

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 m² 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 m². 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,