

Lanen & Standhardt Advocaten

Mr. M. Lanen  
Mr. P.A.W. Standhardt-Jonkers  
i.s.m. Peek Utrecht  
fiscale advocatuur  
Mr.J.H. Peek

Wilhelminapark 19  
3581 ND Utrecht  
Tel. 030 251 2581

Postadres:  
Postbus 14057  
3508 SC Utrecht  
Fax: 030 251 8972

E-mail:  
lanen.standhardt  
@planet.nl

Gemeente Winsum	
corresp. nr.	1.731.212
class. nr.	1.731.212
27 APR. 2010	
ontvangstev.	27/4/10
sectie	RVRO
projectnr.	

Aan het college van B&W der gemeente Winsum

Postbus 10

9950 AA WINSUM

Tevens per fax: 0595 – 44 22 30

Utrecht, 26 april 2010

Betreft: Plus / gem. Winsum, inzake voorontwerp bestemmingsplan Aldi Winsum  
D. 100405

## ZIENSWIJZE

Edelachtbaar college,

Namens de Besloten Vennootschap Plus Vastgoed B.V., gevestigd te De Bilt, thans betrokken bij de exploitatie van de Spar Supermarkt te Winsum, en de beoogde exploitante van de aan het Boogplein op te richten Plus supermarkt, die de plaats van de Spar supermarkt in Winsum dient te gaan innemen, moge ik mij tot U wenden met het volgende:

1. Tot en met 27 april ligt ter visie het voorontwerp voor de bestemmingsplanwijziging, betrekking hebbende op de zogenaamde locatie Terpstra, waar, wegens de beëindiging van het gelijknamige garagebedrijf, volgens het voorontwerp door middel van een bestemmingswijziging de komst van een Aldi supermarkt in Winsum mogelijk gemaakt zou dienen te worden. Tegen het betreffende plan bestaan bij Plus ernstige bezwaren.
2. Plus is in Winsum gevestigd middels de eerder genoemde Spar supermarkt, onderdeel van het Plus concern. De opzet is steeds geweest, om aan het Boogplein tot een vergrootte Plus supermarkt te komen, in het kader waarvan de Spar supermarkt ten zuiden van het Winsummerdiep, dat het dorp in een noordelijke en zuidelijke helft scheidt, zou sluiten. De plannen voor de nieuwbouw van de Plus zijn door bezwaren ernstig vertraagd; zeer recent is door een uitspraak van de Raad van State het licht op groen gezet voor de realisering van de beoogde vergrootte Plus vestiging aan het Boogdiep. Die Plus vestiging maakte in het rapport van Broekhuizen, Actualisatie Detailhandelsvisie Centrum, uit augustus 2008 ook een belangrijk onderdeel uit van de gewenste detailhandelstructuur voor Winsum: het zou een van de twee polen dienen te worden voor het haltermodel: ten zuiden van het Winschoterdiep de Plus; ten noorden daarvan de C1000.



member of  
Eurojuris International

Lanen & Standhardt Advocaten is een samenwerkingsverband van zelfstandige advocaten. De beroepsaansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag waartoe de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht op uitkering biedt

