

# Winsum



Actualisatie detailhandelsvisie centrum

# Winsum

## Actualisatie detailhandelsvisie centrum

Opdrachtgevers: **Gemeente Winsum**  
Projectnummer: 0208.048  
Datum: 28-08-2008

Broekhuis Rijs Advisering

Postadres: Wederik 1  
9801 LX Zuidhorn  
Tel.: 0594-528358  
E-mail: [info@broekhuisrijs.nl](mailto:info@broekhuisrijs.nl)  
Internet: <http://www.broekhuisrijs.nl>

## Inhoud

1	Inleiding	4
2	Huidige situatie	6
3	Trends en ontwikkelingen	10
4	Distributie planologische analyse	16
5	Actualisatie detailhandelsvisie	19
	<u>5.1 Inleiding</u>	18
	5.2 Realisatie van de supermarktstructuur.	19
	<u>5.3 Kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur.</u>	23
	<u>5.4 Een bereikbaar centrum</u>	24
	<u>5.5 Marketingstrategie voor het centrum</u>	27
6	Visie in uitvoering	28
	<u>6.1 Realisatie van de supermarktstructuur.</u>	29
	<u>6.2 Kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur</u>	31
	<u>6.3 Een bereikbaar centrum.</u>	33
	<u>6.4 Marketingstrategie voor het centrum</u>	35

## 1 Inleiding

De gemeente Winsum heeft in 2003 een integrale detailhandelsvisie vastgesteld. Met deze integrale detailhandelsvisie werd voor de hoofdkern Winsum het startsein gegeven voor de verbetering van de plaatselijke detailhandelsstructuur. Belangrijke uitgangspunten voor de gewenste detailhandelsstructuur, zoals verwoord in de detailhandelsvisie, zijn een concentratie van de detailhandel in de dorpskern (halterstructuur) en een duidelijke verkeersstructuur (routes, parkeren).

De genoemde detailhandelsvisie is in 2005 vervolgd met een ruimtelijk-economische visie voor het centrum. In deze visie is de gewenste halterstructuur verder gedetailleerd en is het haalbare winkelaanbod berekend (zowel qua branchering als qua oppervlakte). De ruimtelijk-economische visie gaat tevens in op een aantal ontwikkelingslocaties binnen het concentratiegebied waar extra ruimte voor detailhandel kan worden gecreëerd. Een belangrijk aandachtspunt hierbij was de mogelijke vestiging van een, volgens de detailhandelsvisie node gemiste, discountsupermarkt.

Ruim 2 ½ jaar na het verschijnen van de laatste visie zijn enkele ontwikkelingen gerealiseerd en is er meer duidelijkheid ontstaan met betrekking tot de in de ruimtelijk economische visie benoemde ontwikkelingslocaties. Een discountsupermarkt heeft zich tot nu toe echter niet gevestigd, ondanks het feit dat marktpartijen (waaronder Aldi) te kennen hebben gegeven zich graag te willen vestigen in Winsum. Dit komt mede door het feit dat enkele potentiële locaties niet meer beschikbaar zijn vanwege de invulling met andere functies.

De gemeente Winsum wenst meer snelheid te brengen in de realisatie van de gewenste detailhandelsstructuur maar wil daaraan voorafgaand de detailhandelsvisie voor de kom van Winsum actualiseren. Het is de bedoeling om na deze actualisatie zo snel mogelijk een masterplan c.q. uitvoeringsplan op te stellen en in uitvoering te brengen.

Naast snelheid zijn ook de volgende redenen van belang om de detailhandelsvisie te actualiseren:

- de wens om op korte termijn, op een goede locatie, een discount supermarkt te kunnen vestigen;
- het verkrijgen van zicht op ruimtelijk-economische consequenties van ruimtelijke keuzes;
- het actief versterken van de detailhandelsstructuur;

### *Doelstelling*

De doelstelling van de actualisatie van de detailhandelsvisie Winsum kan als volgt worden omschreven:

“ Het geven van een zo concreet mogelijk beleidsadvies voor de toekomstige detailhandelsstructuur van Winsum, rekening houdend met relevante trends en ontwikkelingen in de detailhandel. In dit beleidsadvies dienen de ruimtelijke en economische consequenties van ruimtelijke keuzes volledig en helder gewogen te zijn.”

### *Vraagstelling*

In de actualisatie van de detailhandelsvisie moeten de volgende vragen worden beantwoord:

1. Welke gevolgen heeft het wegvallen van een aantal ontwikkellocaties voor de gedachte (detailhandel)structuur in het centrum van Winsum?
2. Op welke wijze, en waar, kan (al of niet binnen het concentratiegebied) een locatie worden gevonden voor een discountsupermarkt en welke voor- en nadelen heeft deze locatie?
3. Indien dit niet binnen het concentratiegebied mogelijk is, op welke wijze zou dan de detailhandelsstructuur aangepast moeten worden opdat een dergelijke locatie wel kan worden gevonden?
4. Wat betekent een eventuele aanpassing van de detailhandelsstructuur voor het voorzieningenniveau van het gehele centrum?
5. Op welke wijze kan de detailhandelsvisie worden vertaald in een Masterplan?

### *Leeswijzer*

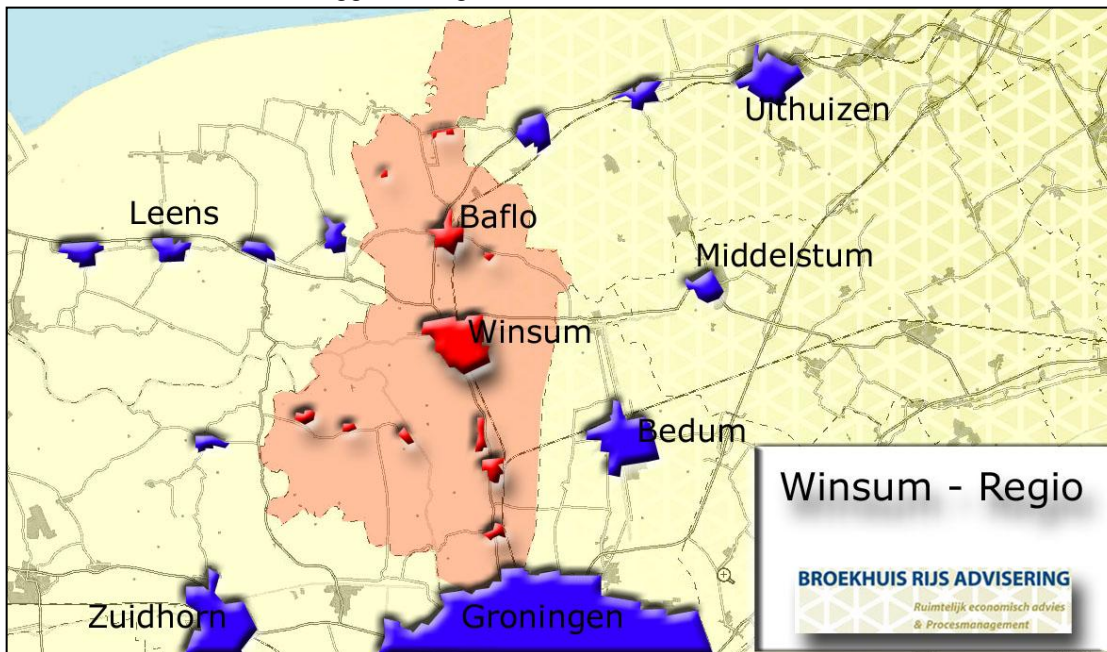
Voor de beantwoording van de genoemde vragen te beantwoorden is een analyse gemaakt van de huidige situatie in Winsum. Deze analyse is beschreven in het volgende hoofdstuk. Naast de huidige situatie wordt in hoofdstuk 3 beschreven welke lokale en regionale ontwikkelingen plaatsvinden die van invloed zijn op het functioneren van de detailhandel in het centrum van Winsum. In dit hoofdstuk wordt tevens ingegaan op de belangrijkste relevante trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel. In hoofdstuk 4 wordt de in 2005 opgestelde distributie planologische berekening geactualiseerd. Op basis van de voorgaande hoofdstukken wordt in hoofdstuk 5 het beleidsadvies, de actualisatie van de detailhandelsvisie, beschreven. In het laatste hoofdstuk wordt de actualisatie van het detailhandelsbeleid vertaald in een plan van aanpak waarbij een projectmatige aanpak wordt uitgewerkt.

