

Vergadering: 6 november 2014  
Agendanummer: 10  
Status: Besluitvormend  
Portefeuillehouder: J. Hoekzema  
Behandelend ambtenaar A. Spier, 0595-447793  
E-mail: gemeente@winsum.nl (t.a.v. A. Spier)

#### **GEWIJZIGD VOORSTEL**

**Aan de gemeenteraad,**

#### **Onderwerp:**

Winkelcentrum Obergon

#### **Voorgestelde besluit:**

1. De zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het ontwerp bestemmingsplan Winsum- Dorp, Winkelcentrum Obergon gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met de exploitatieovereenkomst.
4. Aan de bestemming Centrum 2, artikel 3, het gebruik van Horeca tot een maximum van 120 m<sup>2</sup> toevoegen.

#### **Samenvatting**

Om de herstructurering van winkelcentrum Obergon mogelijk te maken is met de eigenaar een exploitatieovereenkomst gesloten. Mede op basis hiervan is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Na de ter inzage legging heeft dit geresulteerd in drie zienswijzen. Met in acht neming van de reactienota stellen wij u voor het bestemmingsplan vast te stellen. Vervolgens kan dan medio 2015 de uitvoering ter hand genomen worden.

#### **Inleiding**

Sinds 2009 zijn wij in gesprek met de beheerder van winkelcentrum Obergon, Compact Real Estate Services (CRES), over de herstructurering van het winkelcentrum Obergon. Wij kunnen u nu, na vijf jaar, melden dat de plannen voor de verbouw van de winkelruimten en de openbare ruimte gereed zijn. Hiertoe zijn op 10 juli 2014 met partijen een exploitatieovereenkomst en een verkoopovereenkomst gesloten. Om de herstructurering ook juridisch mogelijk te maken diende een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

#### **Plannen**

De plannen bestaan uit een totale upgrading van het winkelcentrum Obergon.

Niet alleen de gebouwen worden aangepakt maar ook de openbare ruimte ondergaat een complete facelift. Door de architect van CRES, Steven van der Goes, is hiervoor een ontwerp gemaakt dat instemming heeft van Libau. Hierbij wordt de Albert Heijn uitgebreid tot een bruto vloeroppervlakte van 2000 m<sup>2</sup>. De huidige doorgang zal dichtgebouwd worden en aan de achterzijde komt er een gedeelte bij. De gevels zullen in een modern jasje gestoken worden. De ingang van het complex zal naar het oosten verschuiven waarbij zowel aan de voorkant als aan de achterkant het gebouw betreden kan worden. Beide ingangen worden verbonden met een inbandige passage.

Voor de openbare ruimte is door Libau een ontwerp gemaakt dat volledig aansluit bij het ontwerp van de architect. Hierbij is het uitgangspunt dat de voorzijde autoluw wordt, er in totaal 140 parkeerplaatsen worden aangelegd van voldoende formaat en de speelvoorzieningen worden uitgebreid.

De klankbordgroep herinrichting Onderdendamsterweg is op 18 augustus j.l. gehoord en juichte de plannen in meerderheid toe.

Voorts is er intensief overleg geweest met de speeltuinvereniging.

Op ons laatste voorstel om de speelvoorzieningen te upgraden - dat naar onze mening recht doet aan de wensen van de speeltuinvereniging - hebben wij van de speeltuinvereniging, tot op heden (1-10-14), nog geen reactie ontvangen. Ondanks ons intensieve overleg heeft de speeltuinvereniging gemeend wel een zienswijze in te moeten dienen. In de reactienota wordt hier verder op ingegaan. Onze inzet is er echter nog steeds op gericht om met de speeltuinvereniging tot een haalbaar plan voor de speelvoorzieningen te komen. Dit heeft echter geen consequenties voor de opzet van het bestemmingsplan.

Een zelfde overleg hebben wij gevoerd en voeren wij nog steeds met de groep jongeren die gebruik maken van de Jongeren Ontmoetingsplek. In dat overleg worden zij bijgestaan door jongerenwerk Barkema & De Haan. De jongeren zijn bereid veel zelfwerkzaamheid aan de dag te leggen. Wij zouden hun dan moeten voorzien van het materiaal en enige begeleiding. In onderling overleg hopen we tot een voor iedereen aanvaardbare invulling te komen.

#### **Bestemmingsplan Winsum – Dorp, Winkelcentrum Obergon**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 30 juli 2014 tot en met 9 september 2014 voor een ieder ter inzage gelegen.

Daarnaast is op 21 augustus 2014 een informatieavond voor belangstellenden georganiseerd. Hiervoor zijn direct belanghebbenden ook persoonlijk uitgenodigd. Gedurende de termijn van ter inzage legging zijn drie zienswijzen ontvangen. Hierop wordt in de reactienota verder ingegaan. Daarnaast vermeldt de reactienota enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.



### **Financiële haalbaarheid**

Met de eigenaar van het complex is een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin zegt de eigenaar toe een bijdrage te leveren voor de herinrichting van de openbare ruimte. Daarnaast is een verkoopovereenkomst gesloten met de eigenaar aangezien voor de uitbreiding gemeentegrond nodig is.

De totale investering voor de openbare ruimte kan volledig gedekt worden door de bijdrage van de eigenaar, de verkoopopbrengst van de grond en andere financiële middelen. Een en ander zoals beschreven in de financiële toelichting. Uit concurrentieoverwegingen ligt die toelichting voor u, vertrouwelijk, bij de stukken ter inzage. Ook met de exploitatieovereenkomst verzoeken wij u vertrouwelijk om te gaan.

Voor het toekomstige onderhoud is een extra bedrag noodzakelijk van € 9.050 per jaar. Dit bedrag zullen wij toevoegen aan de eerstvolgende BERAP.

