzertijd de Romeinse Tijd en de middeleeuwen. Echter, rond het midden van de 20^{ste} eeuw is het plangebied grotendeels bebouwd. Ter plaatse van de bebouwing zal de bodem gedeeltelijk verstoord zijn. Het omliggende deel van het plangebied is als parkeerterrein in gebruik. Libau adviseert om op het parkeerterrein (toegankelijke deel van het plangebied) een archeologisch booronderzoek in te stellen.

In de verdere planprocedure wordt daarmee rekening gehouden.

6. 3. Milieu

6.3.1. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

In verband met een geplande transactie van het plangebied is in 2000 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milfac BV ⁸⁾.

⁷⁾ Onderdendamsterweg 33B te Winsum, gemeente Winsum, Een Archeologisch Bureauonderzoek, Libau Steunpunt, Groningen, februari 2010.

Het doel van het onderzoek was inzicht te geven in de kwaliteit van de grond en grond op de locatie en vast te stellen of deze kwaliteit consequenties heeft voor de voorgenomen transactie. De bebouwing is sinds 1950 aanwezig, daarvoor bestond de locatie uit weiland. De bovengrondse olieopslag is voorzien van een vloeistofdichte vloer. Uit het onderzoek is gebleken dat de grond over het gehele terrein licht tot sterk puinhoudend is. Aan het grondwater zijn geen afwijkingen geconstateerd die zouden kunnen duiden op het bestaan van verontreiniging. Wel is een licht verhoogde waarde van chroom aangetoond. Het terrein blijkt niet te zijn verontreinigd met minerale olie, zoals wel werd verwacht. Een aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk geacht. De aangetoonde lichte verontreiniging in het grondwater heeft uit milieuhygiënisch oogpunt geen probleem opgeleverd voor de bestemming van het terrein. Aangaande het bodemaspect wordt op basis van het voorgaande geen milieuproblemen verwacht.

Ten behoeve van daadwerkelijke planontwikkeling heeft inmiddels nader bodemonderzoek plaatsgehad⁸⁾). Uit het onderzoek komt naar voren, dat er in de bovengrond weliswaar plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan kwik is aangetroffen, maar dat dit geen risico's met zich mee brengt. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik.

6.3.2. Bedrijvigheid

Vanuit mogelijke beïnvloeding op de woonsituatie dient te worden nagegaan in hoeverre er sprake is van bedrijvigheid die van invloed kan zijn op de woonfunctie.

In milieuplanologische zin kan de supermarkt, op grond van de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (Vereniging Nederlandse Gemeenten, Den Haag 2009) worden getypeerd als een categorie-1 bedrijf. Dit heeft tot gevolg dat vanwege eventueel geluid en gevaar rekening moet worden gehouden met een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies. De functie supermarkt heeft een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

De functie is op zichzelf op voldoende afstand van de woonbebouwing gelegen, met uitzondering van een naastgelegen woning (Onderdendamsterweg 33, oostzijde).

Deze woning ligt op circa 10 m en, ingeval van realisering van een oostelijke uitbreiding op circa 7 m, waarmee in beide gevallen aan de richtlijnafstand van de VNG wordt voldaan. Het terrein van de nabij gelegen parkeerplaats ligt echter wel op kortere afstand.

Overwegingen om hier af te wijken van de richtlijnafstand zijn:

- het gaat hier om een afstand tot de parkeergelegenheid, niet tot het eigenlijke bedrijfsgebouw;
- door middel van een goede erfafscheiding is de visuele hinder te reduceren; bovendien wordt de visuele situatie ten opzichte van het aanwezige voorterrein van het garagebedrijf ook verbeterd;

⁸⁾ Verkennend bodemonderzoek op het terrein aan de Onderdendamsterweg 33bg te Winsum (gr.), rapport: B6999VO-1, Milfac – milieuvadvisering, Leeuwarden, 2000.

⁹⁾ Verkennend en actualiserend bodemonderzoek, Onderdendamsterweg 33b te Winsum (Gr.), CSO-Milfac Adviesbureau, Leeuwarden, januari 2010.

- met de bewoner(s) van het naastgelegen pand vindt overleg plaats om een goede bereikbaarheid van de garage te bewerkstelligen;
- de meest geluidproducerende activiteit (bevoorrading) is voorzien achter het gebouw en ook als zodanig in dit bestemmingsplan vastgelegd;
- de bevoorrading krijgt aan eigen toegang aan de Onderdendamsterweg. Bovendien vindt de bevoorrading verdiept plaats. Met het verdiept laden en lossen (waarbij het eigenlijke laadperron in een overdekt ruimte ligt) worden akoestisch gezien de meest gunstige voorzieningen gerealiseerd, waardoor de geluidbelasting op de woningen op een aanvaardbaar niveau kan worden gehouden.
In milieuhygiënische zin is een melding nodig in het kader van het *Activiteitenbesluit* op grond van de *Wet Milieubeheer*. In dat kader worden de milieuaspecten getoetst aan de voorschriften uit *Activiteitenbesluit-2008*, waarbij aan de orde kunnen komen:
 - * geluidwering aan de laad- en losruimte;
 - * bevoorrading buiten de avond- en nachtperiode;
- ten slotte wordt met de voorgenomen vestiging van een supermarkt een bedrijf met sterkere invloed op de woonsituatie vervangen.

Het parkeren vindt met name plaats op een terrein aan de straatzijde; daarbij wordt voorzien in een centrale toegang tot de parkeer gelegenheid. De centrale entree is aan de straatzijde (Onderdendamsterweg) gelegen (noordkant), afzijdig van de woningen.

In de omgeving van het plangebied liggen omgekeerd geen milieubelastende activiteiten die van invloed zijn op het plangebied. De in de omgeving liggende bedrijven zijn gesitueerd op meer dan 50 meter vanaf het plangebied.

Samenvattend is onder te stellen milieurandvoorwaarden het plan milieuplanologisch inpasbaar.

6.3.3. Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. De *Wet geluidhinder* richt vooral op de ruimtelijke inpassing van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) in relatie tot belangrijke geluidsbronnen zoals (rail)verkeer en gezondeerde industrieterreinen.

Met het voorliggende plan wordt niet voorzien in nieuwe geluidgevoelige functies. Wat betreft de akoestische aspecten verbonden aan de supermarkt, zal getoetst worden aan de voorwaarden uit het *Activiteitenbesluit*. Zie ook de voorgaande paragraaf.

6.3.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. De Wet Luchtkwaliteit borduurt voort op het eerdere Besluit Luchtkwaliteit (2005).

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging ¹⁰⁾. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden.

De negatieve invloed op de luchtkwaliteit als gevolg van verkeersbewegingen ter plaatse ten behoeve van een supermarkt is zodanig dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen ver beneden de grenswaarden blijft. De grenswaarden voor luchtkwaliteit worden benaderd bij een verkeersintensiteit van ca. 20.000 motorvoertuigen per etmaal. Volgens luchtkwaliteitsberekeningen in het bestemmingsplan Winsum-Dorp moet op de Onderdendamsterweg rekening worden gehouden met een gemiddelde werkdag intensiteit opgegeven van 2300-2900 mvt/etm (2008-2020). Daaruit blijkt dat zeker niet in de buurt van de genoemde 20.000 motorvoertuigen wordt gekomen.

¹⁰⁾ Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

Wat betreft het effect van dit bestemmingsplan op de luchtkwaliteit, betekent dit in het licht van de regeling "niet in betekende mate" een verslechtering van de luchtkwaliteitsituatie. Bovendien gaat het hier om het vervangen van een bedrijfssituatie in de vorm van een garagebedrijf door een ander bedrijf (supermarkt).

6. 4. Externe veiligheid

Op 28 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal.

Zowel het beleid als de wet- en regelgeving laten een trend zien waarbij een koppeling gelegd wordt tussen risicobron, risicocontour en ruimtelijke ordening. Voor inrichtingen is dit via het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) vormgegeven. Voor transport is het *Besluit transportroutes externe veiligheid*.