## 2 Huidige situatie

### *Inwoners en woningbouwopgave*

De gemeente Winsum is binnen het gebied van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 de functie toegekend van schakelkern tussen stad en platteland. Op grond van deze functie heeft de gemeente een relatief forse opgave voor wat betreft de woningbouw, welke opgave met de laatste herziening van de Regiovisie naar beneden is bijgesteld van 80 woningen naar 60 woningen per jaar, gedurende 8 jaar. De genoemde woningbouwopgave vindt plaats in en rondom het dorp Winsum (De Brake II en in mindere mate Winsum Oost en AZC/IJsbaan). Het dorp Winsum is de hoofdplaats van de gelijknamige gemeente en is tevens de grootste kern gelegen in noordwest Groningen. Het huidige dorp Winsum bestaat van oorsprong uit de dorpen Winsum en Obergum welke zijn gescheiden door het Winsumerdiep. De ligging van de gemeente Winsum ten opzichte van de regio is in de volgende figuur weergegeven:

Kaart 1: Winsum en de omliggende regio



Bron: provincie Groningen bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

Per 1-1-2008 bestaat de gemeente Winsum uit 13.939 inwoners waarvan 7.614 woonachtig in het dorp Winsum:

Tabel: Inwonertal Winsum

<b>Dorp</b>	<b>aantal inwoners</b>
Adorp	662
Baflo/Rasquert/Tinallinge	2.228
Den Andel/Saaxumhuizen	562
Ezinge	885
Feerwerd	295
Garnwerd	427
Sauwerd/Wetsinge	1.266
Winsum	7.614
<b>Totaal</b>	<b>13.939</b>

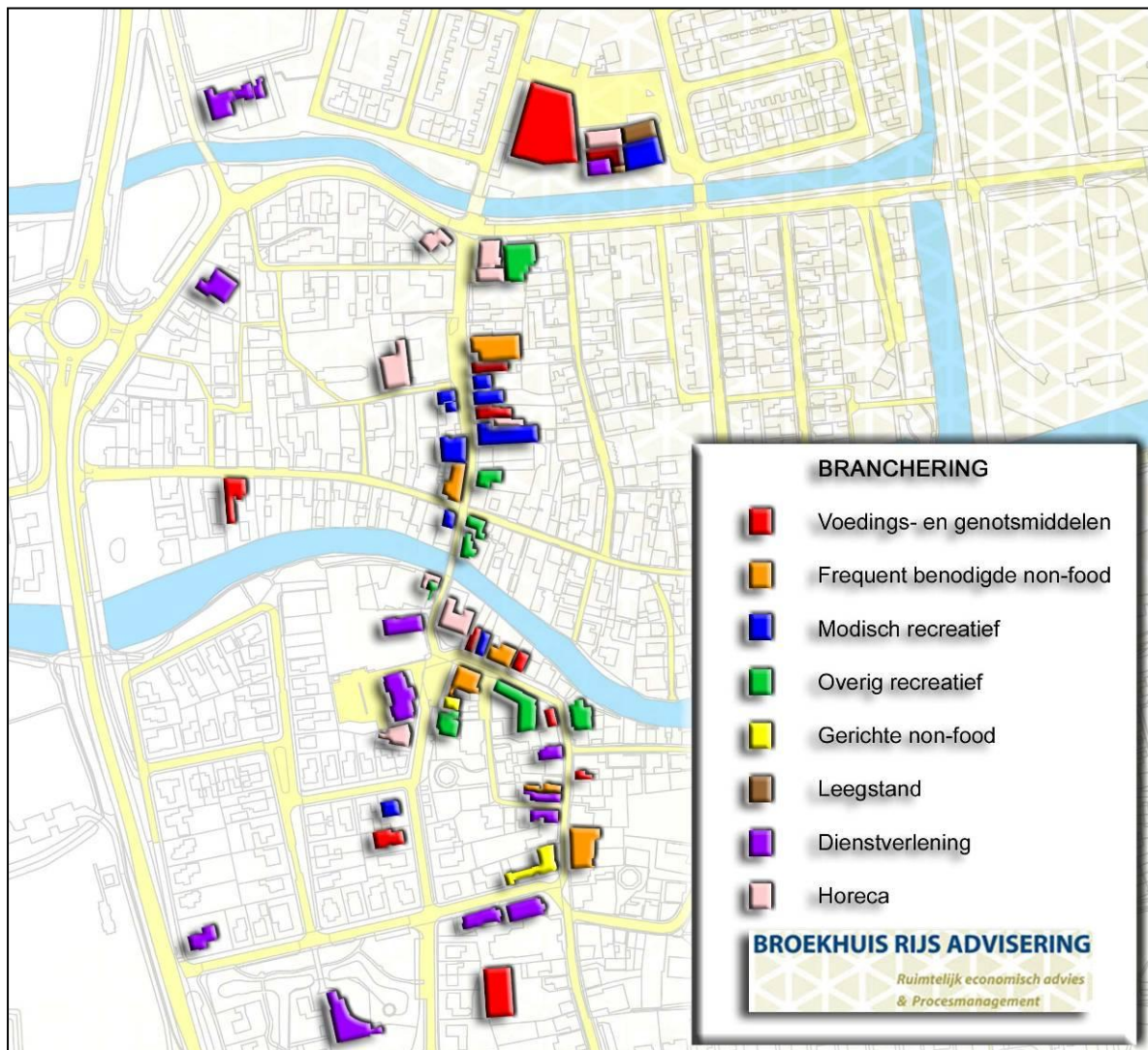
*Bron: gemeente Winsum*

#### *Voorzieningsniveau centrum*

Naast de genoemde woningbouwopgave moet de gemeente als schakelkern zorg dragen voor een optimaal voorzieningenaanbod op het gebied van winkels, zorg- en gezondheidsinstellingen en middelbaar onderwijs. De consument uit de regio Winsum moet niet voor iedere aankoop naar de stad Groningen te hoeven reizen. Voor wat betreft de winkelvoorzieningen is de gemeente voor het grootste deel aangewezen op het centrum van Winsum, waar zich een sterke concentratie van detailhandel bevindt in een aantrekkelijke historische context. Dit centrum betreft het gebied globaal gelegen tussen Obergon aan de noordzijde en de G. Reindersstraat aan de zuidzijde waarbij de winkels zijn gesitueerd aan de Hoofdstraat Obergum, Hoofdstraat Winsum en R Praediniusstraat.. Het winkelgebied heeft een langgerekte structuur. Op kaart 2 is aangegeven waar winkels, horeca en dienstverlening in het centrum zich bevinden.

Ten opzichte van de ruimtelijk-economische visie van DTB (2005) hebben er enige verschuivingen plaatsgevonden in het aanbod. Naast de vestiging van enkele kleinschalige winkels zijn de meest in het oog springende wijzigingen de vestiging van een sport/modezaak aan de Onderdendamsterweg, de vestiging van Henk ten Hoor, een vestiging van Bentex naast de C1000 en de uitbreiding van de C1000 (gebruik naastgelegen pand voor flesseninname en magazijn). Ook de structuur en routing zijn ongewijzigd. De door DTB genoemde constatering ten aanzien van de lineaire structuur, de regelmatige onderbreking van het winkelfront en de slechte relatie tussen de supermarkten en de rest van het centrum zijn nog steeds actueel. Over het algemeen bestaat de indruk dat de autonome groei stagneert.

Kaart 2: Branchering centrum Winsum.



Bron: gemeente Winsum bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

### Verkeer

Een goede bereikbaarheid van het centrumgebied, een prettig verblijfsklimaat en goede parkeermogelijkheden zijn van essentieel belang voor het functioneren van het winkelgebied. De nabijheid van de N361 en de Winsumerstraatweg maken dat het centrum voor de omgeving goed bereikbaar is. De winkelstraten zelf zijn toegankelijk voor zowel voetganger, fietser als automobilist. De bereikbaarheid van de Hoofdstraat Obergum en Hoofdstraat Winsum voor de automobilist is beperkt mogelijk vanwege het ontbreken van een doorgaande route door het gehele centrum (de brug over het Winsumerdiep is afgesloten voor autoverkeer) en het voor enkele wegen ingestelde eenrichtingsverkeer.

De toegangswegen richting het centrum zijn de G. Reinderstraat (zuidzijde van het Winsumerdiep) en de Westerstraat (noordzijde Winsumerdiep), waarbij de Westerstraat geen logische entree is. Parkeren kan in de winkelstraten, op de parkeerpleinen (bij de supermarkten en naast de Boogpleinlocatie) en langs de rand van het centrum (zoals de G. Reindersstraat).



### 3 Trends en ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden de ontwikkelingen beschreven die van invloed zijn op de structuur en daarmee het functioneren van het centrum. Allereerst wordt ingegaan op trends en ontwikkelingen in de detailhandel in het algemeen, waarna wordt stilgestaan bij de regionale en lokale ontwikkelingen.

#### *Trends en Ontwikkelingen in de detailhandel*

De dynamiek in de detailhandel is groot. 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. Ontwikkelingen in communicatie, informatica en logistiek maken nieuwe formules en afzetkanalen mogelijk (factory outlet, e-commerce). Naast schaalvergroting (fusies, grotere units, filialisering, ruimere openingstijden), vindt verdere specialisatie plaats naar doelgroepen en producten. Formules volgen elkaar steeds sneller op, het trekkerbeeld in centra wijzigt en nieuwe buitenlandse formules komen op de markt. Ook nemen de grenzen tussen detailhandel, horeca en andere aanbieders verder af. Nieuwe integrale vormen van vrijetijdsbesteding (leisure) ontstaan.