### **Conclusie**

Met de voorliggende plannen presenteren wij u een nieuw winkelcentrum dat voldoet aan onze detailhandelsvisie. Namelijk 'maak een stevig en aantrekkelijk winkelcentrum aan de noordzijde van het kernwinkelgebied' waardoor het gehele kernwinkelgebied een impuls krijgt. Daarnaast is het ons gelukt om deze ontwikkeling mogelijk te maken zonder dat hiertoe extra geld van uw raad moet worden gevraagd.

Wij stellen u dan ook voor om in te stemmen met de plannen voor winkelcentrum Obergon door het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en in te stemmen met de exploitatieovereenkomst.

### **Relatie met:**

Detailhandelsvisie "Actualisatie detailhandelsvisie Centrum"

**Achterliggende documenten:**

- Exploitatieovereenkomst "Uitbreiding Albert Heijn"
- Verkoopovereenkomst met Baturaden BV
- Ontwerp bestemmingsplan Winsum – Dorp, Winkelcentrum Obergon
- Zienswijzen
- Reactienota zienswijzen
- Ontwerp openbare ruimte Libau
- Ontwerp uitbreiding winkelcentrum
- Laatste aanpassing speelvoorzieningen
- Financiële toelichting kosten herstructurering
- ISV brief Provincie Groningen d.d. 16 mei 2014

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester  
drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendanummer: 12  
Vergadering: 4 november 2014

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening:

b e s l u i t :

1. De zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het ontwerp bestemmingsplan Winsum- Dorp, Winkelcentrum Obergon gewijzigd vast te stellen.
3. In te stemmen met de exploitatieovereenkomst.
4. Aan de bestemming Centrum 2, artikel 3, het gebruik van Horeca tot een maximum van 120 m2 toevoegen.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van 6 november 2014

De raad voornoemd,

  
voorzitter,

  
griffier,



Reactienota zienswijzen en  
ambtshalve wijzigingen  
bestemmingsplan Winsum-Dorp,  
Winkelcentrum Obergon

## **Gemeente Winsum 11-77-05/15-09-14**

### **Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Winsum-Dorp, Winkelcentrum Obergon**

Deze reactienota behoort bij het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan *Winsum-Dorp, Winkelcentrum Obergon*.

In deze reactienota wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan. Aangegeven is wat de reactie van het college van burgemeester en wethouders is, met vervolgens een voorstel voor het al dan niet wijzigen van het bestemmingsplan.

Tevens is in deze Reactienota ingegaan op enkele gewenste ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan.

Samenvattend wordt voorgesteld te besluiten conform de voorstellen in onderstaande reactienota. Dit resulteert in een in hoofdzaak ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp, met uitzondering van een bouwaanduiding op de plankaart ter regeling van een differentiatie in het bouwvlak en een geringe aanpassing in de bestemmingsomschrijving van artikel 4. Onder "ambtshalve wijzigingen" wordt dit uiteengezet.

Voorts wordt voorgesteld de uit uw besluit voortvloeiende wijzigingen en aanvullingen in de plantoelichting te verwerken. Hieronder wordt ingegaan op de ingediende zienswijzen met een reactie daarop.

#### Zienswijzen met reactie

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8. van de *Wet ruimtelijke ordening* is het ontwerp van het bestemmingsplan *Winsum-Dorp, Winkelcentrum-Obergon* ter inzage gelegd vanaf 30 juli 2014 tot en met 9 september 2014. In die periode zijn de volgende zienswijzen ingekomen:

1. J.Schuring, Aconietenhof 15, 9951 HC Winsum, in een zienswijze d.d. 25 augustus 2014, ingekomen gemeente Winsum op 27 augustus 2014 onder nummer 1931.212;
2. Scheffers Advocaten, Hoofdstraat 31, 9600 AJ te Hoogezand, namens de heer M.H.Khalil, S.O.J.Palmelaan 263 9728 VJ te Groningen, in een zienswijze d.d. 3 september 2014, ingekomen gemeente Winsum d.d. 3 september 2014 onder nummer 1731.212;
3. Stichting Speelweide Obergum-Noord, p/a Binnensingel 29, 9951 GD Winsum, in een zienswijze d.d. 8 september 2014, ingekomen gemeente Winsum 8 september 2014 onder nummer 1731.21

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingekomen. Zienswijzen moeten verder aan de gemeenteraad worden gericht. De zienswijze onder ad 3 is gericht aan het college van burgemeester en wethouders maar wordt gelet op de Algemene wet bestuursrecht onverwijld aan de gemeenteraad doorgezonden.

Met het oog daarop worden de zienswijzen formeel ontvankelijk verklaard.



#### **Ad 1. J.Schuring**

Opgemerkt wordt dat het winkelcentrum in het bestemmingsplan de bestemming "Centrum-2" heeft. Ter plaatse van de aanduiding "supermarkt" (op het westelijk bouwvlak) is een supermarkt met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen daarvan ontheffing verlenen tot 2000 m<sup>2</sup>. Dat kan uitsluitend voor de vestiging van winkelbranches die qua koperspotentieel en productaanbod nog niet, dan wel zeer beperkt in Winsum vertegenwoordigd zijn en waarvoor binnen de bestaande winkelstructuur langs de Hoofdstraat-Obergum en de Hoofdstraat-Winsum geen, dan wel onvoldoende ruimte gevonden kan worden. Op grond daarvan lijkt het verlenen van de uitbreiding geen legale vergunningverlening en zelfs niet mogelijk binnen de planregels.

#### *Reactie college:*

De heer Schuring citeert de geldende planvoorschriften correct. In beginsel is in het bestemmingsplan van 2010 de bestaande supermarkt inbestemd en is onder voorwaarden een vergroting mogelijk.