Het plaatsgebonden risico (IR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit. De grenswaarde voor het IR is 10^{-6} . Deze grenswaarde is plaatsgebonden. Plaatsen met eenzelfde risico worden in de vorm van risicocontouren aangegeven.

Met een norm voor het individueel risico, wordt voorkomen dat er te dicht bij woonwijken of andere plaatsen waar veel mensen aanwezig zijn, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Daarnaast wordt begrip 'groepsrisico' onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling voor het groepsrisico heeft niet de status van een grenswaarde, maar van een oriënterende waarde. Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart geeft aan dat er in Winsum een LPG-tankstation is. De afstand tot het plangebied is dermate groot, dat geen negatieve effecten aan de orde zijn. Met het onderhavige plan wordt niet voorzien in de vestiging van risicovolle inrichtingen.

Het Steunpunt Externe Veiligheid bij de provincie Groningen wordt betrokken in het overleg over dit bestemmingsplan.

- *Provinciaal basisnet*

Het Bevi wordt voor rijkswegen, spoor en waterwegen vormgegeven middels drie basisnetten (spoor, weg en water). Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen.

Bij de start van het project omtrent transport van gevaarlijke stoffen en externe veiligheid is daarom gekozen om aan te sluiten bij deze landelijke trend door het provinciaal basisnet Groningen te ontwikkelen. Gedeputeerde Staten van Groningen hebben dit tevens in het beleidskader 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg' en het POP 2009-2013 aangegeven.

Dit is opgenomen in het beleidskader *Veilig op weg: veiligheid rondom de weg* (2007). Het beleidskader wordt momenteel uitgewerkt en een ontwerp van deze uitwerkingsnota ligt momenteel als ontwerp ter inzage. De belangrijkste uitgangspunten zijn.

Binnen 30 m rondom alle rijks-, provinciale en spoorwegen (m.u.v. spoorlijn Groningen-Leeuwarden) geen nieuwe objecten t.b.v. minder zelfredzame personen. Opgemerkt kan worden dat de Onderdendamsterweg niet als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vis aangewezen. Met het plan wordt overigens ook niet voorzien in een functie voor minder zelfredzamer personen.

- Risico's externe veiligheid

Over de risico's verbonden aan de externe veiligheid, waarbij het hier met name gaat om een verantwoording van het groepsrisico, is de regionale brandweer nader advies gevraagd.

Bij brief van 1 juni constateert regionale brandweer het volgende.

De brandweer geeft aan dat om te bepalen of de realisatie van de supermarkt een groepsrisico veroorzaakt of daaraan bijdraagt, de bepaling van de grootte van het invloedsgebied (de zogenaamde 1% letaliteitsgrens) van belang is.

De regionale brandweer concludeert in zijn advies dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van zeer brandbare vloeistoffen over het naastgelegen spoor. Het plangebied ligt op de rand van het invloedsgebied (circa 25 m). Hierdoor is naar verwachting niet of nauwelijks sprake van een groepsrisico of een toename daarvan. In dergelijke situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De regionale brandweer geeft verder aan dat de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' onderdeel van deze verantwoording zijn. Uit de beoordeling van beide aspecten blijkt dat deze geen aanleiding geven tot het treffen van extra maatregelen.

6. 5. Water

6.5.1. Algemeen

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21^e eeuw, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast wijst het waterschap op kwaliteitsaspecten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijvest.

6.5.2. Beleid

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21e eeuw* (december 2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid neemt 'water' een belangrijke plaats in.

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat provincies de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid dient op te nemen. Op 17 juni 2009 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* vastgesteld, waarin functies worden toegekend aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

Het onderhavige plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijvest. Dit waterschap heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is. Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel *water* meegenomen kan worden in ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd.

6.5.3. Uitgangspunten plangebied

Met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten kunnen de volgende uitgangspunten worden aangehouden, met daarbij een onderscheid tussen de kwantitatieve en kwalitatieve aspecten:

Kwantitatief:

- algemeen vindt in overleg tussen gemeente en waterschap Noorderzijvest afstemming op de waterkansenkaart plaats;
- het bestemmingsplan voorziet op perceelsniveau in ontwikkelingen; overigens worden er geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien;
- het plan voorziet wat betreft nieuwe zaken met name in het mogelijk maken van een perceelsgebonden ontwikkeling. Het waterschap Noorderzijvest heeft opgemerkt (brief 29 juni 2006), dat de *watertoets* op alle ruimtelijke plannen van toepassing is. Het waterschap hanteert een norm aangaande de toename van verhard oppervlak om te bepalen in hoeverre er compenserende berging dient te worden gerealiseerd. Het waterschap hanteert als uitgangspunt, dat bij plannen waarbij het verharde oppervlak met 750 m² of meer toeneemt, er binnen het plangebied compenserende berging dient te worden gerealiseerd ter grootte van 10% van de toename van het verhard oppervlak. Bij plannen waarbij de toename van het verhard oppervlak minder bedraagt dan 750 m², hoeft geen compenserende berging te worden gerealiseerd, mits dit geen negatieve gevolgen heeft voor het plangebied en omgeving;
- in dit plangebied wordt in vergelijking met het aanwezige garagebedrijf slechts in een beperkte toename van het verharde oppervlak voorzien. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing neemt zelfs af (met circa 500 m²), maar die van de bijbehorende verharding (parkeren, bevoorrading etc.) neemt iets toe.

Afhankelijk van de definitieve uitwerking van het bijbehorend terrein wordt deze toename op circa 500 - 700 m² berekend. Daarmee wordt onder de grens van 750 m² gebleven die het waterschap Noorderzijlvest hanteert voor de noodzaak van watercompensatie. Wel moeten er geen negatieve gevolgen zijn voor de waterhuishouding in de directe omgeving.

Het waterschap heeft in de overlegreactie op het bestemmingsplan inmiddels aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen.

Kwaliteitsaspecten:

- het huidige rioleringsstelsel in de bestaande buurten is uitgangspunt. Daarom worden er in de bestaande gebieden geen veranderingen van betekenis in dit aspect van het watersysteem voorzien;
- bij nieuwe situaties wordt rekening gehouden met een (toekomstige) omzetting naar een gescheiden stelsel aan de orde;
- het waterkwaliteitsbeleid vindt zijn grondslag in onder meer het *Gemeentelijk Rioleringsplan Winsum 2004 - 2008*.

6.5.4. Overleg

Met het Waterschap Noorderzijlvest zal over dit bestemmingsplan overleg worden gevoerd. De resultaten zullen in de plandoelstelling worden verwerkt.

6. 6. Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied komen geen buisleidingen voor gastransport voor.

6. 7. Duurzaamheid

In toenemende mate hebben gemeenten de afgelopen jaren bij de opzet van bestemmingsplannen de taak gekregen om milieudoelstellingen in het ruimtelijke beleid te integreren.

Ook de *Omgevingsverordening Groningen-2009* geeft aan dat in de toelichting op een bestemmingsplan een paragraaf dient te bevatten over energie en duurzaam ruimtegebruik.

De provincie vraagt daarbij inzicht in de afweging met betrekking tot energiebesparing, milieuaspecten (als water, bodem, licht geluid, externe veiligheid, en daarmee mogelijk gerelateerde gezondheidsaspecten), duurzaam bouwen en duurzaam veilige samenleving.

Ten aanzien van de aspecten milieu, water en externe veiligheid wordt verwezen naar elders in dit hoofdstuk.

Met betrekking tot de thema's duurzaam ruimtegebruik en energie kan het volgende worden opgemerkt.

Duurzaam ruimtegebruik:

Algemeen leidt dit plan tot een optimalisering van het grondgebruik, door gebruik te maken van functieverandering binnen de huidige bebouwde komgrenzen.