Deze nieuwe vorm van tijdsbesteding is het sterkst waarneembaar in de winkelcentra van grote steden. Ook winkelcentra van kleinere kernen die meer bieden dan de dagelijkse voorzieningen, de zogenaamde “boodschappencentra plus”, kunnen van deze trend profiteren. De mate waarin het centrum als gezellig wordt ervaren, een goede samenstelling van het winkelaanbod, branchering, aanwezigheid van horeca en de verkeerssituatie (bereikbaarheid, parkeren en veiligheid) zijn daarvoor belangrijke voorwaarden. In principe zijn er voor Winsum voldoende aanknopingspunten om als Boodschappencentrum Plus te kunnen meeprofiteren van een extra stroom bezoekers c.q. recreanten.

Voor kleinschalige winkelcentra is het steeds moeilijker aan de toenemende eisen van de consument te voldoen. Er vindt een schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur. De consument verwacht een completer assortiment, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen. De noodzakelijk benodigde massa (=aantal m<sup>2</sup> wvo) voor een winkelgebied neemt toe. Ook op het niveau van de winkel vindt dit proces plaats: tien jaar geleden was een supermarkt van 600 à 800 m<sup>2</sup> wvo voldoende groot, tegenwoordig heeft een fullservice supermarkt het dubbele nodig. Ondernemers hebben daardoor soms een groter pand nodig om zich te huisvesten. Deze extra ruimte is in de bestaande compacte, historische centra vaak beperkt beschikbaar en als er al ruimte beschikbaar is dan is deze ruimte lastig in eigendom te verkrijgen (te hoge prijs of in eigendom van meerdere eigenaren). Mede gezien de gewenste bereikbaarheid voor de consument en een efficiënte bevoorrading wordt de vraag naar een vestiging buiten bestaande winkelcentra steeds groter.

Sterk samenhangend met de schaalvergroting is de trend van de branchevervaging. Een ieder kent de voorbeelden in zijn eigen omgeving; bouwmarkten verkopen ook planten, tuincentra verkopen ook huishoudelijke artikelen, supermarkten verkopen ook mediaproducten. Hier is sprake van een onomkeerbaar proces. Ook tussen sectoren treedt vervaging op, horecaconcepten met detailhandelsverkopen en omgekeerd komen steeds meer in beeld.



In de supermarktbranche is Albert Heijn in 2003 gestart met een prijsverlagingslag. Andere supermarkten volgden snel met prijsverlagingen. Deze langdurende strijd tussen supermarkten en ontwikkelingen als de sterke krimp van het Laurus concern, de landelijke opmars van Jumbo het afstoten van de aandelen Schuitema door Ahold heeft de supermarktorganisaties meer doen nadenken over profilering en positionering in de toekomst. Een op handen zijnde reorganisatie van de branche is niet ondenkbaar. Dit zal gevolgen hebben voor de supermarktstructuur in de bestaande winkelcentra.

De laatste jaren zijn identiteit en authenticiteit belangrijke thema's in het ruimtelijk beleid, en een middel om een gebied onderscheidend vermogen te geven, Hierdoor kan een stad, wijk of regio op de kaart en in de markt geplaatst worden. De consument is door de toegenomen mobiliteit en behoefte aan andere vormen van tijdsbesteding bereid om langer afstanden af te leggen naar aantrekkelijke winkelcentra. Het authentieke centrum van Winsum met de combinatie van winkelvoorzieningen en horeca, het aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen en historische panden bieden onderscheidende mogelijkheden om meer consumenten uit de regio te trekken en de consument langer in het gebied vast te houden.

De opkomst van de postorder- en internetbedrijven is de afgelopen jaren heel sterk geweest. Volgens het CBS lag het aantal bedrijven in deze sector dat zich in de detailhandel begeeft in 2006 op 3.300, terwijl in het jaar 2000 sprake was van 800 bedrijven. Het totale bedrag aan bestedingen is in deze periode gestegen van € 1.420 naar € 2.093 miljoen (bron: Thuiswinkel.org). Ten opzichte van de totale detailhandelsomzet is deze omzet echter beperkt. Verwacht wordt dat internet steeds meer een aanvulling wordt op de bestaande winkel (multichannelstrategie) en geen bedreiging vormt voor de detailhandelsstructuur van winkelcentra.

### *Regionale ontwikkelingen*

De gemeente Winsum is in de Regiovisie Groningen-Assen 2030 de functie van schakelkern toegekend. De schakelkern heeft een grote rol bij het waarborgen van de leefbaarheid in het landelijke gebied. In eerste instantie betekent dit dat een schakelkern binnen de regio voorziet in de woonvraag naar het dorpse en het landelijke wonen. Voor wat betreft de winkelvoorzieningen moeten schakelkernen een optimaal voorzieningenaanbod beschikbaar hebben en dienen zij het voorzieningenniveau, de woon- en verblijfsfuncties en de dynamiek van de hoofdkern te versterken door revitalisering van de centra. Door het opstellen en uitvoeren van integrale komplannen kan deze doelstelling worden gerealiseerd. In de eerste versie van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 was voor de schakelkern Winsum een forse woningbouwopgave opgenomen. Op basis van onderzoeken en regionale overleggen is besloten de aanvankelijke woningbouwopgave naar beneden bij te stellen. Deze bijstelling heeft gevolgen voor de berekening van de distributieve ruimte in hoofdstuk 4 van deze rapportage.

Op 24 juni 2008 heeft het college van GS van Groningen het voorontwerp Omgevingsplan 2009-2013 vastgesteld dat in november 2008 aan Provinciale Staten zal worden voorgelegd. Sinds 1 juli 2008 geldt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening waaraan dit omgevingsplan moet voldoen. De belangrijkste wijzigingen zijn: verantwoordelijkheid voor ruimtelijke ordening bij een zo laag mogelijke overheidslaag, minder regels en sneller uit te voeren. De tevens op 24 juni 2008 vastgestelde voorontwerp omgevingsverordening is een nieuw instrument waarmee de provincie vooraf regels juridisch vastlegt. Zo worden bestemmingsplannen niet meer achteraf gecontroleerd, maar wordt vooraf in deze verordening aangegeven waarmee gemeenten in bestemmingsplannen rekening moeten houden. Voor wat betreft het onderwerp detailhandel geeft de voorontwerp omgevingsverordening aan dat de gemeentelijke bestemmingsplannen regels moeten stellen ter bevordering van concentratie van deze voorzieningen. Daarnaast worden regels gesteld ten aanzien van de vestiging van detailhandel op perifere locaties.

Gezien de gewenste verbetering van de regionale ontsluiting van Winsum en verbetering van de verkeersveiligheid wordt in samenwerking met de regio al enige jaren gewerkt aan de planvorming voor een nieuwe rondweg bij Winsum. In de volgende figuur is de structuur van deze nieuwe weg weergegeven. De nieuwe weg loopt met een boog om Winsum, waarbij de uiteindelijke breedte van de boog wordt bepaald door de nog te realiseren nieuwbouw aan de noordzijde van het dorp. Gezien de eerder genoemde verminderde woningbouwopgave is het mogelijk dat de weg uiteindelijk iets dichterbij het dorp komt te liggen.



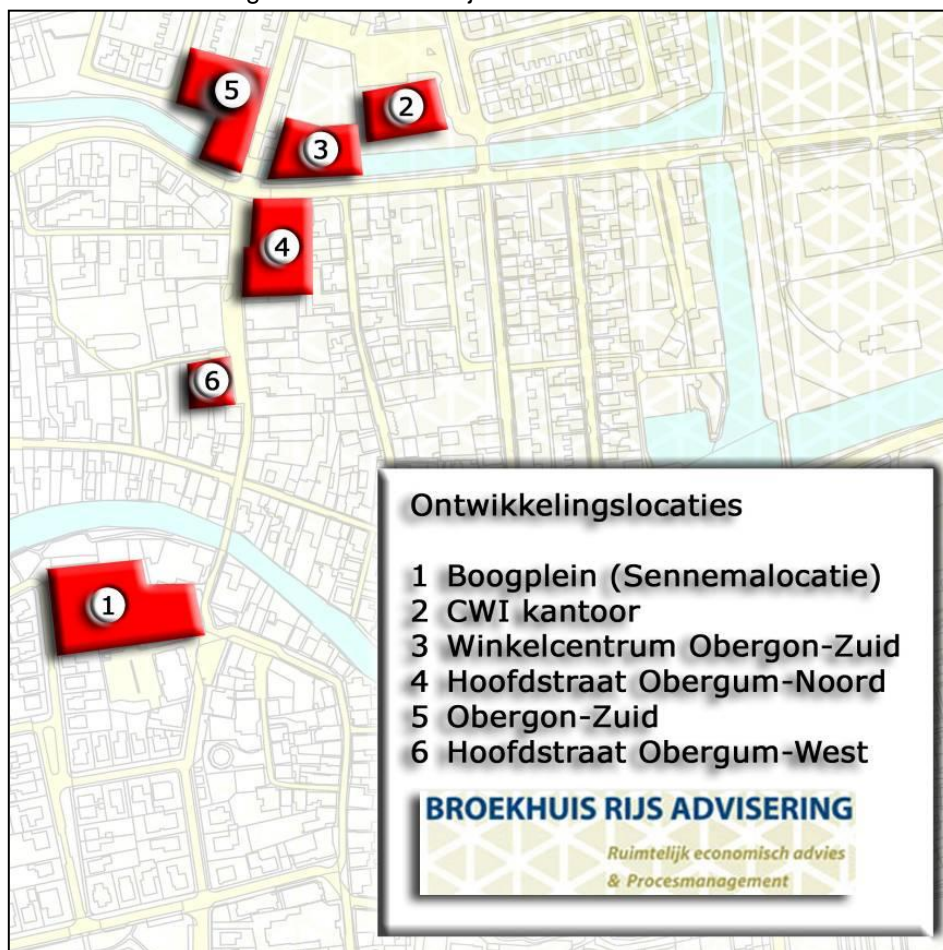
Bron: GoogleEarth/ gemeente Winsum bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