De thans aan de orde zijnde plannen passen niet voldoende binnen het bestemmingsplan van 2010. Zo bieden de maatvoorschriften onvoldoende ruimte voor de beoogde uitbreiding van het complex. Daarom is tot de voorliggende herziening besloten.

Dat de voorgenomen plannen niet tot een legale vergunningverlening zouden leiden, wordt weersproken. Met het nieuwe plan wordt juist de basis gelegd voor de vernieuwbouw en een daarop gebaseerde vergunningverlening.

Ook past het plan binnen de visie met betrekking tot de detailhandel in Winsum. In de plantoelichting wordt daar uitvoerig op ingegaan. Zie in het bijzonder hoofdstuk 4.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

#### *Zienswijze:*

Verder ontbreekt de motivatie voor het autoluw maken van het zuidelijk gedeelte. Bovendien zijn de groenvoorzieningen mooier getekend dan in werkelijkheid. Daarnaast wordt een financiële onderbouwing gevraagd.

#### *Reactie college:*

Als met de zienswijze bedoeld wordt het op het Omsnijdingskanaal georiënteerde plandeel, dan kan gesteld worden, dat die zijde vooral als publiekscant wordt gezien. Hier bevinden zich ook de toegangen naar de winkels. De bevoorrading van de supermarkt vindt hier niet plaats.

Bij het aldus als autoluw beschouwen van deze zijde, is het verder de bedoeling de oriëntatie op het water - en aan de overzijde op de historische dorpskern - te benutten door inrichtingsmaatregelen in de openbare ruimte: een verlaagde ontmoetingsplek met zitbankjes aan het water.

Wat betreft de financiële onderbouwing van de maatregelen in de openbare ruimte het volgende Ten behoeve van de extra kosten voor het onderhouden van de openbare ruimte, wordt de gemeenteraad voorgesteld bij de eerstvolgende gelegenheid (BERAP) het onderhoudsbudget te verhogen met € 9.050,- per jaar. Wij achten deze zienswijze ongegrond.

#### *Zienswijze:*

Wat betreft de verbetering van de Onderdendamsterweg, die samenhangt met het winkelcentrum, ligt het zebrapad niet meer in de looprichting richting de Hoofdstraat. Verder wordt gevraagd naar het instellen van éénrichtingverkeer op de brug tegenover de Hoofdstraat-Winsum. Dit ook in verband met gereedkomen van het wooncomplex Floraborg.

#### *Reactie college:*

De gemeente is niet van plan om op de brug in de Binnensingel over het Omsnijdingskanaal weer een patroon van eenrichtingverkeer in te stellen. Overweging is dat hier tweerichtingverkeer veiliger is.

Beide zaken worden overigens niet met het bestemmingsplan geregeld, maar liggen op het vlak van het verkeersbeleid.

Wat betreft de situatie van de Onderdendamsterweg het volgende. De opmerking zal doorgegeven worden aan de projectleider herstructurering Onderdendamsterweg. Deze zal nagaan welke mogelijkheden er zijn om iets aan deze situatie te doen. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft de opmerking geen gevolg.

*Zienswijze:*

Verder wordt gewezen op het intensieve gebruik van het basketbalveldje. Verkleining van groen- en speelvoorzieningen moet worden voorkomen, terwijl verder de vraag wordt gesteld met wie van de jeugd is overlegd.

*Reactie college:*

De gemeente erkent zeker het belang van een goede groen- en speelvoorziening ten behoeve van de buurt Obergum. Binnen het gebied als geheel komen diverse voorzieningen voor de jeugd voor.

Slechts een klein deel is voor herinrichting nodig. In overleg met de Stichting Speelweide Obergum-Noord wordt overlegd hoe in een nieuwe situatie het gebied het beste kan worden ingericht, zodanig dat het aantrekkelijk blijft voor de jeugd en wellicht nog meer aantrekkingskracht krijgt. De nieuwe schets die voor het gebied is opgesteld, voorziet erin dat er evenveel vierkante meters voor het basketbalplein terugkomen als in de huidige situatie. Bovendien hebben alle leeftijdscategorieën nu een eigen ruimte in het gebied (oudere jeugd, kleuters en middenleeftijd)

Wij verwijzen voorts naar de gemeentelijke reactie onder Ad 3 op de zienswijze van de Stichting Speelweide Obergum-Noord.

Wij achten deze zienswijze ongegrond.

*Voorstel:*

Resumerend kan worden gesteld dat de zienswijze geen aanleiding geeft om tot wijzigingen in het bestemmingsplan over te gaan.

Wij stellen u voor niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

## **Ad 2. Scheffers Advocaten**

De cliënt van Scheffers Advocaten is huurder van de bedrijfsruimte Obergon 11, alwaar zich het Egyptisch grill-restaurant "Oase" bevindt.

Op de volgende onderdelen wordt een zienswijze naar voren gebracht:

### **1. Opwaardering winkelcentrum**

*Zienswijze:*

Scheffers Advocaten geeft allereerst namens cliënt aan, het niet eens te zijn met de beoogde opwaardering van het winkelcentrum. Dit voldoet aan de maatschappelijke vereisten van een winkelcentrum en verkeert in goede staat. Een opwaardering is dan ook niet nodig en overbodig. De huidige oppervlakte is voldoende voor het bedienen van de lokale markt. Bovendien is niet onderzocht of de supermarkt op een andere manier of op een andere locatie kan uitbreiden. Daarom wordt cliënt in zijn belangen geschaad.

*Reactie college:*

Wij delen deze mening niet. Reeds langere tijd is het beleid erop gericht om tot een opwaardering van het winkelcentrum Obergon te komen, óók met het oog op de toekomst.