Energie:

Het collegeprogramma van de gemeente Winsum heeft als uitgangspunt dat, in navolging van het *Plan van Aanpak Klimaatbeleid 2004*, bij ieder nieuw bestemmingsplan een energievisie hoort. Het programma stelt dat gestreefd wordt naar duurzame bouw met alternatieve energiebronnen.

7. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

7. 1. Uitgangspunten

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro), alsmede door het daarbijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het plan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met de bestemmingen en de daarbijbehorende regels. Daarnaast gaat het plan vergezeld van deze toelichting.

Het plan is opgesteld met inachtneming van de SVBP 2008 (de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) van het Ministerie van VROM. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Daarnaast is dit plan afgestemd op het toekomstige gemeentelijk Handboek voor het maken van bestemmingsplannen.

7. 2. Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling ten behoeve van realisatie van een Aldi supermarkt op het perceel Onderdendamsterweg 33b te Winsum. De bestemmingen die worden geregeld zijn "Detailhandel", "Groen", "Verkeer" en "Verkeer – Railverkeer".

Detailhandel

Voor de realisatie van een Aldi is de bestemming "detailhandel" geregeld. Binnen die bestemming is alleen het vestigen van een supermarkt toegestaan. Andere detailhandel kan zich niet vestigen binnen het plangebied, omdat dit niet wenselijk is vanuit het concentratiebeleid van centrumvoorzieningen. De supermarkt wordt binnen het bouwvlak geplaatst. De plaats van de bevoorrading is specifiek vastgelegd.

Groen

De bestemming Groen is toegekend aan een zone tussen het terrein waar de supermarkt geprojecteerd is en de spoorzone. Het is tevens een zone waar mettertijd een deel van de basisweg kan worden aangelegd met een brug over het Winsumerdiep. Eerder gingen we in op de wenselijkheid van een dergelijke basisweg (hoofdstuk 5).

Met de bestemming "Groen" wordt het onbebouwde karakter van de zone gewaarborgd zodat onomkeerbare (bebouwde) ontwikkelingen worden voorkomen. Wel is de bestemmingsomschrijving zodanig ruim opgezet, dat binnen de groenbestemming ruimte is voor de bestaande ontsluiting van de achterliggende woning.

Mocht de aanleg van de basisweg definitief worden, dan zal voor het tracé als geheel een aparte planologische regeling (in een bestemmingsplan) moeten plaatsvinden. Dan ook zal de gegeven bestemming "Groen" worden herzien.

Verkeer

De Onderdendamsterweg, voor zover gelegen ten noorden van de supermarkt, is binnen het plangebied en onder de bestemming "Verkeer" gebracht. Deze bestemming sluit aan bij eenzelfde regeling in het nieuwe bestemmingsplan Winsum-Dorp. Op de Onderdendamsterweg zal de supermarkt zijn ontsluiting krijgen.

Verkeer – Railverkeer

aar waar de spoorlijn de Onderdendamsterweg passeert, is de bestemming "Verkeer – Railverkeer" toegepast. Ook naar de inhoud van deze bestemming is aangesloten bij het bestemmingsplan Winsum-Dorp.

8. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

8. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan vloeit voort uit het detailhandelsbeleid, in het bijzonder de actualisatie-2009.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is op grond van de inspraakverordening de gelegenheid tot indiening van reacties. Daarna doorloopt het bestemmingsplan de in de *Wet ruimtelijke ordening* vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het ontwerpplan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken, waarna de uiteindelijke raadsbehandeling volgt.

8. 2. Economische uitvoerbaarheid

8.2.1. Economische haalbaarheid

De kosten voor de realisatie van een Aldi supermarkt komen voor rekening van de initiatiefnemers. Gezien de positieve verwachting van de supermarkt zijn er geen redenen om aan te nemen dat de bedrijfsmatige exploitatieopzetten de uitbreidingskosten niet zouden kunnen dragen. In de uitvoering van werken of infrastructuur zijn er geen gemeentelijke kosten te maken. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

De gemeentelijke kosten voor het maken van het bestemmingsplan worden verrekend door middel van de wettelijke leges. Voorafgaand aan de vaststelling van het dit plan zal een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers worden gesloten waarin is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

8.2.2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een supermarkt. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro.

In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Gelet op de planvorming tot dusver is uitgangspunt dat parallel aan het bestemmingsplantraject wordt ingezet op een anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar.

9. REACTIENOTA INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan *Winsum-Dorp- Onderdendamsterweg 33B (vestiging Aldi)* heeft vanaf 17 maart 2010 tot en met 27 april 2010 in het gemeentehuis te Winsum ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder inspraakreacties indienen. In die periode was het voorontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website. Op donderdag 18 maart 2010 is over het voorontwerp een inspraakavond gehouden.

De kennisgeving van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op grond van 3.8 lid 1 sub b. *Wet ruimtelijke ordening (Wro)* is per mail op 16-03-10 verzonden naar de overleginstanties.

In het volgende paragrafen worden de inspraak- en overlegreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

9. 1. Overleg

Bij de beantwoording van de overlegreacties zal allereerst iedere reactie kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op de overlegreacties en tot slot wordt voorgesteld in hoeverre de reacties aanleiding geven tot aanpassing van het voorontwerp.

Naar aanleiding van het overleg met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan *Winsum – Onderdendamsterweg 33b (vestiging Aldi)* is een reactie ontvangen van:

1. Provincie Groningen, Hoofd afdeling Ruimtelijke Plannen, Postbus 630, 9700 AP Groningen, in een reactie gedateerd 19 april 2010 en ingekomen op 20 april 2010;
2. VROM-Inspectie, Directie Uitvoering Regio afdeling Noord in een reactie gedateerd 23 april 2010 en ingekomen op 26 april 2010;
3. Waterschap Noorderzijlvest, Postbus 18, 9700 AA te Groningen in een mondelinge reactie bij de gemeente.

Zie voor de reacties: bijlage 2 bij deze toelichting.

Ad 1. Provincie Groningen

Overlegreactie

Vanuit oogpunt van artikel 4.8 (Winkelvoorzieningen) van de *Omgevingsverordening Groningen* stuit de functiewijziging waarin het bestemmingsplan "Winsum-dorp, Onderdendamsterweg 33b" voorziet, bij de Provincie niet op bezwaren. Wel wordt aandacht gevraagd voor een aantal specifieke punten.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt met waardering kennis van de algemene reactie. Met de specifieke punten wordt rekening gehouden; zie hierna.

Overlegreactie:

De Provincie wijst erop dat het perceel Onderdendamsterweg 33b op een markante plek in Winsum ligt.

Daar komen verschillende ruimtelijke composities bij elkaar, terwijl de verschijningsvorm van de bebouwing aan de oostkant van het perceel anders is dan aan de westkant. De Provincie vraagt in de toelichting op het bestemmingsplan uit te leggen hoe de omgeving er uit ziet en hoe de plek, het ontwerp en de invulling ervan zich tot die omgeving verhoudt. Ook wordt gevraagd aan te geven hoe het ontwerp en de inrichting van het terrein bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het betreffende deel van Winsum.

Reactie gemeente:

In de bestemmingsplantoelichting is reeds aandacht besteed aan de locatie en aan de wijze van inpassen van de supermarkt op dit terrein (hoofdstuk 5). Voorts is aangegeven, dat bij de locatiekeuze rekening is gehouden met een reservering voor het tracé van een basisweg, zoals die in de *Dorpsvisie Winsum* aan de westzijde van het plangebied is voorzien.

Binnen het zo begrensde terrein zijn de mogelijkheden gezien voor een zo goed mogelijke ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw. Bij het aldus gezien van de mogelijkheden zijn zowel de plaatsingsmogelijkheden van het gebouw haaks én parallel aan de Onderdendamsterweg overwogen. Voorts zijn modellen ontwikkeld voor plaatsing van het gebouw, al dan niet geplaatst in de rooilijn.