In het gebied van de regiovisie is Winsum ten noorden van de stad Groningen de grootste kern met als enige een functie van Boodschappencentrum plus. In het dorp Leens in de buurgemeente De Marne is de realisatie aanstaande van een nieuw winkelcentrum met een omvang van circa 5.000 m<sup>2</sup> BVO; een gebied dat gekenmerkt kan worden als dagelijks boodschappencentrum. Zoals het er nu uitziet vestigen zich daar 2 supermarkten (fullservice supermarkt (verplaatsing/uitbreiding) en een discountformule) aangevuld met enkele dagwinkels.

### Lokale ontwikkelingen

Ten opzichte van het onderzoek in 2005 hebben er geen grote verschuivingen plaatsgevonden in het aanbod (branchering en/of winkelvloeroppervlakte), verkeerssituatie en ruimtelijke ontwikkelingen die hebben geleid tot een wijziging of verschuiving in de detailhandelsstructuur. Ook de gewenste aanpassing van de detailhandelsstructuur, te weten de verplaatsing van de supermarkt aan de zuidzijde (Spar) naar de locatie Boogplein en de aanvulling van het aanbod met een discount supermarkt is niet gerealiseerd.

Kaart 3: Ontwikkelingslocaties Ruimtelijke Economische visie 2005



Bron: gemeente Winsum bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

Met betrekking tot de in het rapport van DTB genoemde kansrijke locaties (zie kaart 3) hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:

*Locatie 1: Boogplein (Sennemalocatie);*

Deze locatie is eigendom van een projectontwikkelaar, Montagne BV. De start van de planologische procedure (ontwerp bestemmingsplan) is aanstaande. Montagne BV heeft aangegeven overeenkomsten te hebben voor de vestiging van Plus (fullservice supermarkt), Hema en Zeeman. Op deze locatie is ca. 100m<sup>2</sup> nog niet verhuurd. De vestiging van Plus betekent feitelijk een verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt aan de zuidzijde, de Hema en Zeeman zijn nieuwe vestigingen. Met de realisatie van de locatie Boogplein ontstaat een tweede bronpunt voor het centrum, een goede trekker aan de zuidzijde van het centrum.

*Locatie 2: CWI kantoor*

Op deze locatie bleek de vestiging van een discount supermarkt niet haalbaar. De locatie is inmiddels grotendeels ingevuld met een Bentex (modisch, discountformule) en wordt naast enige leegstand voor het overige ingevuld door de naastgelegen C1000 (flesseninname), een kapper en horeca.

*Locatie 3 en 5: Winkelcentrum Obergon-Zuid en Obergon Zuid*

Voor deze locatie was een integrale herontwikkeling voorzien welke ontwikkeling inmiddels is stopgezet. Er resteert nog een herstructurering van het woningbestand bij Obergon Zuid (rondom locatie 5). De sloop van deze locatie heeft inmiddels plaatsgevonden. Het stedenbouwkundig plan voor deze locatie is nog niet afgerond. Gezien de nabijheid van de supermarkt is het van belang dat bij het stedenbouwkundig plan rekening wordt gehouden met een goede parkeerbalans voor alle (woon)functies die worden toegevoegd.

*Locatie 4: Hoofdstraat Obergum-Noord*

Binnen deze vlek zijn er verschuivingen geweest in de horecavoorzieningen en heeft zich aan de Onderdendamsterweg een sportzaak gevestigd (modisch recreatief). Voor wat betreft de voormalige garage van Boersma heeft geen directe actie plaatsgevonden in het kader van een mogelijke herontwikkeling.

*Locatie 6: Hoofdstraat Obergum-West*

Deze locatie is inmiddels ingevuld met een kledingzaak

Samengevat kan worden gesteld dat op de 6 genoemde ontwikkelingslocaties wel enige ontwikkeling heeft plaatsgevonden, dat een gewenste verplaatsing van de supermarkt aan de zuidzijde zo goed als zeker lijkt te worden gerealiseerd, maar dat nog geen plek is gevonden voor de gewenste discountsupermarkt en dat de versterking van de relatie tussen Obergon-Zuid en Obergum-Noord (locaties 3 en 4) nog niet is gerealiseerd.

#### 4 Distributie planologische analyse

In vroegere distributie planologische onderzoeken (dpo's) werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de (potentiële) functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin geeft een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie van overbewinkeling of uitbreidingspotenties.

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de bestedingen in winkels per hoofd van de bevolking (toonbankbesteding per jaar), de omvang van het verzorgingsgebied (het aantal inwoners), de mate waarin de inwoners hun aankopen doen in het betreffende winkelgebied (de koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (de koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m<sup>2</sup> verkoopvloer oppervlak) en benodigde omzet per m<sup>2</sup> (vloerproductiviteit) een rol.



#### *Actualisatie berekening Ruimtelijke Economische visie 2005 (DTB)*

In de ruimtelijk economische visie van 2005 is een berekening gemaakt van de distributieve ruimte voor winkels in de sectoren Voedings- en genotsmiddelen en Duurzame- en overige goederen. Uit deze berekening komt naar voren dat voor beide sectoren uitbreidingspotentie aanwezig is. Wij bereken de distributie planologische ruimte in deze rapportage voor de sectoren "dagelijkse goederen" en "niet dagelijkse goederen". Voor deze sectoren zijn de meest actuele cijfers beschikbaar zijn. De dagelijkse aankopen bestaan niet alleen uit voedings- en genotmiddelen, maar ook uit bijvoorbeeld was- en reinigingsmiddelen en cosmetica. Een exacte vergelijking met de berekening uit 2005 is daardoor niet mogelijk. Na de nieuwe berekening van de distributieve ruimte in Winsum voor detailhandel in dagelijkse- en niet dagelijkse goederen zal worden ingegaan op de belangrijkste verschillen tussen de situatie in 2005 en de huidige situatie.

### *Verzorgingsgebied*

Het primaire verzorgingsgebied, de kern Winsum, bestaat uit 7.614 inwoners. Het secundaire verzorgingsgebied bestaat uit de overige kernen van de gemeente en heeft uit 6.325 inwoners. De realisatie van de elders in deze rapportage genoemde woningbouw betekent voor de kern Winsum een groei van het primaire verzorgingsgebied met 1.056 consumenten (8 jaar x 60 woningen x 2,2 consumenten per huishouden). Naar verwachting is deze groei in 2015 gerealiseerd. Deze inwonersprognose is een forse bijstelling naar beneden ten opzichte van de ruimtelijke economische visie van 2005, waar voor het primaire en secundaire verzorgingsgebied werd uitgegaan van respectievelijk 10.300 en 6.350 inwoners. Het effect van deze bijstelling op de distributieve ruimte voor dagelijkse goederen is een daling met ongeveer 500m<sup>2</sup>

### *Toonbankbesteding*

In Nederland wordt per jaar gemiddeld per hoofd van de bevolking € 2.108,= besteed in winkels voor dagelijkse goederen en € 1.787,= in winkels voor niet dagelijkse goederen (zonder doe-het-zelf en wonen) (HBD, 2005). Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner van de gemeente Winsum is ± 6% lager dan het Nederlandse gemiddelde. Het is daarom gewenst de landelijke bestedingscijfers te corrigeren. In deze situatie gaan wij uit van een toonbankbesteding van € 2.077,= ( $€ 2.108 + (\frac{1}{4} \times -6\% \times € 2.108)$ ) in de dagelijkse goederen en € 1.761,= ( $1.787 + (\frac{1}{4} \times -6\% \times € 1.787)$ ) in de niet-dagelijkse goederen.