3. De huidige situatie is, dat de Aldi vestiging, die door het huidige voorontwerp mogelijk gemaakt zou moeten worden, tot een verstoring van dat haltermodel leidt. Stedenbouwkundig/planologisch is dat een ongewenste situatie, waar nog bij komt, dat de Aldi solitair liggend, en gezien de aard van haar aanbod, weinig of geen synarchie voor bestaande detailhandelsvestigingen in Winsum oproept. De ervaring is, dat het grootste gedeelte van de klanten van een Aldi met de auto, en vaak van grotere afstand, komt, en na boodschappen bij de Aldi te hebben gedaan, weer vertrekt. Dat effect wordt, zeker in dit geval, verhoogd door de solitaire ligging.
4. In dit verband is het goed om erop te wijzen, dat in de toelichting op het bestemmingsplan, pagina 8, wordt gerefereerd aan het detailhandelsbeleid, volgens de Nota Winsum winkelplaats 2003, waarin onder meer de passage voorkomt: "Voor die afbakening geldt als uitgangspunt, dat detailhandel moet worden geconcentreerd in de historische dorpskern." Plus is van mening, dat het medewerken aan het mogelijk maken van een Aldi op de beoogde locatie, overigens naast de uitbreiding van de C1000, eveneens ten noorden van het Winsummerdiep, tot gevolg heeft, dat er een zware aanslag wordt gepleegd op de voortbestaanmogelijkheden van de historische kern, en de daarin thans aanwezige winkelvoorzieningen, zoals speciaalzaken en dergelijke. Dat komt ook, omdat door het verleggen van het zwaartepunt naar het gebied ten noorden van het Winsummerdiep, gevoegd bij de beperkte bereikbaarheid van het historische centrum vanuit deze twee noordelijke supermarktvestigingen, geen sprake meer kan zijn van een bevordering van de winkelvoorziening in Winsum in zijn totaliteit.
5. In dit verband moet er nogmaals op worden gewezen, 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, doch zeker niet in de laatste plaats ook, van een verhoging van de verkeershinder door het bevoorradende verkeer. Dat dat in de tijd dat Garage Terpstra op de locatie gevestigd is geen grote problemen opleverde moge juist zijn; het aantal bezoekende personenauto's en vrachtauto's voor een garage verschilt echter sterk van de bezoekfrequentie bij een supermarkt. En voordat de gedachte ontsluiting via een provinciale weg, oostelijk om Winsum heen zijn beslag zou krijgen, waardoor de bereikbaarheid van de Aldi vanuit oostelijke zijde mogelijk wordt, kunnen er nog heel wat jaar zijn verstreken.
6. Hoewel eerder uit onderzoek zou zijn gebleken, dat er voldoende marktruimte is voor een toevoeging van een discountsupermarkt in Winsum, meent de Plus er toch op te moeten wijzen, dat er twijfel bestaat over de vraag, of dat uitgangspunt anno 2010 nog wel zou kunnen worden aangehouden. Zij wijzen erop, dat in Leens een ontwikkeling van start is gegaan, waarbij behalve een Jumbo, ook een Aldi, en andere winkelvoorzieningen, bij elkaar circa 5.000 vierkante meter groot wordt nagestreefd, terwijl ook in Bedum een Jumbo van aanzienlijke omvang gaat verrijzen, in de huidige Super de Boer exploitatie. Thans is er, zoals uit het onderzoek is gebleken, sprake van enige koopkrachttoevloeiing naar Winsum, die leidde tot de verwachting, dat toevoeging van een discounter als Aldi tot een zekere verhoging van die koopkrachttoevloeiing zou kunnen leiden in de huidige Super de Boer exploitatie. Met op korte afstand gelegen zware voorzieningen, zoals in Leens respec-

tievelijk Bedum moet worden aangenomen, dat niet meer van een verbetering van de koopkrachttoevloeiing richting Winsum kan worden gesproken, doch eerder van een koopkrachtafvloeiing richting deze twee genoemde kernen. Ook dit is reden voor Plus om de haalbaarheid van een Aldi in Winsum uitdrukkelijk in twijfel te trekken.

\*\*\*\*

Samenvattend stelt Plus Vastgoed B.V., dat de keuze voor het vestigen van een discount supermarkt op de locatie Terpstra, waarvoor het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan de planologische mogelijkheden moet gaan bieden, een slechte keuze is, op grond waarvan zij verzoekt terug te komen op het voornemen om door middel van een bestemmingswijziging op deze locatie een supermarktvestiging mogelijk te maken.

\*\*\*\*

Tot toelichting van deze zienswijze verklaar ik mij gaarne bereid; indien er een hoorzitting wordt gehouden verzoek ik daarvoor te worden uitgenodigd.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Mr.M.Lanen



Lanen & Standhardt Advocaten

Mr. M. Lanen  
Mr. P.A.W. Standhardt-Jonkers  
i.s.m. Peek Utrecht  
fiscale advocatuur  
Mr.J.H. Peek

Wilhelminapark 19  
3581 ND Utrecht  
Tel. 030 251 2581

Postadres:  
Postbus 14057  
3508 SC Utrecht  
Fax: 030 251 8972

E-mail:  
lanen.standhardt  
@planet.nl

Gemeente Winsum	
corresp. nr.	14
class. nr.	-1.731.212
28 APR 2010	
ontvangst/bav	28/04/10
secre	RJW
projectnr.	

Aan het college van B&W der gemeente Winsum

Postbus 10

9950 AA WINSUM

Tevens per fax: 0595 – 44 22 30

Utrecht, 27 april 2010

Betreft: Montagne / gem. Winsum, inzake VO BP Aldi Winsum  
D. 100405

## ZIENSWIJZE

Edelachtbaar college,

Namens de Besloten Vennootschap Montagne Ontwikkeling B.V., gevestigd te Nieuwleusen, wend ik mij tot U met het volgende:

1. Tot en met heden 27 april ligt ter visie het voorontwerp bestemmingsplan Aldi Winsum. Evenals Plus Vastgoed B.V. te De Bilt heeft cliënte als ontwikkelaar van de nieuw te bouwen Plus supermarkt aan het Boogplein ernstige bezwaren tegen het wijzigen van de bestemming van de locatie Terpstra, waar thans nog een garagebedrijf gevestigd is, naar een bestemming die de vestiging van een Aldi supermarkt aldaar mogelijk maakt.
2. Montagne Ontwikkeling onderschrijft de bezwaren in de zienswijze die ik eerder namens Plus Vastgoed B.V. heb ingediend (d.d. 26 april jl.), en maakt die bezwaren tot de hare. Korthedshalve wordt derhalve naar de inhoud van de zienswijze na-  
./. mens Plus verwezen, waartoe ik een kopie van die zienswijze van 26 april aan  
./. deze zienswijze hecht, met het verzoek om de inhoud daarvan als hier herhaald en ingelast te willen beschouwen.