Figuur 10. Onderzochte mogelijkheden, haakse situering

Vervolgens is overwogen, dat een functionele inrichting van het terrein met het parkeren vóór de supermarkt en een gescheiden toegang voor de bevoorrading de voorkeur heeft verdiend. Om daaraan op efficiënte wijze inhoud te geven is uiteindelijk gekozen voor een parallele situering van het gebouw. In deze oplossing is het gebouw teruggedrooid en wel zodanig dat het parkeren vóór de supermarkt kan plaatsvinden. Een zodanige situering is de onderlegger voor het bestemmingsplan geweest.



Figuur 11. Gekozen model terrein Aldi (juni 2010)

Daar waar het bestemmingsplan de locatie en hoofdvorm aangeeft, heeft over de uiteindelijke vormgeving nader welstandsoverleg plaatsgevonden. Van Libau (welstandscommissie) is een positief welstandsadvies ontvangen.

In hoofdstuk 5.4. van de plantoelichting is de tekening van het bouwplan weergegeven waarvoor thans het bestemmingsplan de planologische basis biedt en die ook met de welstandscommissie is besproken.

In verband met de ruimtelijke opzet is verder de voorgenomen reconstructie van de Onderdendamsterweg van belang. De gemeente is namelijk bezig met plannen om de kwaliteit van de weg te verbeteren, de ruimtelijke indeling aan te passen en enkele verkeersknelpunten op te lossen. Daarbij vindt onder meer een verbetering plaats in de relatie tussen het eerste deel van de Onderdendamsterweg (tot en met de locatie van de Aldi) en het dorpscentrum. Dit deel van de weg krijgt een zogenaamd binnendorps profiel.

Ook ter hoogte van de Aldi-locatie worden maatregelen voorzien, zoals een aangepaste profielindeling, markering van aansluitpunten en aanleg van laanbeplanting. Zie ook het gemeentelijke commentaar op de inspraakreacties waarin nader op de voorgenomen indeling van de Onderdendamsterweg wordt ingegaan.

Resumerend: er heeft een ruimtelijke afweging plaatsgehad over de voorgenomen situering die tot de gekozen opzet heeft geleid.

De toelichting wordt aangevuld waar het gaat om de ruimtelijke onderbouwing en de resultaten van de voorgenomen reconstructie van de Onderdendamsterweg.

Overlegreactie

Met betrekking tot de externe veiligheid adviseert de Provincie een groepsrisicoverantwoording op te nemen vanwege de toename van het aantal mensen binnen het invloedsgebied van het spoor en ook een advies te vragen aan de regionale brandweer.

Reactie gemeente:

Het Steunpunt Externe Veiligheid heeft eerder voor het bestemmingsplan *Winsum-Dorp* een advies opgesteld ¹¹. Daaruit kwamen de volgende zaken naar voren:

- ten opzichte van het spoor moet rekening worden gehouden wordt een bebouwingsafstand van 30 m aangehouden. Daaraan kan met de nieuwbouw niet volledig worden voldaan (afstand is 26 m).
- Een verantwoording van het groepsrisico is nodig vanwege de ligging van het plangebied binnen een 200 m-zone en het mogelijk aantal aanwezige personen hoger is dan 50. In het eerder genoemde advies heeft het Steunpunt een berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour niet buiten het baanvak valt. De 10^{-8} de contour ligt op 8 m buiten het baanvak.

Hoewel uit de aangehaalde onderzoeken geen problemen met de spoorlijn zijn gebleken, is volledigheidshalve over de aspecten van "externe veiligheid" advies ingewonnen bij de regionale brandweer te Groningen.

Deze geeft bij brief van 1 juni 2010 zijn advies. De brandweer geeft aan dat - om te bepalen of de realisatie van de supermarkt een groepsrisico veroorzaakt of daaraan bijdraagt - de bepaling van de grootte van het invloedsgebied (de zogenaamde 1% letaliteitsgrens) van belang is.

De regionale brandweer concludeert in zijn advies dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van zeer brandbare vloeistoffen over het naastgelegen spoor. Het plangebied ligt op de rand van het invloedsgebied (circa 25 m). Hierdoor is naar verwachting niet of nauwelijks sprake van een groepsrisico of een toename daarvan. In dergelijke situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De regionale brandweer geeft verder aan dat de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' onderdeel van deze verantwoording zijn. Uit de beoordeling van beide aspecten blijkt dat deze geen aanleiding geven tot het treffen van extra maatregelen.

Het advies van de regionale brandweer is meegenomen in de externe veiligheidsparagraaf van de plantoelichting en meegewogen in de verantwoording van het groepsrisico.

¹¹) Advies externe veiligheid, Steunpunt Externe Veiligheid provincie Groningen, 03-01-07.

Overlegreactie

Wat betreft de aspecten gezondheid en milieu haalt de Provincie de plantoelichting aan, namelijk dat het effect van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit in het licht van de regeling "niet in betekenende mate" een verslechtering van de luchtkwaliteitsituatie tot gevolg heeft. De Provincie gaat ervan uit dat er bedoeld zal zijn, dat er geen verslechtering van de luchtkwaliteitsituatie zal zijn.

Reactie gemeente:

Gelet op de regeling aangaande de luchtkwaliteit (*Regeling niet in betekende mate bijdragen, (kwaliteitseisen), Ministerie VROM, 09-11-07*) is daar in de terminologie op aangesloten. Zie ook hoofdstuk 6.3.4. van de plantoelichting. Overigens begrijpen wij van de provincie dat dit meer een tekstuele opmerking is, dan een inhoudelijke.

Overlegreactie:

Verder wijst de Provincie erop, dat geluidhinder ook beneden de wettelijke norm gezondheidsklachten kan geven. Het wordt aanbevolen bij het verlenen van de bouwvergunning te bepleiten, dat eventuele ventilatoren aan de buitenzijde van het gebouw op een zodanige plek worden geplaatst, dat ze het minst hinderlijk zijn voor de (woon)omgeving.

Reactie gemeente:

De aanbeveling om ventilatoren aan de buitenzijde zodanig te plaatsen, dat deze het minst hinderlijk voor de woonomgeving zijn, is een milieutechnisch aspect en geen onderwerp dat met het bestemmingsplan te regelen is. Dit aspect komt in het kader van de bouwvergunning en de toetsing aan de milieuwetgeving (*Activiteitenbesluit*) aan de orde.

Mocht uit toetsing aan het *Activiteitenbesluit* een dergelijke plaatsing gewenst/noodzakelijk zijn, dan zal hiermee zeker rekening worden gehouden. Voor het bestemmingsplan zelf zijn er geen consequenties.

Overlegreactie

De Provincie heeft enkele opmerkingen voor wat betreft het verkeer en vervoer over provinciale wegen. Het is niet juist dat de Onderdendamsterweg een provinciale weg is. Het gedeelte van de weg binnen de bebouwde kom is in 2003 overgedragen aan de gemeente Winsum.

Verder hebben Provinciale Staten op 4 februari 2009 een tracébesluit genomen op basis van het Milieueffectrapport, onder voorwaarde van een goede inpassing van de weg, voldoende mitigatie en compensatie voor natuur- en landschapswaarden en financiële dekking.

Ten slotte moet gesproken worden over het "voorkeurstracé N361"

Reactie gemeente:

Deze tekstuele aanvullingen worden in de plantoelichting verwerkt.

Ad 2. VROM-Inspectie

Overlegreactie 2.1

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt niet ingegaan op de spoorlijn Sauwerd-Eemshaven. Deze is aangegeven als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Omdat het met dit plan mogelijk wordt een supermarkt op circa 25 meter van deze spoorlijn en daarmee binnen het invloedsgebied te realiseren, verzoekt de VROM-Inspectie de regionale brandweer om advies te vragen en het groepsrisico te verantwoorden.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting wordt al wel ingegaan op het thema "externe veiligheid". Desalniettemin heeft een nadere aanvulling plaatsgevonden vanwege de relatie met de spoorlijn.