### *Koopkrachtbinding*

Niet alle bestedingen van deze inwoners komen terecht in het eigen winkelapparaat. Het aandeel (%) van de totale bestedingen van inwoners dat wordt gedaan in Winsum, noemen we de koopkrachtbinding. In deze situatie gaan wij uit van een toekomstige koopkrachtbinding voor het primaire en secundaire verzorgingsgebied van respectievelijk 85 à 90% en 45 à 55% in de dagelijkse goederen en 45 à 55% en 20 à 30% in de niet-dagelijkse goederen. Voor koopkrachttoevloeiing wordt voor dagelijkse en niet-dagelijkse goederen een percentage van respectievelijk 10 à 15% en 5 à 10% gehanteerd. Op basis van onze ervaring zijn voor binding en toevloeiing voor dagelijkse goederen iets lagere percentages gehanteerd dan de gehanteerde percentages voor voedings- en genotsmiddelen genoemd in de ruimtelijke economische visie van 2005.

### *Vloerproductiviteit*

De gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo) kan als maat worden gezien voor het economisch functioneren. De noodzakelijke omzet per m<sup>2</sup> varieert per type winkelgebied, branche en winkelformule. Landelijk ligt de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in winkels in dagelijkse goederen rond de €6.800,-. Winkels in niet-dagelijkse goederen zonder woninginrichting en doe-het-zelf (met veel lagere omzetten per m<sup>2</sup>) hebben een gemiddelde vloerproductiviteit van rond de € 2.300,-.

### Indicatie haalbaar aanbod

In de volgende tabel is op basis van bovenstaande cijfers een berekening gemaakt van het haalbare winkelaanbod.

Tabel 2: Berekening distributieve ruimte

	<b>dagelijks</b>	<b>niet-dagelijks</b>
Inwoners primaire verzorgingsgebied	8.700	8.700
Toonbankbestedingen	€ 2.077	€1.761
Koopkrachtbinding	85 - 90%	45 – 55%
Omzet primair verzorgingsgebied	€ 15,4 – 16,3 mio	€ 6,1 – 6,9 mio
Inwoners secundaire verzorgingsgebied	6.300	6.300
Toonbankbestedingen	€ 2.077	€ 1.761
Koopkrachtbinding	40 – 45%	25 – 35%
Omzet secundair verzorgingsgebied	€ 5,2 – 5,9 mio	€ 2,2 – 3,3 mio
Totale omzet en haalbaar winkelaanbod	€ 22,9 – 26,1 mio	€ 8,8 – 11,4 mio
Vloerproductiviteit	€ 7.000	€ 3.400
Haalbaar winkelaanbod	3.400 – 3.850 m <sup>2</sup> wvo	3.850 – 4.950 m <sup>2</sup> wvo

Uit de indicatieve berekening blijkt dat, voor wat betreft het haalbaar winkelaanbod dagelijkse goederen, er ruimte is voor 3.400 à 3.850 m<sup>2</sup>. Op basis van het feit dat de gewenste twee fullservice supermarkten en een discount supermarkt een ruimtebeslag hebben van ongeveer 3.500 m<sup>2</sup> wvo en dat de overige detailhandel in deze branche circa 300 m<sup>2</sup> gebruikt kan geconcludeerd worden dat er distributie planologisch gezien nog steeds ruimte is voor de gewenste supermarktstructuur. Na de realisatie van deze supermarktstructuur is er verder geen ruimte meer aanwezig is voor de vestiging van een vierde supermarkt

Voor de groep niet-dagelijkse goederen is het op basis van de kengetallen moeilijk een precieze berekening te maken van het haalbaar winkelaanbod. Het haalbaar aanbod in deze branche hangt voor een groot deel af van de kwaliteit en het gevarieerde aanbod van het gehele winkelgebied. Volgens de berekening bedraagt het haalbaar winkelaanbod 3.850 à 4.950 m<sup>2</sup> wvo. Het huidige aanbod in deze branche omvat ongeveer 2.800 m<sup>2</sup>. Na realisatie van de locatie Boogplein wordt dit ongeveer 3.400 m<sup>2</sup>, welk getal zich dan nog steeds onder het berekende haalbare aanbod bevindt. Bij een goed functionerend centrum en een juiste branchering van nieuw te vestigen detailhandel is dan nog een uitbreiding haalbaar van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> wvo.

## 5 Actualisatie detailhandelsvisie

### 5.1 Inleiding

De afgelopen jaren hebben zich in het centrum van Winsum enkele positieve ontwikkelingen voorgedaan zoals de planontwikkelingen van de locatie Boogplein en vestiging van enkele modewinkels. De indruk bestaat echter dat de groei en ontwikkeling de komende jaren, zonder aanpassing van het beleid, zal stagneren. Een belangrijke conclusie uit de distributieve analyse is dat, ondanks de naar beneden bijgestelde ambities van de Regiovisie Groningen Assen 2030, er nog steeds ruimte is voor een structuur van twee full service supermarkten en één discountsupermarkt. Hoewel het de afgelopen jaren niet gelukt is dit supermarktaanbod te ontwikkelen blijft dit zeer gewenst.

Op basis van de verrichte analyse kunnen voor de komende jaren de volgende belangrijke uitgangspunten voor het detailhandelsbeleid worden geformuleerd:

- de realisatie van een supermarktstructuur met twee service supermarkten en één discount supermarkt;
- de realisatie van het Boogplein als bronpunt voor het centrum met een trekker in de dagelijkse en in de niet-dagelijkse sector;
- een versterking van de relatie tussen het bronpunt winkelcentrum Obergon-Zuid (C1000, Bentex enzovoort) en de Hoofdstraat Obergum;
- het doorgroeien naar een volwaardig Boodschappencentrum Plus<sup>1</sup>, met versterking van de niet dagelijkse sector, waarmee Winsum ook interessanter wordt voor de recreatieve consumenten en de overige bezoekers;
- de herinrichting van de Onderdendamsterweg op een zodanige wijze dat centrumdelen meer een eenheid worden: van verkeersroute naar verblijfsgebied;
- het weren van langparkeerders in het centrum en het bieden van een volwaardig alternatief voor langparkeerders;



<sup>1</sup> Met een boodschappencentrum plus wordt een winkelgebied bedoeld dat voorziet in de dagelijks frequent benodigde artikelen, aangevuld met een beperkt niet dagelijks modisch aanbod en daghoreca. De belangrijkste trekkers zijn de supermarkten met de belangrijke subtrekkers enkel landelijke ketens, zoals bijvoorbeeld Hema en Blokker.

In de navolgende paragrafen wordt de detailhandelsvisie beschreven waarbij de volgende speerpunten worden gehanteerd:

- *paragraaf 5.1*; realisatie van de supermarktstructuur.  
Met een gebalanceerde supermarktstructuur van twee full service supermarkten en één discountsupermarkt bestaat er in Winsum een goede basis voor een Boodschappencentrum;
- *paragraaf 5.2*; kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur.  
Met gebruikmaking van de huidige kwaliteiten van het centrum wordt een optimaliseringslag gemaakt in branchering, winkeloppervlakten en concentratie van de detailhandel. Dit maakt Winsum tot een volwaardig Boodschappencentrum Plus;
- *paragraaf 5.3*; een bereikbaar centrum  
Optimalisatie van de verkeersstructuur, bereikbaarheid en parkeergelegenheid, leidt tot een goed bereikbaar Boodschappencentrum Plus
- *paragraaf 5.4*; marketing, profilering en communicatie  
het realiseren en in stand houden van een goed functionerend Boodschappencentrum Plus is mensenwerk en vereist een uitgekiende marketingstrategie en vraagt om een goede communicatie tussen de direct belanghebbenden (ondernemers, gemeente en belangenorganisaties).

## **5.2 Realisatie van de supermarktstructuur.**

De basis voor een goed functionerend Boodschappencentrum Plus is een goed functionerende supermarktstructuur. In het recente verleden is door de gemeente geconstateerd dat voor de kern Winsum een structuur van twee full service supermarkten en één discountsupermarkt haalbaar en wenselijk is. In deze rapportage is distributieplanologisch aangetoond dat er in de markt voldoende ruimte is deze structuur te realiseren. Aanvulling van het aanbod met een discountsupermarkt betekent tevens dat de aantrekkelijkheid en de koopkrachttoevloeiing uit het totale verzorgingsgebied wordt versterkt.

### *Gewenst winkeloppervlakte*

Op dit moment zijn er in de kern twee supermarkten gevestigd te weten de C1000 en de Spar. De grootste van deze twee, de C1000, heeft een winkelvloeroppervlakte van 1.100m<sup>2</sup>. De eigenaar van deze locatie, Schuitema Vastgoed, wil de C1000 vestiging in Winsum vergroten welke vraag gezien de huidige omzet van deze supermarkt en de trend van schaalvergroting reëel is. De Spar supermarkt is naar de huidige maatstaven erg klein en gaat sluiten op het moment dat de Plus supermarkt op de locatie Boogplein is gerealiseerd. Deze Plus supermarkt met een winkelvloeroppervlakte van 1.100m<sup>2</sup> zal net als de C1000 functioneren als full service supermarkt.