\*\*\*\*

Ik verzoek u vriendelijk mij de ontvangst van deze zienswijze te willen bevestigen.

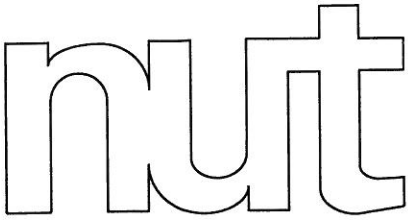
Hoogachtend,

Mr. M. Lanen



member of  
Eurojuris International

Lanen & Standhardt Advocaten is een samenwerkingsverband van zelfstandige advocaten. De beroepsaansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag waartoe de aansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval recht op uitkering biedt



MAATSCHAPPIJ TOT NUT VAN 'T ALGEMEEN

opgericht in 1784

NUTSDEPARTEMENT WINSUM/BAFLO

Secretaris: J.M.Kadijk-Siertsema  
Maarhuizerweg 5, 9953 TB Baflo  
Tel. 0595-423398  
Email r.s.kadijk@comveeweb.nl

Gemeente Winsum	
corresp. nr.	164
datum	- 1-31-212
21 APR 2010	
21/04/10 RUBO	
i.e. College, Raad, Graf	

Aan het College van Burgemeester en Wethouders en  
de Raad van de Gemeente Winsum

Datum 20 april 2010

Betreft reactie op het voorontwerp bestemmingsplan Winsum Dorp,  
Onderdendamsterweg 33B (Aldi)

Geacht College en Leden van de Raad,

Ook deze keer willen wij reageren op een (voor) ontwerp bestemmingsplan Winsum-Dorp  
en wel onderdeel Onderdendamsterweg 33B (Aldi).  
(onze vorige brief is van 10-01-2009, uw definitieve reactie van 09-12-09)

Informatie m.b.t. de nieuwe raadsleden:

Het gaat om het perceel land (ca 1,5 ha) dat eigendom is van het NUTs-departement Winsum-Baflo. Dit perceel ligt aan de Onderdendamsterweg, tussen het spoor, sportcentrum Veldwijk en de Groene School. Het is nu gedeeltelijk in gebruik als volkstuin en gedeeltelijk als grasland.

In het nu voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Winsum-Dorp is ruimte gereserveerd voor een toekomstige basisweg, als omschreven in hoofdstuk 5.2.

Aangegeven is dat deze weg in de toekomst zal/kan worden doorgetrokken van de Onderdendamsterweg naar een nieuw tracé van de provinciale weg langs de noordzijde van Winsum, naar onze verwachting volgens inrichting als aangegeven in figuur 5, blad 16.

Onze reactie is de volgende

1. U zult begrijpen dat wij niet staan de springen om een deel van het volkstuincomplex af te staan voor wegaanleg.  
Ook voor het komende seizoen is er volop belangstelling om te tuinieren.

2. Ten aanzien van figuur 5: het functioneel dwarsprofiel

Langs het volkstuincomplex wordt volgens figuur 5 veel oppervlak aan de tuinen onttrokken:

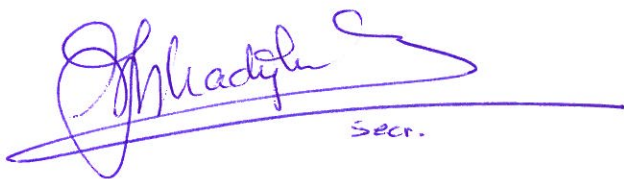
Een fietspad aan beide zijden van de weg, een voetpad en nog een bomenrij vragen wel erg veel ruimte. (inclusief de vrije ruimte naast het spoor zo'n 25 meter met een basisweg voor 50 km per uur ?)

Naar ons idee wordt zo geen recht gedaan aan het belang van de volkstuinliefhebbers.

Ook wordt op deze manier het tuinencomplex voor bijvoorbeeld 'proletarisch winkelen' extra aantrekkelijk. Een afscheiding door middel van een hek zal enige belemmering kunnen opwerpen.  
Een bomerij geeft ongewenste schaduw op de tuinen, neemt voeding weg en is aantrekkelijk voor vogels die dan extra 'gebruik' maken van de groentes uit de tuin.

Wij hopen dat u bovenstaande in uw overwegingen meeneemt,  
in afwachting van uw reactie,  
met vriendelijke groet,

T.C.H.Kruizenga-van Mullem  
voorzitter bestuur departement Winsum-Baflo



Secr.