De gemeente Winsum wil samen met de *Klankbordgroep uitwerking Actieplan Economische Zaken* en de ondernemers de kom van Winsum upgraden naar een 'boodschappencentrum plus'. De gemeente Winsum wenst daarom mee te werken aan een herontwikkeling van het winkelcentrum Obergon te Winsum. Medio 2009 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Actualisatie detailhandelsvisie 2008', een actualisatie van de in 2003 opgestelde Detailhandelsvisie 'Winsum winkelplaats'. Bij de actuele Detailhandelsvisie gemeente Winsum (2008) hoort ook een uitvoeringsplan voor de detailhandel van de kom Winsum. Als een van de speerpunten geldt de opwaardering van het winkelcentrum Obergon, zoals deze met dit bestemmingsplan gestalte krijgt. Die opwaardering is niet alleen gericht op de situatie van dit moment, maar juist ook om voor de toekomst de consument te binden aan een aantrekkelijk centrum van Winsum.

De Onderdendamsterweg, die aan het plangebied grenst, is recent heringericht. Eén van de doelen was om de relatie tussen het winkelcentrum Obergon en de rest van het centrum van Winsum te versterken. Met het oog daarop zijn aan de Onderdendamsterweg maatregelen genomen die het karakter als doorgaande weg verminderen. Belangrijk voor de genoemde relatie is verder de aanleg van een langzaamverkeersbrug naar de supermarkt. Verder wil de gemeente ook de kwaliteit van winkelpanden verbeteren, waartoe dit bestemmingsplan ook de voorwaarden creëert.

Op de vraag of de supermarkt ook een andere plaats had kunnen uitbreiden, moet ontkennend worden geantwoord. Nog afgezien van het feit dat op de bestaande locatie Obergon-Noord al een supermarktbestemming rust, en er dus bij een nieuwe locatie een extra (vierde) mogelijkheid zou worden geboden, zijn de locaties voor detailhandel zorgvuldig afgewogen. Dit zodanig dat deze bijdragen aan de centrumvorming van Winsum. Reeds in de *Ruimtelijk-economische visie Centrumvisie* werd uitgegaan van een model met twee trekkers (polen): rond het Boogplein en ter plaatse van Obergon-Noord, waarbij de verbindende straten een belangrijke rol spelen voor centrumvoorzieningen. Deze ruimtelijke structuur heeft de vorm van een halter. Daarom wordt het kernwinkelgebied ook wel het haltermodel genoemd.

Ook in de recent (januari 2014) vastgestelde *Structuurvisie Winsum* is dit beleid bevestigd: concentratie in het centrumgebied en bestaande winkels ruimte voor ontwikkeling geven.

Meer in het bijzonder zegt de Structuurvisie

" Het winkcentrum Obergon zal de komende jaren aan kwaliteit winnen door zowel investeringen in de uitstraling van de bebouwing en het omringende terrein, als een verbreding van de branchering. Zo komt, in combinatie met de ontwikkeling van het Boogplein, het haltermodel tot volle wasdom. De komst van Albert Heijn in plaats van de C1000 zal de aantrekkingskracht van het gebied versterken en daarmee een positieve invloed hebben op de bezetting en branchering van de overige commerciële ruimten. Het

voorterrein zal worden heringericht, zodat er hoofdzakelijk een verblijfsruimte ontstaat in plaats van een parkeerterrein. De functionele kwaliteit en de belevingswaarde van het kernwinkelgebied zullen daarmee een positieve impuls krijgen”.

Bovendien wordt in een distributieplanologische analyse, deel uit makend van de actualisatie van de detailhandelsvisie, becijferd dat de consumentenmarkt in Winsum ruimte heeft voor 1 discount- en 2 full-service supermarkten. Deze uitbreiding past binnen de aangegeven bruto vloeroppervlaktes. Met deze uitbreiding wordt de supermarkt in het winkelcentrum Obergon een volwaardige full-service supermarkt.

Gelet op het vorenstaande over omvang en locatie is er geen reden om het detailhandelsbeleid en daarmee dit bestemmingsplan aan te passen.

Dit wordt ondersteund door een aanvullende onderbouwing die van de kant van initiatiefnemer is uitgevoerd. Daaruit blijkt op welke wijze Albert Heijn in Winsum invulling wil geven aan de beoogde kwalitatieve verbetering, een verbetering die extra ruimte vraagt:

- Functie: de supermarkt heeft als full-service supermarkt ook een regionale functie. De huidige winkel is daarvoor feitelijk te klein. Dat blijkt nu al uit de omstandigheid dat opslag van goederen buiten het pand plaatsvindt, terwijl het terugbrengen van emballage (lege flessen) op een andere locatie, namelijk aan de overzijde, gebeurt.
- Er is te veel druk per m<sup>2</sup>: met name de afdelingen ‘brood’, ‘groente’ en ‘vlees’ hebben ruimtegebrek.
- De winkel laat zich typeren als ‘wijkwinkel’, wat wil zeggen dat mensen vooral weekendboodschappen doen (en dus niet zozeer dagelijkse boodschappen). Daardoor ontstaat druk op de schappen en wachtrijen voor de kassa’s.
- Assortimentsuitbreiding: het huidige assortiment wordt als breed gekenschetst. Aanvragen om nieuwe producten vragen meer ruimte, net als het realiseren van een informatiebalie.
- Nieuwe ruimte wordt ook gewenst vanwege het aan klanten kunnen adviseren over nieuwe producten.

Samenvattend wordt opgemerkt dat de opwaardering en kwaliteitsverbetering van het winkelcentrum prima past binnen een al jaren ingezet beleid. Dit bestemmingsplan legt daarvoor de planologische basis.