In vergelijkbare winkelcentra begeeft de ruimtebehoefte van full service supermarkten zich tegenwoordig tussen de 1.100m<sup>2</sup> en 1.600m<sup>2</sup> wvo. De ruimtebehoefte van een discount supermarkt begeeft zich tegenwoordig tussen de 1.000m<sup>2</sup> en 1.200 m<sup>2</sup>. Voor een evenwichtige supermarktstructuur is een goede balans in de toegestane winkeloppervlakten nodig. Een te grote C1000 supermarkt zou het goed kunnen functioneren van de twee andere supermarkten in de weg kunnen staan. Geadviseerd wordt om 2 service supermarkten toe te staan in de schaalgrootte van 1.100 – 1.600 m<sup>2</sup> wvo en 1 discount supermarkt in de schaalgrootte van 1.000 à 1.200 m<sup>2</sup> wvo.



#### *Mogelijke supermarktlocaties*

Toevoeging van het aanbod met een discountsupermarkt zal leiden tot een grotere trekkracht in de regio. Het verdient voorkeur om de discount supermarkt zoveel mogelijk te koppelen aan het winkelcentrum, zodat het winkelcentrum als geheel kan profiteren van deze extra trekkracht. Een nieuwe locatie voor deze discountsupermarkt is in het winkelcentrum niet voorhanden; naast de gewenste winkelvloeroppervlakte zal immers ook voldoende ruimte moeten zijn voor het parkeren en zal de locatie goed bereikbaar moeten zijn voor de consumenten en het bevoorradingsverkeer.

Bijkomend feit is dat de gewenste uitbreiding van C1000 met ongeveer 500m<sup>2</sup> wvo op de huidige locatie lastig te realiseren is. Deze uitbreiding zal immers ten koste moeten gaan van parkeerruimte terwijl deze grotere winkel juist ongeveer 25 parkeerplaatsen meer vereist. Vanwege de gewenste koppeling van de discount supermarkt met het centrum lijkt het logischer om de discount supermarkt te projecteren op de huidige C1000 locatie. Vanwege het genoemde gebrek aan passende locaties binnen het centrum moet voor de C1000 dan een locatie buiten het directe centrum worden gevonden. Hiermee wordt het gemeentelijk beleid van de halterstructuur waarbinnen de detailhandel zich moet begeven enigszins losgelaten. Niet alle detailhandel bevindt zich dan meer binnen de halterstructuur, want de C1000 vestigt zich buiten het directe centrum. Het sterke punt van de nu voorgestelde supermarktstructuur is dat de halterstructuur met twee sterke bronpunten intact blijft én er ruimte geboden wordt voor

de schaalvergrotingstrend. In het centrum bevinden zich dan ook zowel een service als een discount supermarkt.

De nieuwe locatie mag nimmer een concurrent worden van het bestaande centrum en moet het voorzieningenaanbod juist versterken. In het detailhandelsbeleid moet dan ook duidelijk vastgelegd worden dat de locatie alleen ruimte biedt aan de solitaire vestiging van een supermarkt. De per 1 juli 2008 in werking getreden nieuwe WRO biedt de mogelijkheid deze branchering op basis van ruimtelijk en economische overwegingen in het bestemmingsplan vast te leggen<sup>2</sup>. Deze nieuwe locatie moet bij voorkeur gunstig liggen ten opzichte van de huidige en toekomstige uitbreidingslocaties alsmede het centrum en dient goed bereikbaar te zijn voor de inwoners van Winsum en omliggende regio.

Op basis van deze ruimtelijk-economische criteria komen drie locaties in beeld:

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

Onze voorkeur gaat uit naar de eerste twee genoemde locaties. De locatie PWS terrein komt pas in beeld als de financiële haalbaarheid en / of het maatschappelijk draagvlak van de eerste twee locaties onvoldoende zijn.



---

<sup>2</sup> De nieuwe WRO is zeer recent in werking getreden en met dit door de wetgever geïntroduceerde nieuwe instrument zijn nog geen praktijkervaringen beschikbaar.

### 5.3 Kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur.

Met de hierboven omschreven supermarktstructuur is Winsum goed voorzien in detailhandel voor dagelijkse goederen. Om door te groeien naar een echt volwaardig Boodschappencentrum Plus zal er meer moeten gebeuren. Ook in de niet-dagelijkse goederen moet een voldoende gevarieerd aanbod van detailhandel aanwezig zijn. Uit onze analyse blijkt dat het centrum van Winsum gezien de uitstraling en ligging ten opzichte van de regio veel potentie heeft om te groeien naar een goed functionerend Boodschappencentrum Plus. De aanstaande realisatie van het bouwplan voor de Boogpleinlocatie (met Hema en Zeeman) is een welkome aanvulling op het aanbod en heeft een positief effect op de uitstraling op het winkelgebied als geheel, maar ook dan resteert er nog distributie planologische ruimte voor enkele branches die in het centrum van Winsum onvoldoende aanwezig zijn. Hierbij denken wij aan vestiging van:

- een drogisterij (bv. Trekpleister en Kruidvat);
- detailhandel in huishoudelijke artikelen; ook na de komst van Hema op de Boogpleinlocatie is er ruimte aanwezig voor een versterking van de bestaande Blokker vestiging die ons inziens aan de kleine kant is;
- een schoenenwinkel in het midden/lagere segment (bijvoorbeeld Scapino, Schoenenreus en Bristol);
- een speelgoedwinkel; de aanwezige detailhandel in huishoudelijke artikelen heeft een klein assortiment speelgoed, maar ons inziens onvoldoende voor het centrum van Winsum;
- detailhandel in CD/DVD/computergames; deze artikelen zijn niet verkrijgbaar in het centrum van Winsum. Mogelijk is dit te combineren met een speelgoedwinkel.

Volgens de distributieplanologische berekening is er voor de niet-dagelijkse goederen een extra winkeloppervlak haalbaar van ongeveer 1.000 m<sup>2</sup>. Geadviseerd wordt deze ruimte zo veel mogelijk te gebruiken voor projecten waarmee de geconstateerde gaten in het winkelfront (met name Hoofdstraat Obergum) kunnen worden gedicht. Het spreekt voor zich dat nieuwe detailhandel zich in ieder geval binnen het huidige winkelcentrum vestigt en dat de locatie voor de 2<sup>e</sup> full service supermarkt daarop de enige uitzondering kan zijn.



## 5.4 Een bereikbaar centrum

### *Toegang tot het centrum*

In de bestaande situatie is het centrum van Winsum voor het dorp zelf maar ook vanuit de regio goed per auto en fiets bereikbaar. Door de nieuwe rondweg en de functiewijziging van de N996/Onderdendamsterweg, van regionale verkeersroute naar een lokale ontsluitingsweg, kan deze bereikbaarheid nog beter worden. De genoemde functiewijziging geeft tevens de aanleiding om bij het opstellen van de herinrichtingsplannen van de Onderdendamsterweg de wens van verbetering van de relatie Obergon en de Hoofdstraat Obergum als belangrijk uitgangspunt te hanteren. Ook de overgang over het water en spoor naar De Brake kan hier sterk worden verbeterd.

Een belangrijk vraagstuk voor de bereikbaarheid van de winkels is of de automobilist door het centrum moet kunnen rijden, of dat autoverkeer in het centrum voorkomen dan wel verboden moet worden. In de grotere recreatieve winkelcentra wordt er doorgaans voor gekozen het centrum tot domein van de voetganger te maken (zoals de Herestraat in Groningen en de Langestraat in Winschoten) en een totaalverbod in te stellen voor autoverkeer en zelfs fietsverkeer. In een boodschappencentrum is het parkeren bij de deur belangrijk en zijn auto's in het centrum normaliter toegestaan. Een Boodschappencentrum Plus valt tussen wal en schip. Het centrum wordt weliswaar gedragen door de supermarkten, maar de recreatieve winkelbezoeker wil niet constant op haar/zijn tellen moeten passen vanwege de aanwezige auto's.

Voor het centrum van Winsum is deze discussie in het verleden meerdere malen gevoerd. Na de laatste discussie hierover is ervoor gekozen om het winkelcentrum een autoluw karakter te geven. Maatregelen die daarbij zijn gekozen betreffen het instellen van éénrichtingsverkeer voor verschillende wegen (Hoofdstraat Obergum en Hoofdstraat Winsum) en de ietwat onherkenbare toegangsweg (de Westerstraat) te kiezen voor toegang tot de Hoofdstraat Obergum.



Gezien de voorgestane verbeteringsslag naar een Booschappencentrum Plus moet de discussie over de toegang van het centrum voor de automobilist wederom op de agenda worden gezet. In de eerste plaats moet worden bediscussieerd welke positieve en/of negatieve (neven)effecten de in het verleden toegepaste maatregelen hebben gehad. Daarna moet worden uitgewerkt of er gezien de plannen voor het winkelcentrum andere maatregelen nodig zijn. Hierbij kan tevens een groei-model worden overwogen van het instellen van een autoverbod op piekmomenten (koopavonden en zaterdag). Belangrijk aandachtspunt is dat bij een verbeterde toegang tot het centrum er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn en dat zoekverkeer moet worden voorkomen.