Het Steunpunt Externe Veiligheid heeft eerder voor het *Bestemmingsplan Winsum-Dorp* een advies opgesteld¹². Daaruit kwamen de volgende zaken naar voren:

- ten opzichte van het spoor moet rekening worden gehouden met een bebouwingsafstand van 30 m aangehouden. Daaraan kan met de nieuwbouw van de supermarkt niet volledig worden voldaan (de afstand is 26 m);
- een verantwoording van het groepsrisico is nodig vanwege de ligging van het plangebied binnen een 200 m-zone en het mogelijk aantal aanwezige personen hoger is dan 50. In het eerder genoemde advies heeft het Steunpunt een berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour niet buiten het baanvak valt. De 10^{-8} de contour ligt op 8 m buiten het baanvak.

Hoewel uit de aangehaalde onderzoeken geen problemen met de spoorlijn zijn gebleken, is volledigheidshalve over de aspecten van "externe veiligheid" advies ingewonnen bij de regionale brandweer te Groningen.

Deze geeft bij brief van 1 juni 2010 zijn advies. De brandweer geeft aan dat - om te bepalen of de realisatie van de supermarkt een groepsrisico veroorzaakt of daaraan bijdraagt - de bepaling van de grootte van het invloedsgebied (de zogenaamde 1% letaliteitsgrens) van belang is.

De regionale brandweer concludeert in zijn advies dat in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van zeer brandbare vloeistoffen over het naastgelegen spoor. Het plangebied ligt op de rand van het invloedsgebied (circa 25 m). Hierdoor is naar verwachting niet of nauwelijks sprake van een groepsrisico of een toename daarvan. In dergelijke situaties kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. De regionale brandweer geeft verder aan dat de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' onderdeel van deze verantwoording zijn. Uit de beoordeling van beide aspecten blijkt dat deze geen aanleiding geven tot het treffen van extra maatregelen.

Het advies van de regionale brandweer is meegenomen in de externe veiligheidsparagraaf van de plantoelichting en meegewogen in de verantwoording van het groepsrisico.

¹²) Advies externe veiligheid, Steunpunt Externe Veiligheid provincie Groningen, 03-01-07.

Ad. 3. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest heeft telefonisch aangegeven geen moeite te hebben met het bestemmingsplan aangezien het verharde oppervlak niet met meer dan 750 m² toeneemt. Dit moet wel op pagina 27 van de toelichting op het bestemmingsplan worden verbeterd.

Reactie gemeente:

De plantoelichting wordt hierop aangevuld.

9. 2. Inspraak

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is op 18 maart 2010 een algemene inspraakavond gehouden. Zowel van de kant van de gemeente als van de zijde van initiatiefnemers is een toelichting gegeven op het bestemmingsplan. Het verslag van de inspraakavond wordt aan de plantoelichting bijgevoegd (bijlage 1).

Volgend op de inspraakavond is er gelegenheid geboden tot indiening van reacties. Daarvan is door de onderstaande personen/instanties gebruik gemaakt.

1. Lanen & Standhardt Advocaten, Postbus 14057, 3508 SC Utrecht, namens de Besloten Vennootschap Plus Vastgoed B.V., in een zienswijze gedateerd 26 april 2010 en ingekomen op 27 april 2010;
2. Lanen & Standhardt Advocaten, Postbus 14057, 3508 SC Utrecht, namens de Besloten Vennootschap Montagne B.V. te Nieuwleusden, in een zienswijze gedateerd 27 april 2010 en ingekomen op 28 april 2010;
3. Maatschappij tot nut van 't algemeen, nutsdepartement Winsum/Baflo, J.M. Kadijk-Siertsema in een zienswijze gedateerd 20 april 2010 en ingekomen op 21 april 2010;
4. Fam. Mansholt, gedateerd 26 april 2010 en ingekomen op 27 april 2010.

Zie voor de reacties bijlage 3 bij deze toelichting.

Ad. 1 Lanen & Standhardt Advocaten namens de Besloten Vennootschap Plus Vastgoed B.V.

De zienswijze van Lanen & Standhardt Advocaten wordt ingediend namens de Plus Vastgoed B.V., thans betrokken bij de exploitatie van de SPAR Supermarkt te Winsum en de beoogde exploitant van de op te richten Plus vestiging aan het Boogplein.

Tegen de vestiging van de Aldi bestaan bij de Plus ernstige bezwaren.

Inspraakreactie:

Na deze algemene aankondiging verwijst de zienswijze van Lanen & Standhardt naar de detailhandelsstructuur, zoals deze beoogd is voor het centrum van Winsum. In dat verband wordt de zeer recente uitspraak van de Raad van State aangehaald. Daarin wordt groen licht gegeven voor de bouw van de vergrote Plus-vestiging aan het Boogplein.

Deze maakt volgens het rapport van Broekhuis (*Actualisatie Detailhandelsvisie Centrum*) een belangrijk onderdeel uit van de gewenste detailhandelsstructuur voor Winsum: het zou één van de twee polen dienen te worden van het zogeheten haltermodel. Daarbij bevindt zich ten zuiden van het Winsumerdiep de Plus-vestiging en ten noorden daarvan de C1000. De Aldi-vestiging, die door het huidige voorontwerp mogelijk gemaakt wordt, zal volgens inspreker tot een verstoring van dit haltermodel leiden.

Reactie gemeente:

In een actueel onderzoek van hetzelfde adviesbureau (*Actualisatie detailhandelsvisie centrum*, projectnummer 0208.048, Broekhuis Rijs Advisering, 28-08-2008) is geconstateerd, dat door een aantal recente ontwikkelingen er naast een tweetal servicesupermarkten ruimte is voor een nieuwe discountsupermarkt. Deze geactualiseerde detailhandelsvisie heeft de gemeente aanvaard en in zijn beleid ingepast. Hoofdstuk 4 van de plantoelichting doet verslag van de belangrijkste trends en analyseresultaten van de *Actualisatie detailhandelsvisie centrum*. Op grond van onderzoek en beleidskeuzes daaruit is het nu aan de orde zijnde bestemmingsplan gemaakt.

Inspraakreactie:

Onder zienswijze 3 wordt gesteld, dat vestiging van de Aldi tot verstoring van het 'haltermodel' leidt. Stedenbouwkundig en planologisch wordt dat een ongewenste situatie geacht. Daarbij zou de Aldi gezien de aard van haar aanbod weinig tot geen synarchie¹³ voor bestaande detailhandelsvestigingen in Winsum oproepen. Zo zal het grootste deel van de klanten met de auto komen en vervolgens weer vertrekken, hetgeen door de solitaire ligging wordt versterkt.

Reactie gemeente:

In de reeds genoemde *Actualisatie detailhandelsvisie centrum* zijn ook de beoogde locaties voor de Aldi gezien. Aanvullend op het 'haltermodel' in het centrumgebied van Winsum zijn locaties bekeken voor een meer solitair gevestigde supermarkt, evenwel in een directe uitloper van het centrumgebied.

Aldoende zijn in beeld gebracht ¹⁴ :

1. locatie voormalige "Mazda garage Terpstra";
2. locatie volkstuintencomplex aan het spoor;
3. PWS-locatie.

Daaruit is vervolgens de eerstgenoemde locatie overgebleven. Het gemeentebestuur heeft daarbij overwogen, dat ten opzichte van het in detailhandelsonderzoek onderscheiden 'haltermodel' een winkelvestiging op de locatie Mazda Terpstra niet veel afbreuk doet aan de concentratiegedachte. Dit in het licht van de groei van het aantal winkels aan de Onderdendamsterweg tussen de Hoofdstraat-0. en de locatie van het betreffende garagebedrijf.

¹³) Bedoeld zal zijn: synergie.

¹⁴) Vergelijk ook plantoelichting, hoofdstuk 4.3.