Dat neemt de wenselijkheid niet weg dat in overleg tussen eigenaar en huurder tot een goede oplossing voor de nieuwe situatie wordt gekomen. Wij dringen daar op aan.

Wij achten deze zienswijze niet gegrond.

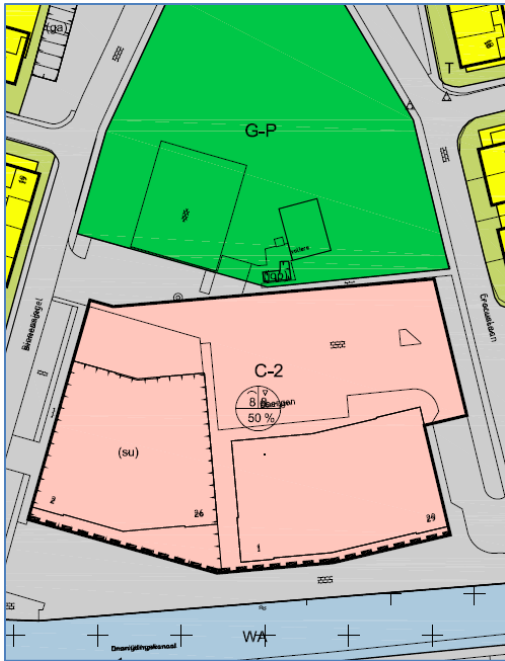
## 2. Het huidige bestemmingsplan

### *Zienswijze:*

Scheffers Advocaten stellen dat het initiatief voor het ontwerp is gelegen in de uitbreidingswensen van de supermarkt. Op basis van het huidige bestemmingsplan is er voldoende mogelijkheid om uit te breiden, zoals met een ontheffing van burgemeester en wethouders.

### *Reactie college:*

Het huidige bestemmingsplan is het bestemmingsplan Winsum-Dorp van 2010 (vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 september 2010). Onderstaande figuur laat daarvan het betreffende fragment zien. Dit nieuwe plan komt nu in de plaats van het bestemmingsplan van 2010.



Figuur 1: fragment bestemmingsplan Winsum-Dorp, 2010

Op onderdelen biedt het bestaande bestemmingsplan onvoldoende ruimte om tegemoet te komen aan de plannen. Overigens, als het vigerende plan al voldoende mogelijkheden zou bieden en daarnaar in de zienswijze wordt verwezen, rijst de vraag of Scheppers Advocaten kennelijk geen problemen zien in een realisering conform dat plan. Materieel hebben zowel het bestemmingsplan van 2010 als het nieuwe plan van 2014 tot doel om de basis te geven voor een verbetering van het winkelcentrum. Alleen de bouwregelgeving vraagt thans om het nieuwe bestemmingsplan.

Wij achten deze zienswijze niet gegrond.

### 3. Betrokkenheid van belanghebbenden/beginsel van behoorlijk bestuur/verplichtingen bestuursorgaan

#### *Zienswijze:*

Scheppers Advocaten merken op dat hun cliënt op geen enkele wijze is betrokken bij het ontwerp en de totstandkoming ervan. Ook heeft onvoldoende een belangenafweging met andere partijen en belanghebbenden plaatsgevonden.

#### *Reactie college:*

Client is huurder van het pand en voert daarin een restaurant. Het is primair een zaak van de eigenaar om hierin met betrokkene overleg te voeren. Wij gaan ervan uit dat een dergelijk overleg, voor zover dat inmiddels nog niet heeft plaatsgevonden, plaatsvindt teneinde ook in de relatie verhuurder-huurder tot een voor beide partijen acceptabele oplossing te komen.

Wij achten deze zienswijze niet gegrond.

### 4. Chinees restaurant

In het oostelijk gelegen bouwblok zit geen chinees restaurant meer, omdat de verhuurder van het pand nieuwe huurders weigert.



*Reactie college:*

Ontwikkelingen waarbij functies veranderen kunnen gedurende de looptijd van een bestemmingsplan altijd plaatsvinden. Op zichzelf is dat ook geen probleem, zolang ze zich binnen de regels van het bestemmingsplan afspelen. Het bestemmingsplan is in zekere zin een momentopname waarin de feitelijk aanwezige situatie wordt beschreven. Overigens is het geen probleem om de toelichting hierop te actualiseren.

Wij achten deze zienswijze in zoverre gegrond dat de toelichting op de feitelijke situatie kan worden afgestemd.

Mocht de gemeenteraad alsnog de wenselijkheid zien om de ruimte voor daghoreca te bestemmen, dan zou daarvoor de bestemmingsomschrijving uitgebreid moeten worden.

## 5. Planuitgangspunten

*Zienswijze:*

Gesteld wordt dat Winsum als beschermd dorpsgezicht niet gebaat is bij modernisering van het winkelcentrum en uitbreiding van de supermarkt. Een dergelijke gemeente is juist gebaat bij een diversiteit aan kleinschalige winkels.

*Reactie college:*

Op de eerste plaats moet opgemerkt worden dat het plangebied niet binnen het beschermde dorpsgezicht van Winsum-Obergum loopt. Daarvan ligt de grens aan de zuidkant van het Omsnijdingskanaal, zoals navolgende figuur 2 laat zien. De regels van het beschermde dorpsgezicht zijn dus niet op het plangebied van toepassing. Overigens wil dat niet zeggen, dat ook de in de randgebieden niet met zorg moet worden omgegaan met de ruimtelijke ontwikkelingen.

Dat is ook in de voorliggende situatie gedaan:

- De hoofdvorm richting het Omsnijdingskanaal blijft in tact en de rooilijn wordt niet overschreden.
- De gevelaanzichten worden verbeterd.
- De openbare ruimte wordt heringericht ten gunste van een verblijfsfunctie.