### *Parkeren*

Voldoende, veilige parkeerplaatsen zijn van levensbelang voor het functioneren van een winkelcentrum. Vooral bij de supermarkten moeten in de directe nabijheid voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn (5pp/100m<sup>2</sup> wvo). Naast het aantal speelt de kwaliteit van de parkeerplaatsen een belangrijke rol. De parkeerplaatsen moeten ruim zijn (afmeting parkeerplaats, afmeting toegangswegen tussen parkeerplaatsen en het voorkomen van het moeten terugsteken van personenauto's) en moeten veilig zijn (voldoende verlichting en sociaal toezicht). Voor het centrum als geheel geldt dat de bezoeker van het winkelcentrum de auto ieder geval aan de rand van het winkelgebied, bij de bronpunten, veilig kan parkeren en dat parkeerplaatsen ook goed vindbaar zijn (bij voorkeur door routeborden aangegeven).

Geadviseerd wordt om de parkeergelegenheden in de centrumstraten te laten zoals het nu is en niet uit te breiden. Indien in de toekomst wordt geconstateerd dat uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen nodig is dienen deze parkeerplaatsen aan de rand van het centrum te worden gerealiseerd. Hiermee wordt het eerdergenoemde gewenste autoluwe karakter benadrukt en is het eenvoudiger in het centrum (eventueel voor bepaalde perioden) een verbod in te stellen voor het autoverkeer.

Vanwege de beperkte ruimte in het bestaande winkelcentrum is het van groot belang om de aanwezige parkeerplaatsen maximaal beschikbaar te hebben voor de bezoekers van het winkelcentrum.

- In de eerste plaats betekent dit dat er op woonlocaties rond het centrum voldoende parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn voor de woonfunctie. Zo moet de gemeente bijvoorbeeld bij de herstructurering van Obergum Zuid (locatie 5 op kaart 3) alert zijn op de realisatie van voldoende parkeergelegenheid om te voorkomen dat er vanuit dat gebied gebruik wordt gemaakt van de parkeerplaatsen bij de naastgelegen supermarkt.

- In de tweede plaats moet het langparkeren door personeel/eigenaren die binnen het winkelgebied werkzaam zijn zo veel mogelijk worden voorkomen. De zogenaamde langparkeerders gebruiken parkeerruimte in het centrum van Winsum die eigenlijk bedoeld is om het de consument gemakkelijk te maken vlakbij de winkel te komen. Dit houdt in dat er voldoende ruimte buiten het winkelgebied moet zijn waar de langparkeerder zijn/haar auto veilig kan stallen én dat het onmogelijk wordt gemaakt om de auto langer in het centrum te parkeren.

#### *Gereguleerd langparkeren*

De voorkeurslocatie voor het langparkeren is het gebied tussen de provinciale weg en de camping. Deze locatie heeft een beperkte afstand tot het centrum en een aantrekkelijke looproute langs het water. Mocht deze mogelijkheid niet haalbaar blijken te zijn dan zijn de volgende alternatieve locaties beschikbaar:

- locatie Spar (na realisatie Plus Supermarkt op de locatie Boogplein)
- het Schapenweitje

Om ervoor te zorgen dat ook daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt van de te realiseren parkeerlocaties voor langparkeerders wordt geadviseerd in het centrumgebied een blauwe zone in te voeren. Deze methode wordt tevens in het centrumgebied van Zuidhorn toegepast welke gemeente voor wat betreft de handhaving gebruik maakt van de diensten van de Stichting Veiligheidszorg Groningen.

#### *Bevoorrading*

Voor wat betreft de supermarkten dient het bevoorradersverkeer zo veel mogelijk gescheiden te worden van het consumentenverkeer. Het bevoorradersverkeer van de overige winkels moet zoveel mogelijk op momenten dat er weinig consumenten zijn plaatsvinden. Op dit moment wordt dit voor het centrum van Winsum niet als een probleem gezien. Maatregelen als bevoorradersperioden instellen of duidelijk gescheiden routes zijn op dit moment ons inziens dan ook niet noodzakelijk.



## 5.5 Marketingstrategie voor het centrum

### *Stuurgroep Detailhandel.*

In een winkelcentrum zijn veel belanghebbenden die gezamenlijke maar soms ook wel eens tegengestelde belangen hebben. In globale zin gaat het om winkeliers, eigenaren, bewoners en de gemeente die allen belang hebben bij een goed functionerend winkelcentrum. Om beter sturing te kunnen geven aan dit algemeen belang is binnen de gemeente Winsum de Stuurgroep Detailhandel actief. De Stuurgroep Detailhandel bestaat uit vertegenwoordigers van:

- de Gemeente Winsum (de voor dit beleid verantwoordelijke portefeuillehouder(s) en beleidsmedewerker/bedrijfscontactfunctionaris);
- Koopcentrum Winsum;
- Ondernemersvereniging Winsum;
- Hoofdbedrijfschap Detailhandel

De stuurgroep heeft een belangrijke rol bij het opstellen van nieuw detailhandelsbeleid en de uitvoering daarvan en komt geregeld bij elkaar. Agendapunten voor de stuurgroep zijn de dagelijkse gang van zaken, ontwikkelingen in het centrum, ontwikkelingen rondom het centrum, knelpunten, voortgang uitvoering van het beleid, marketing van het winkelgebied enzovoort. Van de stuurgroepvergaderingen wordt verslag gedaan in de "Informatiebrief Stuurgroep Detailhandel". Deze informatiebrief is te verkrijgen via de site van zowel de gemeente Winsum als de ondernemersvereniging Winsum.

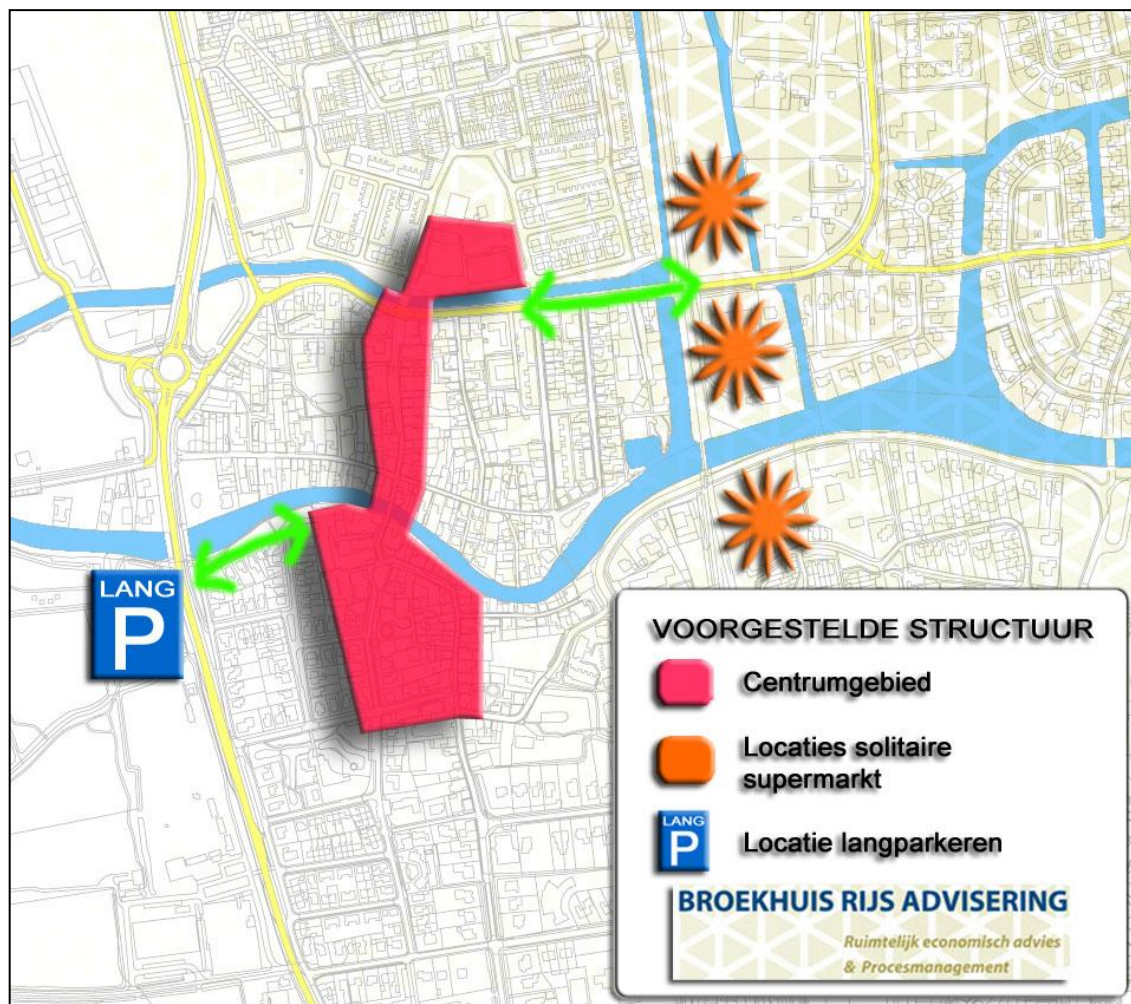
### *Profilering en marketing*

Eerder is al geconstateerd dat het authentieke centrum van Winsum met de combinatie van winkel- en horecavoorzieningen, een goede mix in het aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse goederen (het Booschappencentrum Plus) en historische panden voldoende potentie bieden om consumenten langer in het gebied vast te houden maar ook. Geadviseerd wordt om onder aansturing van de stuurgroep Detailhandel een marketingplan op te stellen met daarin:

- de (meetbare en haalbare) doelstellingen voor de komende jaren;
- de wijze waarop de doelstellingen worden bijgehouden;
- de wijze van communicatie naar de diverse doelgroepen;
- de financiering van het marketingplan.