Het gemeentebestuur heeft daarbij wel benadrukt, dat vanwege deze functionele ontwikkelingen het karakter van dit deel van de Onderdendamsterweg moet veranderen naar een verblijfsgebied. Daarmee wordt de relatie met het centrum van Winsum versterkt en neemt ook het 'solitaire' karakter van de locatie af.

Inspraakreactie:

Lanen & Standhardt haalt onder punt 4 het beleid uit de *Nota Winkelplaats Winsum-2003* aan.

Dat gaat uit van een concentratie van detailhandel in de historische dorpskern. Lanen & Standhardt is van mening, dat een Aldi op de beoogde locatie, overigens naast de uitbreiding van de C1000 eveneens ten noorden van het Winsumerdiep, tot gevolg heeft dat er een zware aanslag wordt gepleegd op de voortbestaansmogelijkheden van de historische kern en de daarin thans aanwezige winkelvoorzieningen.

Dat komt ook, omdat door het verleggen van het zwaartepunt naar het gebied ten noorden van het Winsumerdiep er geen sprake meer kan zijn van een bevordering van de winkelvoorziening in Winsum in zijn totaliteit.

Dit moet worden gevoegd bij de beperkte bereikbaarheid van het historische centrum vanuit deze twee noordelijke supermarktvestigingen,

Reactie gemeente:

De *Nota Winkelplaats* van 2003 is met de nota *Actualisatie detailhandelsvisie centrum-2008* geactualiseerd. Het voorliggende bestemmingsplan vindt in dit nieuwe beleid zijn basis.

De stellingname van een 'zware aanslag op de voortbestaansmogelijkheden van de historische kern' is een overtrokken argument dat bovendien ook niet nader wordt onderbouwd.

Het bestemmingsplan *Winsum-Dorp* en ook het bestemmingsplan voor het Boogplein beogen nu juist om functionele ontwikkelingen mogelijk te maken met respect voor het cultuurhistorische waardevolle dorpskarakter. Zo is in eerstgenoemd bestemmingsplan ook een conserverende regeling voor het beschermde dorpsgezicht getroffen. Dat er geen sprake meer kan zijn van een bevordering van de winkelvoorziening voor Winsum als geheel moet evenzo weersproken worden. Afgezien van de te realiseren supermarkten aan het Boogplein en de Onderdendamsterweg, hebben er geen grote verschuivingen in het de detailhandelsstructuur plaatsgehad. Dit constateert de *Actualisatie detailhandelsvisie centrum*.

Dat het historische centrum 'slecht bereikbaar' is, verdient ook een kanttekening. Zeker voor voetgangers en fietsers is het centrum juist goed bereikbaar en aantrekkelijk ingericht. Daar speelt ook een directe nabijheid van een parkeerterrein minder als bij locaties voor supermarkten. Voor de supermarkten is/wordt weer wel in direct nabij gelegen parkeeraccommodatie voorzien.

Inspraakreactie:

Lanen & Standhardt wil er in de zienswijze 5 op wijzen, dat de bereikbaarheid van de Aldi vanuit het zuidelijk deel van Winsum over de smalle spoorwegovergang slecht is, terwijl van een verhoging van de verkeersdruk door klanten van de Aldi sprake zal zijn. Ook wordt een verhoging van de verkeershinder door het bevoorradende verkeer verwacht. In de tijd dat er op de beoogde locatie een garage gevestigd was, leverde dat geen grote problemen op, maar het aantal bezoekende auto's en vrachtwagens van een garage verschilt sterk van dat van een supermarkt. Er kunnen nog jaren verstrijken voordat de ontsluiting via een provinciale weg, waardoor de Aldi vanuit oostelijke zijde bereikbaar zou worden, is gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De ontsluitingssituatie is een belangrijk punt van aandacht bij het meewerken aan de plannen van de Aldi.

Ook de gemeente realiseert zich dat een nieuwe provinciale weg nog geruime tijd kan duren. Of deze nog oostelijk van Winsum komt, is nog onderwerp van discussie.

Los van de afloop van deze discussie, is ook de bereikbaarheid van de Aldi in de huidige situatie een belangrijk aandachtspunt.

De Onderdendamsterweg vervult een belangrijke functie voor de interne ontsluiting. Er zijn evenwel knelpunten. Het wegdek is versleten en met name voor voetgangers en fietsers zijn verbeteringen gewenst. Knelpunten liggen verder ter plaatse van de bruggen.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de weg te verbeteren en verkeersknelpunten op te lossen, is een herinrichtingsplan in voorbereiding. Herinrichtingsmaatregelen zijn dan ook in onderzoek ¹⁵.

In het herinrichtingsplan voor de weg wordt een onderverdeling gemaakt in twee delen:

- een binnendorps profiel tussen de Winsumerstraatweg en de nieuw te realiseren Aldi;
- een groen dorpsprofiel tussen de Aldi en de rotonde aan de Neuteboomlaan.

De voorliggende planlocatie is gerekend tot het binnendorps profiel. Maatregelen worden voorzien om de relatie met het dorpscentrum te verbeteren. Daarvan kan ook de locatie van de Aldi profiteren. Dit deel van de weg krijgt een zogenaamd binnendorps profiel. Daarin ligt het accent op de verblijfsfunctie, met een maximum snelheid van 30 km per uur.

Het profiel van de weg wordt hierop aangepast met in beginsel een breedte van de rijbaan van 5,50 m met rode fietssuggestiestroken. Ook wordt in het herinrichtingsplan ter plaatse van de Aldi rekening gehouden met de aanleg van een tweezijdige laanbeplanting, die aansluit op de laanbeplanting richting het dorpscentrum.

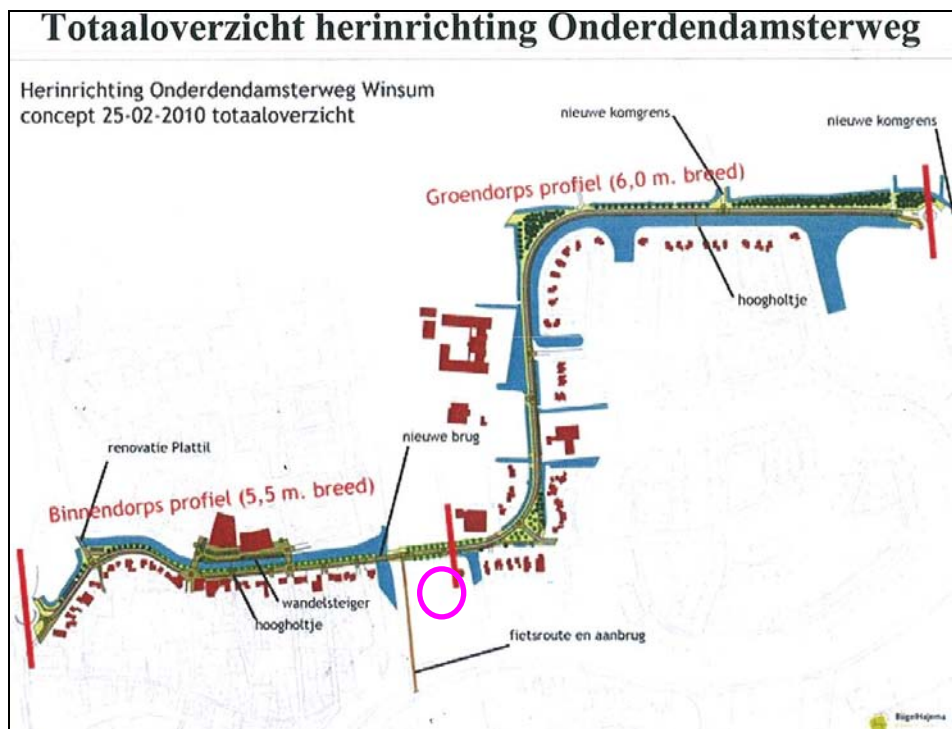
Belangrijk onderdeel van de herinrichting is verder de aanleg van een nieuwe brug over het Omsnijdingskanaal. Het plan is om de brug in de Onderdendamsterweg van één naar twee rijstroken te brengen met daarnaast aanleg van voetgangersstrook.