*Figuur 2: Ligging en begrenzing beschermd dorpsgezicht met ligging plangebied (indicatief)*

Dat Winsum gebaat is bij een diversiteit aan kleinschalige winkels is een stelling die gemeentelijk in zijn algemeenheid wordt ondersteund. Met name rond de Hoofdstraat-Obergum en in het verlengde daarvan de Hoofdstraat-Winsum wordt daar nadrukkelijk de planologische ruimte voor gegeven. Dat neemt niet weg dat enkele passende locaties een grotere winkelontwikkeling in de vorm van supermarkten passend is. Bovendien zorgen deze grotere winkels voor veel 'traffic' (trekkracht) wat weer ten goede komt aan de kleinere winkels. Wij achten deze zienswijze niet gegrond.

## 6. Parkeren

### *Zienswijze:*

In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat wijziging van de huidige parkeersituatie onnodig en overbodig is. In het ontwerp komen er twee parkeerplaatsen bij; deze groei is overbodig. De huidige verkeerssituatie is al goed en de winkels zijn goed te bereiken.

### *Reactie college:*

De gemeente deelt de mening dat er in de huidige situatie sprake is van een goede verkeerssituatie en een goede bereikbaarheid. Het enige verschil van mening is het maken van twee extra parkeerplaatsen. Deze, overigens maar geringe toename van parkeerplaatsen, vloeit voort uit de gehouden parkeeronderzoek. Dit vindt zijn basis in de CROW-normen, landelijk gehanteerde normen naar de parkeerbehoefte voor verschillende planologische functies (wonen, voorzieningen, winkels e.d.). Deze landelijke normen zijn voor zover gewenst genuanceerd naar de plaatselijke situatie. In de toelichting is daarvan verslag gedaan.

Om te voorkomen dat op ongewenste locaties wordt geparkeerd, zal in de nabije omgeving, op termijn, een blauwe zone worden ingesteld.

Wij achten deze zienswijze niet gegrond.

## 7. Gemeentelijk beleid

### *Zienswijze:*

In de zienswijze wordt naar voren gebracht, dat de gemeente rekening moet houden met de voorkeuren van ondernemers en met het winkelgedrag van consumenten. De voorkeuren van de cliënt zijn echter onvoldoende meegenomen en onderzocht. De kwaliteit van het huidige winkelcentrum is goed. Verder wordt door uitbreiding van de supermarkt de concurrentie geschaad, wat geen goed uitgangspunt voor de kleine ondernemer is. Voorts wordt erop gewezen dat de markt de concurrentieverhoudingen reguleert; de gemeente moet echter waken voor een plaatselijk monopolie.

### *Reactie college:*

Enerzijds wordt in de zienswijze gesproken over het schaden van concurrentie door uitbreiding van de supermarkt, anderzijds wordt aangegeven dat de markt de concurrentieverhouding reguleert. Dit lijkt in tegenspraak.

Hoe dit ook zij, gemeenten hebben op grond van jurisprudentie (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State d.d. 9 juni 2009 over het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum*) geen taak in het economisch ordenen. De Raad van State heeft in deze uitspraak bepaald dat het met een bestemmingsplan niet gaat om het regelen van concurrentieverhoudingen, maar om het voorkomen van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Een vrije marktwerking mag dus met het bestemmingsplan niet worden te niet gedaan. Hoofdstuk 4.3. van de toelichting zet dit ook uiteen.

## 8. Nota Winsum, winkelplaats 2003 / andere nota's en visies

### *Zienswijze:*

Een doel is om winkels in de niet-dagelijkse producten uit te breiden of van functie te veranderen. Nu de functie gelijk blijft, zullen deze winkels dus uitgebreid worden, zo wordt gesteld. Echter, de supermarkt wordt uitgebreid, hetgeen in strijd is met de nota.

Verder staat in de *Ruimtelijke-economische visie centrum* (2005) dat een flinke uitbreiding van het winkelaanbod reëel moet worden geacht. Uitbreiding van het winkelaanbod is wat anders dan het toenemen van het winkeloppervlakte van een supermarkt.

Onderzoek toont aan, dat er in Winsum ruimte is voor twee full service supermarkten en een discountsupermarkt. Dit principe wordt met de uitbreiding van de Albert Heijn tegengewerkt.

### *Reactie college:*

De voorgenomen plannen passen juist uitstekend in de recente en huidige plannen van de gemeente. Zoals de zienswijze terecht opmerkt, toont onderzoek aan dat er in Winsum ruimte is voor twee full service supermarkten en een discountsupermarkt: Albert Heijn en een (vervangende) supermarkt aan het Boogplein enerzijds en de Aldi aan de Onderdendamsterweg geven een invulling aan dit principe.

### *Voorstel:*

Resumerend kan worden gesteld dat de zienswijze en ook de afzonderlijke onderdelen daarvan geen aanleiding geven om tot wijzigingen in het bestemmingsplan over te gaan.

Wij stellen u voor niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

### **Ad 3. Stichting Speelweide Obergum-Noord**

De Stichting Speelweide Obergum-Noord verwoordt zijn zienswijze in een drietal punten:

*Zienswijze:*

#### 1. Toename van het gebruik van de bestemming "Groen-Park"

De Stichting merkt op dat met de komst van de nieuwe woningen aan de westkant van de bestemming "Groen-Park", de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum en de vernieuwing van de jongerenontmoetingsplaats de intensiteit van de bestemming alleen maar toeneemt. Een verkleining van het speelterrein ten gunste van uitbreiding van de parkeerruimte is dan ook een stap in de verkeerde richting. De omvang van het speelterrein moet juist beschermd en behouden blijven.