## Aantekenen

Fam. W. Mansholt  
Onderdendamsterweg 33  
9951 TD WINSUM

Burgmeester en wethouders van de Gemeente Winsum  
Postbus 10  
9950 AA WINSUM

Gemeente Winsum	
corresp. nr.	1161
class. nr.	-1.731.212
26 APR 2010	
ontvangstev.	27/4/10
sectie	RVRO
projectnr.	

Winsum, 26 april 2010

Betreft: Zienswijzen wijziging bestemmingsplan Onderdendamsterweg 33b

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij reageren op het voornemen van de gemeente Winsum het bestemmingsplan voor de Onderdendamsterweg 33b te wijzigen. Dit voornemen heeft voor ons als bewoners van het naast gelegen perceel, te weten Onderdendamsterweg 33, grote gevolgen. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat wij recht van overpad hebben op perceel 33b en dat het aantal verkeersbewegingen enorm zal toenemen. Daarom hebben wij een aantal bezwaren. De belangrijkste zijn:

- 1) Het zal voor ons moeilijker worden ons eigen perceel op te komen of te verlaten. Met name het zonder vertragingen kunnen verlaten van ons perceel is voor ons van wezenlijk belang. Ik ben huisarts in Winsum en zal altijd ons terrein snel moeten kunnen verlaten in het geval van een spoedvisite. Een goede doorgang dient te worden gegarandeerd. Tot op heden is hier onvoldoende in voorzien. De vraag werpt zich tevens op hoe voorkomen kan worden dat ik geconfronteerd wordt met opstoppingen door bezoekend verkeer en aan- en afvoer.
- 2) Wij zijn van mening dat veiligheid van onszelf en onze kinderen in gevaar komt. Wij zullen over het perceel 33b tussen af en aan rijdende en geparkeerde auto's onze eigen perceel te voet, te fiets of per auto moeten bereiken. Dit is voor ons een onwenselijke situatie. Gezien de vele verkeersbewegingen en grote aantallen bezoekers is thans onvoldoende voorzien in adequate veiligheidsmaatregelen.
- 3) Wij maken ons zorgen over geluidsoverlast door het verkeer, koelinstallaties, ventilatoren en aan- en bevoorrading (laden/lossen). Zeker nu op relatief zeer korte afstand van ons perceel kan worden geparkeerd. Thans zijn naar ons gevoel op onvoldoende wijze maatregelen getroffen om deze overlast te verminderen en mogelijke geluidsoverlast te reduceren. Dit punt is in het plan onvoldoende bekeken. Ik kan mij niet aan de indruk

- onttrekken dat doordat de gemeente eventuele planschadeclaims heeft doorgeleid dit punt in het plan onderbelicht is gebleven.
- 4) Tengevolge van het feit dat de supermarkt en parkeerplaats op zeer korte afstand van ons perceel komen vindt is thans onvoldoende voorzien in een aankleding (schutting) die negatieve uitstraling en randeffecten van de supermarkt verminderen. Een versterking en hinderlijke verdichting dient te worden voorkomen. Er dient naar mijn mening extra aandacht te worden besteed aan de aankleding en kwaliteit van de woonomgeving.
  - 5) Onvoldoende belicht is het punt van de verminderde luchtkwaliteit. Zeker nu geparkeerd wordt op zeer korte afstand van ons perceel en steeds auto's zullen starten en wegrijden.
  - 6) Vooralsnog is niet voorzien in een goede compensatie tengevolge van het vervallen van het recht van overpad. Hierdoor is bij de planvorming onvoldoende rekening gehouden met mijn belangen. Niet is vastgelegd dat het bevoegd gezag haar medewerking zal verlenen aan een definitieve oplossing die rekening houdt met mijn belangen. Op dit punt is het ontwerp-bestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid.
  - 7) Aangaande mogelijke wateroverlast meen ik dat gewaarborgd dient te zijn dat door de grotere verharding van het oppervlak van het naastgelegen terrein, ik geen nadelige gevolgen dien te ondervinden. Ik meen dat vooralsnog weinig aandacht is besteed aan het feit dat mijn perceel op zeer korte afstand (minder dan 7 meter) van de planlocatie is gesitueerd.
  - 8) Wij verwachten wij dat de waarde van ons huis zal dalen door deze wijziging.

We hopen dat in de toekomst zal blijken dat tegemoet kan worden gekomen aan onze bezwaren doordat de gemeente en de Aldi/projectontwikkelaar een gezamenlijke inspanning terzake voormelde punten zullen verrichten.

Deze zienswijze heb ik persoonlijk overhandigd op het gemeentehuis .

Hoogachtend,

Dhr. W.Mansholt  
Mevr. E. Mansholt-Jannenga