¹⁵) Herinrichting Onderdendamsterweg, Buro Bügel, concept, februari 2010.

De inzet is om deze maatregel op een zodanig tijdstip uitgevoerd te hebben, dat de nieuwe brug aanwezig is op het moment dat de Aldi haar deuren opent.

Over de spoorwegovergang en maatregelen voor deze locatie vindt overleg plaats met ProRail die deze oversteek beheert.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de voorgenomen herinrichting en de locatie van de Aldi daarbinnen.



Figuur 12. Herinrichting Onderdendamsterweg (concept, februari 2010) met bestemmingsplangebied Aldi toegevoegd

Al met al wordt met deze maatregelen uit het Herinrichtingsplan een aanmerkelijke verbetering op de Onderdendamsterweg beoogd.

Inpraakreactie:

Lanen & Standhardt betwijfelt of het uitgangspunt uit eerder onderzoek (namelijk dat er voldoende marktruimte is voor een toevoeging van een discountsupermarkt), anno 2010 nog kan worden aangehouden. In het buurdorp Leens is een ontwikkeling van start gegaan waarbij behalve een Jumbo ook een Aldi en andere winkelvoorzieningen worden nagestreefd. In Bedum wordt eveneens voorzien in de vestiging van een Jumbo in de huidige Spar. Daardoor kan van een koopkrachttoevloeiing naar Winsum niet meer worden gesproken, maar eerder van een koopkrachtafvloeiing richting Leens en Bedum. Inspreker wil hierom de haalbaarheid van een Aldi in Winsum nadrukkelijk in twijfel trekken.

Gemeentelijke reactie:

Inderdaad spelen ook in enkele grotere buurddorpen plannen voor nieuwe winkelvestiging. Zonder deze in detail te bespreken – het gaat immers om beleid van de gemeenten De Marne en Bedum – betreft het hier veelal een concentratie van winkelvestiging in grotere centrumkernen met een verzorgingsgebied voor een groter gebied. Dat van het buurddorp Leens richt zich evenwel primair op de kleine kernen in De Marne en niet op Winsum.

Met name de provincie bekijkt bij de toetsing van bestemmingsplannen tevens naar het provinciale en regionale belang. De provincie heeft de genoemde plannen positief beoordeeld.

Ook heeft provincie zoals eerder uit deze reactienota blijkt, positief over het voorliggende bestemmingsplan in Winsum geoordeeld.

De twijfel of er koopkrachtafvoeiing naar Leens en Bedum plaatsvindt, wordt dan ook niet gedeeld. Verwezen wordt tevens naar de geactualiseerde detailhandelsvisie. Daarin is de kern Winsum als primair verzorgingsgebied aangemerkt en de overige kernen in de gemeente als secundair verzorgingsgebied.

Ad 2. Lanen & Standhardt Advocaten namens de Besloten Vennootschap Montagne B.V. te Nieuwleusden

Inspraakreactie:

Lanen & Standhardt Advocaten heeft namens ontwikkelaar van de nieuw te bouwen Plus supermarkt aan het Boogplein ernstige bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming van de locatie Terpstra.

Aangegeven wordt dat de zienswijze die Lanen & Standhardt namens Plus Vastgoed B.V. wordt overgenomen door BV Montagne Ontwikkeling B.V.

Gemeentelijke reactie:

Voor het gemeentelijk commentaar wordt naar de beantwoording van de voorgaande zienswijze verwezen.

Ad 3. Maatschappij tot nut van 't algemeen, nutsdepartement Winsum/Baflo, J.M. Kadijk-Siertsema

De *Maatschappij tot nut van 't algemeen* heeft een perceel land in eigendom van circa 1,5 ha dat in gebruik is als volkstuin en gedeeltelijk als grasland. Dat perceel ligt tussen de weg, het spoor, sportcentrum Veldwijk en de Groene school en is derhalve buiten dit plangebied gelegen. Bezwaar wordt gemaakt tegen de reservering van een toekomstige basisweg, omdat daarmee een deel van het volkstuincomplex moet worden afgestaan.

Meer in het bijzonder wordt over *figuur 5 (functioneel dwarsprofiel basisweg)* opgemerkt, dat langs het volkstuinencomplex erg veel oppervlak aan de volkstuinen wordt onttrokken. Het gaat om een fietspad aan beide zijden van de weg, een voetpad en een bomenrij. Naar het idee van de inspreker wordt zo geen recht gedaan aan de belangen van volkstuinliefhebbers.

Gemeentelijke reactie:

Zoals in hoofdstuk 5.1. van de plantoelichting is aangegeven, is in de Dorpsvisie Winsum-2004 de wens uitgesproken voor de aanleg van een zogenaamde 'basisweg'. Nut en noodzaak van een dergelijke weg zijn in 2009 opnieuw bezien. Dit mede in het licht van de provinciale plannen.

Gebleken is dat reservering van de ruimte voor een basisweg nog zeker relevant is. Mogelijk kan er een fasering gewenst zijn, waarbij in elk geval de basisweg tot aan de Onderdendamsterweg wordt aangelegd. In dat geval kan – zeker vooralsnog – het gebied van de volkstuinen ten noorden van de Onderdendamsterweg in functie blijven.

Hoe deze fasering in de toekomst ook uitwerkt, het blijft gewenst om in het planologisch beleid situaties te voorkomen die aanleg van de basisweg niet meer mogelijk zouden maken, met andere woorden, een reservering blijft gewenst.

Mochten de plannen met betrekking tot de basisweg in de toekomst concreet worden, dan zal over met de Maatschappij tot nut van 't algemeen overleg plaatsvinden en de mogelijkheden voor compensatie aan de orde komen.

Inspraakreactie

In het tweede bezwaar wordt ingegaan op de situatie waarbij de basisweg volgens aangegeven dwarsprofiel wordt gerealiseerd. Wanneer de weg op de voorgestelde manier gerealiseerd wordt, vergroot dat de kans op diefstal van gewassen in de tuinen. Een afscheiding door middel van een hek zou enige belemmering kunnen opwerpen. Een bomenrij geeft ongewenste schaduw op de tuinen, neemt voeding weg en is aantrekkelijk voor vogels die dan tevens gebruik zullen maken van de gewassen in de volkstuinen.

Reactie gemeente:

De basisweg zelf wordt niet met het aan de orde zijnde bestemmingsplan geregeld. Dat moet mettertijd apart, als over een tracé besluitvorming heeft plaatsgehad. Wel geeft de plantoelichting een principeprofiel aan, waarmee de ruimte wordt afgebakend voor zo'n weg.

Bij een toekomstig bestemmingsplan voor de basisweg komen de punten aan de orde, zoals die Maatschappij tot nut van 't algemeen zijn ingebracht.

Ad 4. Fam. W.Mansholt*Inspraakreactie*

In de zienswijze wordt aangegeven, dat de vestiging van de Aldi grote gevolgen heeft voor hen als bewoners van het naastliggende pand Onderdendamsterweg 33. Daarbij wordt een achttal bezwaren naar voren gebracht.

Zo wordt allereerst opgemerkt, dat het door de plannen moeilijker wordt om bij het perceel te komen c.q. het te verlaten. Dat is temeer van belang daar de heer Mansholt huisarts in Winsum is en dus altijd zijn terrein snel moet kunnen verlaten ingeval van een spoedvisite. Een goede doorgang moet worden gegarandeerd.

Bovendien werpt zich de vraag op, hoe opstoppingen door bezoekend verkeer en aan- en afvoer voorkomen kunnen worden.