*Reactie college:*

Dat door de herstructurering en vernieuwing er sprake is van een zekere intensivering van gebruik is duidelijk. Wel blijft de functionele hoofdopzet van de wijk ongewijzigd (wonen-centrumvoorzieningen-groen).

De gemeentelijke inzet is om de verschillende functies zo optimaal mogelijk te laten functioneren, zodat dit deel van de wijk Obergum weer een uitstekend toekomstperspectief krijgt, dat uiteindelijk ook zijn uitstraling op de omgeving heeft. In dat licht is een groen-/speelfunctie op een centrale plek een belangrijke functie. Hierna wordt ingegaan hoe in de nieuwe context de groen-/speelfunctie kan worden ingepast.

#### 2. Deel van de speeltuin Nova Zembla wordt opgeofferd

*Zienswijze*

Tijdens een vooroverleg tussen de Stichting Speelweide Obergum-Noord, de gemeente en Libau is gebleken dat de nieuwe pannakooi voor een deel binnen de grenzen van de speeltuin Nova Zembla komt te liggen. Zodoende wordt indirect een deel van de speeltuin opgeofferd voor de aanleg van parkeerplaatsen.

De Stichting wijst op een raadsvergadering van 24 april 2012 waarin diverse politieke partijen expliciet hebben aangegeven, dat ingeval van wijziging van het bestemmingsplan de grenzen van de speeltuin te allen tijde in tact moeten blijven. Een indirecte verkleining via een pannakooi op een andere plek, vindt de Stichting ontoelaatbaar. Het speelterrein is belangrijk zowel als sociale ontmoetingsplek als actieve bewegingsruimte.

De speeltuinvereniging wijst er verder op, dat bij de hantering van de parkeernormen volgens de CROW gewerkt wordt met minimum en maximum normen. Dat geeft de ruimte om genuanceerd met deze normen om te gaan en het aantal parkeerkeerplaatsen iets minder groot te laten zijn.

*Reactie college:*

Wat betreft de aanleg van een pannakooi (gedeeltelijk) binnen de grenzen van het speelterrein wordt opgemerkt dat zo'n pannakooi (omheinde voetbalvoorziening) ook als een speelvoorziening kan worden beschouwd. De overige ruimte van de speeltuin blijft per saldo nagenoeg gelijk.

Wat betreft het argument dat blijkens de raadsvergadering van 24 april de grenzen van de speeltuin te allen tijde in tact moeten blijven, doelt de Stichting Speelweide Obergum-Noord op afspraken aangaande het beheer in een overeenkomst van 2003. Onderstaande figuur 3 laat links het gebied zien waarover afspraken zijn gemaakt. Het terrein van het basketbalpleintje, aan de zuidwestzijde, maakt geen deel uit van het beheersgebied.

Aan deze zijde is blijkens de inrichtingsschets voorzien in een parkeerstrook en in (deels) verhard speelterrein. Bij de herinrichtingsschets van Libau is rekening gehouden met deze grens.



Figuur 3: begrenzing beheersgebied speelterrein en huidige situatie

Aan het ontwerp van Libau (zie hierna in figuur 4) ligt mede een onderzoek naar de parkeerbehoefte ten grondslag, waarbij de behoefte is afgewogen tegen het aanbod. Geconstateerd is dat slechts met een bescheiden aantal extra parkeerplaatsen kan worden voorzien in de behoefte. Gemeentelijk is ook overwogen, dat voorkomen moet worden dat het parkeren in de aanliggende straten gaat plaatsvinden. Instelling van blauwe zones versterkt dit. De ingreep in het groen is relatief beperkt gehouden en wordt zo goed mogelijk in het totale ontwerp ingepast.

### 3. Ontwerp van de openbare ruimte is niet definitief

Wat betreft de inrichtingstekening die in de toelichting is opgenomen, merkt de speeltuinvereniging op dat zij niet begrepen heeft dat dit al als een definitieve inrichtingstekening beschouwd moet worden. Niettemin is deze wel in het bestemmingsplan opgenomen. Naar nu blijkt moet deze tekening niet als definitief worden beschouwd; vandaar dat de bestemmingsplanprocedure nog niet gestart had mogen worden.

#### *Reactie college:*

Wat betreft de totstandkoming van het ontwerp heeft de gemeente hiervoor de Stichting Libau benaderd. In de toelichting op het bestemmingsplan (juli 2014) was ter indicatie een schets opgenomen over de herinrichtingsmaatregelen.

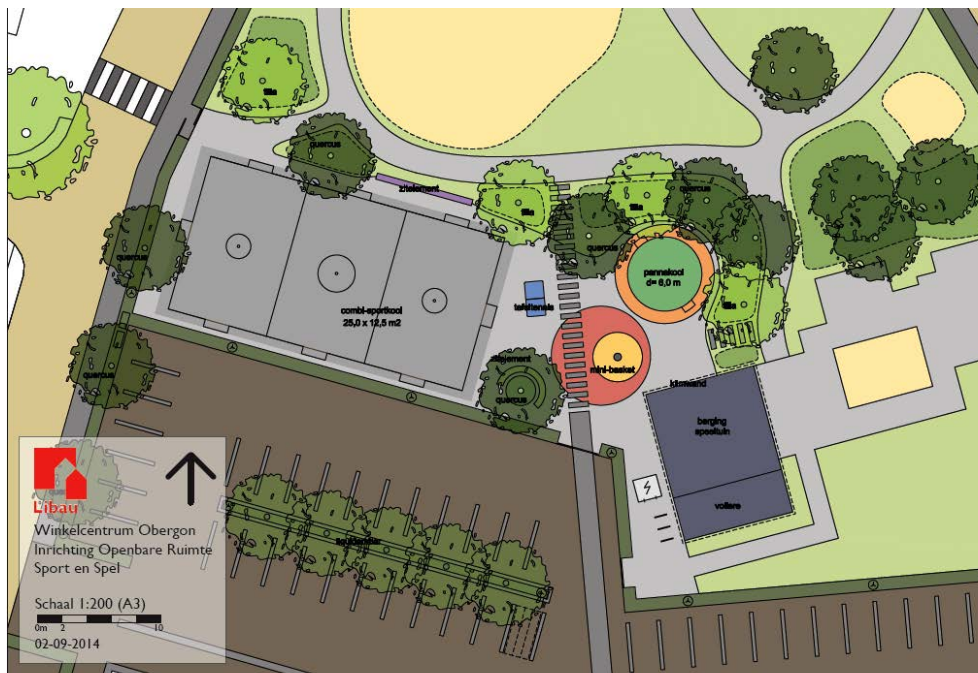
Mede naar aanleiding van de zienswijze is inmiddels een aangepaste praatschets (figuur 4) gemaakt met als uitgangspunten:

- Begrenzing van het beheersgebied voor het speelterrein respecteren;
- Bescheiden uitbreiding parkeren aan de zuidwestzijde;
- Herinrichting van het speelterrein met enkele nieuwe voorzieningen;
- Versterking groene aankleding.

Deze praatschets kent op enkele onderdelen een andere invulling dan de schets die in figuur 14 in de plantoelichting van het bestemmingsplan is ingevoegd, maar is niettemin evengoed realiseerbaar binnen de bestemming Groen-Park in het bestemmingsplan. De begrenzing van de bestemming "Groen-Park" is daarbij uitgangspunt.

De gemeente hecht eraan om in gezamenlijk overleg met de speeltuinvereniging tot een zo goed mogelijke invulling te komen en over deze aangepaste schets het overleg samen met de speeltuinvereniging voort te zetten.





*Figuur 4: aangepaste praatschets Libau, herinrichting spelterrein en omgeving*

Het bestemmingsplan staat dan ook een goed functionerend spelterrein niet in de weg. Er wordt ingezet in op overeenstemming met de Speeltuinvereniging over continuering van de functie en het beheer van het spelterrein.

*Voorstel:*

Niet aan de zienswijze tegemoet komen.

### Ambtshalve aanpassingen en wijzigingen

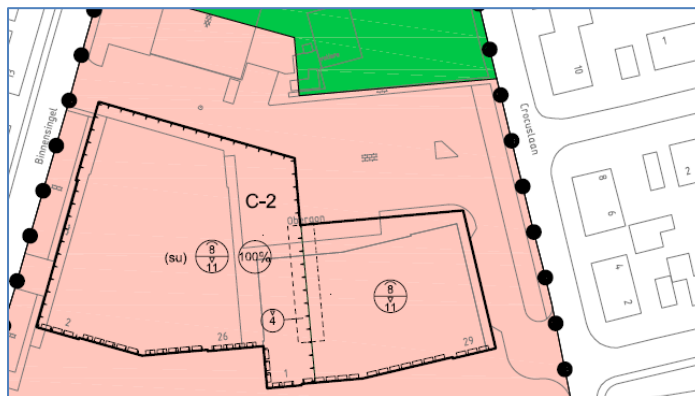
Op een tweetal geringe onderdelen dient het bestemmingsplan te worden aangepast; wij stellen u voor daartoe te besluiten.

#### a. Verbeelding:

Binnen het bouwvlak is aan de voorzijde sprake van een hoger bouwdeel; de maatvoering moet daarop worden aangepast. Onderstaande figuur 5 laat het betreffende gebied zien en daarna in figuur 6 de doorgevoerde wijziging middels aan aangepaste bouwaanduiding.



Figuur 5: situatie ontwerp



Figuur 6: situatie na vaststelling

#### b. Planregels

In de bestemming Groen-Park is in bescheiden mate voorzien in bijbehorende bebouwing. De planregels spreken in artikel 4 over “gebouwen ten behoeve van dierenverblijven”, een omschrijving die was afgestemd op het vigerende plan.

Het is gewenst om de omschrijving ruimer te formuleren, zodat daaronder ook gebouwtjes vallen voor beheer/onderhoud van de speelvoorziening . Daartoe wordt voorgesteld artikel 4.1. onder b. als volgt vast te stellen:

- gebouwen *ten behoeve van beheer en onderhoud* en ten behoeve van dierenverblijven.

Daarnaast dient de toelichting op enkele onderdelen te worden aangevuld/geactualiseerd:

- Het Waterschap Noorderzijlvest merkt in een mail van 15-08-2014 op, dat zij per abuis niet op het voorontwerp hebben gereageerd, maar dat het ontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In de toelichting kan dit worden verwerkt.
- Ook de provincie Groningen heeft aangegeven te kunnen instemmen met het ontwerp-bestemmingsplan.
- De praatschets wordt vervangen door de meest actuele, zoals in deze reactienota opgenomen.

Verder zijn er enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting:

- De plandoelstelling spreekt er nog over dat over het Omsnijdingskanaal een nieuwe fietsbrug zal worden aangelegd. Deze is inmiddels gerealiseerd.
- De winkel Terstal heeft van oorsprong twee toegangen, in de nieuwe situatie wordt dat er één, aan de zuidzijde.
- In de toelichting staat dat de supermarkt behalve aan de westzijde, uitbreidingsruimte krijgt aan de oostzijde in het bouwvlak van de grillroom en de Chinees. Dit is niet meer correct. De supermarkt richt zich op het westelijk van de passage gelegen deel van het bouwblok. Ook het Chinees restaurant is inmiddels niet meer aanwezig.

-0-0-0-