Gemeentelijke reactie:

Op de eerste plaats wordt opgemerkt dat er begrip bestaat voor de noodzaak van een goede bereikbaarheid van het pand Onderdendamsterweg 33. Hoewel de bestemmingsplankaart door een zekere flexibele regeling niet exact de terreinindeling van het terrein van de supermarkt weergeeft, wordt bij de inrichting van het terrein rekening gehouden met de toegang naar het pand.

De thans beoogde invulling van het bijbehorende terrein is in aan de plan-toelichting toegevoegd (zie hoofdstuk 5.4.)

Over gewenste maatregelen voor de uitvoering, vindt nog nader overleg met betrokkenen plaats. De inzet is om een goede oplossing te realiseren. Overigens is ook in de huidige situatie, met de aanwezigheid van een garagebedrijf met parkeren aan de noordzijde, reeds sprake van een combinatie met een bedrijfsfunctie.

Inspraakreactie:

Als tweede bezwaar komt de veiligheid van insprekers en hun kinderen in gevaar. Zij zullen over het perceel 33b tussen af- en aanrijdende en geparkeerde auto's hun eigen perceel te voet, per fiets of per auto dienen te bereiken. Dat is voor hen een onwenselijke situatie. Thans is onvoldoende voorzien in adequate veiligheidsmaatregelen.

Gemeentelijke reactie:

Ook met dit aspect zal bij de planuitvoering rekening moeten worden gehouden; dit onderwerp zal in het nadere overleg met betrokkenen aan de orde komen.

Meer specifiek wordt opgemerkt dat de bevoorrading niet aan de zijde van het pand Onderdendamsterweg 33 wordt ontsloten, maar een eigen toegang aan de westzijde van het pand kent. Vervolgens is dan het bevoorradingspunt aan de achterzijde bereikbaar.

Inspraakreactie:

De inspreker maakt zich zorgen over geluidsoverlast door het verkeer, koelinstallaties, ventilatoren en aan- en bevoorrading, zeker nu op korte afstand van het perceel van de inspreker kan worden geparkeerd. De inspreker vindt dat er thans onvoldoende goede maatregelen getroffen zijn om de overlast te verminderen en heeft de indruk dat dit punt in het bestemmingsplan onderbelicht is gebleven.

Gemeentelijke reactie:

De naastgelegen woning vraagt niet alleen uit oogpunt van verkeer en bereikbaarheid (zie hiervoor) maatwerk, evenzo is dat van belang met het oog op aspecten van milieu, zoals geluid.

De supermarkt zal onder het *Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer* vallen, kortweg genoemd het *Activiteitenbesluit*. In het kader van dat *Activiteitenbesluit* gelden geen afstandseisen, maar wél geluidsvoorschriften waaraan de supermarkt moet voldoen. Ten behoeve hiervan zullen in het kader van het *Activiteitenbesluit* de akoestische aspecten, zoals die ook de zienswijze worden genoemd, nadrukkelijk aan de orde komen. Daaruit voortvloeiende maatregelen zullen vanuit milieuoogpunt bijdragen aan een goede 'ruimtelijke ordening'.

Mocht uit een toetsing in het kader van het *Activiteitenbesluit* de noodzaak van maatregelen blijken, dan zullen deze worden getroffen. Dat kan bijvoorbeeld resulteren in nadere eisen aan de plaats van ventilatoren. Door maatregelen zal aan de maximale geluidniveaus dienen te worden voldaan. Eventuele geluidsmaatregelen zullen primair aan het gebouw worden getroffen.

Voorts vindt de bevoorrading aan de achterzijde van het gebouw plaats.

Inspreker heeft gelijk dat deze punten in de bestemmingsplantoelichting niet uitvoerig terugkomen. Dat komt omdat het hier vooral milieumaatregelen betreft. Gelet op de nauwe koppeling met het bestemmingsplan, zal de toelichting hierop worden aangevuld.

Resumerend: aanvullend op het bestemmingsplan vindt regeling van de geluidaspecten met name in het kader van de milieuwetgeving plaats. Verwacht wordt dat onder het stellen van maatregelen tot een vergunbare situatie kan worden gekomen.

Inspraakreactie:

Er dient naar de mening van sprekers extra aandacht te worden besteed aan de aankleding en kwaliteit van de woonomgeving. Dat is vooral belangrijk omdat de supermarkt en de parkeerplaats op zeer korte afstand van het woonperceel worden voorzien. Daarbij dient in de gedachte van de heer en mevrouw Mansholt een verstening en hinderlijke verdichting te worden voorkomen.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan biedt ruimte om te zorgen voor een goede erfscheiding. In de huidige situatie is reeds beplanting aanwezig; ten behoeve van de uitvoering wordt nagegaan waar aanvullende maatregelen gewenst zijn.

Inspraakreactie:

Als vijfde bezwaar wordt aangemerkt, dat de verminderde luchtkwaliteit volgens sprekers nog onderbelicht is gebleven, zeker nu geparkeerd wordt op zeer korte afstand van het perceel Onderdendamsterweg 33.

Gemeentelijke reactie:

Aangaande het aspect "luchtkwaliteit" wordt opgemerkt, dat Winsum in een gebied ligt waar het niveau van de luchtkwaliteit goed is. Het algemene beeld (met de verkeersintensiteit op de Onderdendamsterweg in ogenschouw nemend) geeft geen aanleiding om problemen aangaande de luchtkwaliteit te verwachten.

Wat de specifieke situatie van het parkeren nabij de woning betreft, kan - mede in het kader van het Activiteitenbesluit - worden nagegaan, of effecten van de toevoeging van het verkeer nadere maatregelen vragen.

Inspraakreactie:

In de inspraakreactie onder punt 6 wordt aangegeven, dat vooralsnog niet is voorzien in een goede compensatie ten gevolge van het vervallen van het recht van overpad. Insprekers stellen dat hierdoor bij de planvorming onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen. Op dit punt is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende voorbereid.

Gemeentelijke reactie:

Het recht van overpad en compenserende maatregelen bij het vervallen daarvan zijn geen zaken die met het bestemmingsplan vastgelegd kunnen worden. Wel zijn ze van belang voor een goede en zorgvuldige uitvoering. In het eerder aangekondigde overleg met initiatiefnemers en betrokkenen zal dit punt aan de orde komen.

Inspraakreactie:

Aangaande mogelijke wateroverlast menen insprekers in hun zevende bezwaar, dat gewaarborgd dient te zijn dat door de grotere verharding van het oppervlak van het naastgelegen terrein, er geen nadelige gevolgen ontstaan. Ook menen insprekers dat vooralsnog weinig aandacht is besteed aan het feit, dat het perceel op zeer korte afstand van de planlocatie is gesitueerd.

Gemeentelijke reactie:

In de waterparagraaf in de toelichting (hoofdstuk 6.5.3.) wordt reeds uitvoerig ingegaan op de uitgangspunten aangaande waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Inmiddels heeft het Waterschap Noorderzijlvest (zie eerder in deze beantwoording) laten weten met het bestemmingsplan te kunnen instemmen. Mochten er gericht op de specifieke situatie civieltechnische maatregelen gewenst zijn, dan zullen deze bij de uitvoering worden betrokken.

Inspraakreactie:

Verwacht wordt dat de waarde van het huis van insprekers zal dalen.

Gemeentelijke reactie:

Aangaande het aspect "waardedaling" heeft de gemeente overwogen, dat het bestemmingsplan de uitkomst is van een evenwichtige belangenafweging. Mochten insprekers menen, dat er desalniettemin een benadeling ontstaat die het normaal maatschappelijke risico te boven gaat, dan kan een verzoek om planschade worden ingediend. In voorkomend geval wordt daar een eigen beoordeling over gedaan. Ten behoeve van dit aspect worden de planschaderisico's nader onderzocht.

Oveigens wordt opgemerkt dat ook in de huidige situatie er sprake is van een bedrijfsbestemming op het perceel.

===