## 6 Visie in uitvoering en plan van aanpak

Met de in het vorige hoofdstuk benoemde speerpunten wordt toegewerkt naar een Boodschappencentrum Plus met de in de volgende weergegeven globale structuur.



Bron: gemeente Winsum bewerkt door Broekhuis Rijs Advisering

In dit laatste hoofdstuk worden per speerpunt de projecten benoemd die uitvoering geven aan het beschreven beleid. Na vaststelling van het geactualiseerde beleid kunnen deze projecten verder worden uitgewerkt in het op te stellen masterplan Winkelgebied Winsum. In dit hoofdstuk worden per project het doel, de trekker, de globale aanpak en de planning beschreven.

Terugkoppeling van de voortgang wordt gegeven aan de stuurgroep. Vanuit de gemeente wordt een coördinator Detailhandel aangewezen die de projecten actief coördineert en ervoor zorg draagt dat de stuurgroep Detailhandel haar actieve sturende rol bij de uitvoering van het beleid kan blijven vervullen.

## 6.1 Realisatie van de supermarktstructuur.

### *project 1.1*

Naam	Locatie nieuwe supermarkt
Beschrijving	Geconstateerd is dat er distributieplanologisch ruimte is voor een derde supermarkt in Winsum. Binnen het huidige centrum is er geen bruikbare locatie voorhanden. Mogelijke locaties buiten het centrum zijn het gebied rondom de Mazda garage (Terpstra), het Volkstuinencomplex en de locatie van voormalig Provinciale Waterstaat (PWS) aan de Trekweg naar Onderdendam. De nieuwe locatie te gebruiken voor de vestiging van een solitaire C1000 supermarkt
Doel(en)	Realisatie van de gewenste supermarktstructuur; Uitbreidingsmogelijkheid creëren voor C1000; Minimaal afbreuk doen aan de halterstructuur en trekkracht van het centrum .
Planning	4 <sup>e</sup> kwartaal 2008 tot 3 <sup>e</sup> kwartaal 2009: Gesprekken met eigenaren voeren, programma van eisen voor locatie vastleggen (overleg tussen Schuitema Vastgoed, C1000 ondernemer en gemeente) en bij mondelinge instemming van partijen voorbereidingen treffen voor planologische medewerking.
Trekker	Schuitema Vastgoed/C1000 ondernemer/gemeente

### *project 1.2:*

Naam	Realisatie Plus Supermarkt op locatie Boogplein
Beschrijving	De planologische procedure betreffende de locatie Boogplein verkeert in de afrondende fase.
Doel(en)	Realisatie van de gewenste supermarktstructuur; Realisatie nieuw bronpunt in het zuidelijk deel van de halter
Planning	Nu tot begin 2010: afronden procedure, realisatie vastgoed en ingebruikname supermarkt.
Trekker	Montagne Vastgoed

*project 1.3:*

Naam	Verplaatsing C1000 supermarkt
Beschrijving	Na een akkoord op een nieuwe locatie voor de C1000 (project 1.1) kan de planologische procedure worden doorlopen, waarna C1000 de nieuwe ruimte in gebruik kan gaan nemen.
Doel(en)	Realisatie van de gewenste supermarktstructuur; Uitbreidingsmogelijkheid creëren voor C1000
Planning	3 <sup>e</sup> kwartaal 2009 tot en met 2010: voeren van planologische procedure, realisatie vastgoed en ingebruikname nieuwe supermarkt.
Trekker	Schuitema Vastgoed/C1000 ondernemer

*project 1.4:*

Naam	vestiging discount supermarkt
Beschrijving	In het (recente) verleden hebben verschillende organisaties van discountsupermarkten kenbaar gemaakt zich te willen vestigen in Winsum. Na de verplaatsing van de C1000 kan de achter te laten locatie worden betrokken door een discountsupermarkt.
Doel(en)	Realisatie van de gewenste supermarktstructuur; Vestigingsmogelijkheid bieden voor een discountsupermarkt; Het winkelcentrum van Winsum maximaal laten profiteren van de extra trekkracht.
Planning	2010 tot 2 <sup>e</sup> kwartaal 2011: overleg tussen eigenaar huidige C1000 pand en discountsupermarktorganisaties omtrent huur of koopovereenkomst en vestiging van discountsupermarkt na ingebruikname nieuwe vestiging C1000 (project 1.3)
Trekker	Eigenaar huidige pand C1000 / gemeente

## 6.2 Kwalitatieve verbetering van de detailhandelsstructuur

### *project 2.1:*

Naam	Ontwikkeling locatie voormalig garage Boersma
Beschrijving	Distributief is er ruimte voor detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Genoemde locatie bevindt zich aan de noordzijde van de Hoofdstraat Obergum. Deze locatie vormt een gat in het winkelfront op een locatie die belangrijk is voor het versterken van de relatie tussen het Winkelcentrum Obergum Zuid en de rest van het winkelcentrum
Doel(en)	Het dichten van een gat in het winkelfront aan de Hoofdstraat Obergum; Het versterken van de relatie tussen de Hoofdstraat Obergum en het winkelcentrum Obergum Zuid; Verbetering winkelaanbod niet-dagelijkse goederen
Planning	4 <sup>e</sup> kwartaal 2008 tot 2 <sup>e</sup> kwartaal 2009: haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van de locatie
Trekker	Gemeente

### *project 2.2:*

Naam	Versterking branchering winkelcentrum
Beschrijving	Geconstateerd is dat er enkele branches in het winkelcentrum van Winsum ontbreken. Vestiging van deze branches komt ten goede aan de detailhandelsstructuur. Nagegaan moet worden of er in de markt van deze branches interesse bestaat zich te vestigen binnen het centrum.
Doel(en)	Verbetering winkelaanbod niet-dagelijkse goederen; Dichten van het winkelfront
Planning	4 <sup>e</sup> kwartaal 2008: gesprekken voeren met winkelformules van ontbrekende branches en rapporteren van deze marktanalyse
Trekker	Gemeente

*project 2.3:*

Naam	Verbetering geveluitstraling bestaande winkels
Beschrijving	Het centrum heeft een authentieke uitstraling en kan in potentie een goed functionerend Boodschappencentrum Plus zijn. De onderhoudsstaat van de gevels speelt een belangrijke rol bij de beoordeling van het winkelgebied door de consument. Geanalyseerd moet worden welke gevels aan verbetering toe zijn en welke ondernemers daarvan bereid zijn om daarin te investeren.
Doel(en)	Verbetering van de algehele uitstraling van het centrum
Planning	1 <sup>e</sup> kwartaal 2009 tot 3 <sup>e</sup> kwartaal 2009: analyse van de onderhoudsstaat, het voeren van een vraaggesprek met de aan de orde zijnde ondernemers en rapportage van de analyse
Trekker	Gemeente en ondernemers

*project 2.4:*

Naam	Realisatie locatie Boogplein (met project 1.3)
Beschrijving	Naast de Plus Supermarkt wordt er op de locatie Boogplein ook winkelruimten gerealiseerd voor de Hema en twee andere winkels in niet-dagelijkse goederen.
Doel(en)	Verbetering winkelaanbod niet-dagelijkse goederen Realisatie nieuw bronpunt in het zuidelijk deel van de halter
Planning	Zie project 1.3
Trekker	Montagne Vastgoed

### 6.3 Een bereikbaar centrum.

*project 3.1:*

Naam	Optimalisatie autoluw maken centrum Winsum
Beschrijving	Gezien de voorgestane verbeteringslag naar een Boodschappencentrum Plus moet de discussie omtrent toegang van het centrum voor de automobilist nogmaals op de agenda worden gezet. Hierbij kan tevens een groeimodel worden overwogen van het instellen van een autoverbod op piekmomenten (koopavonden en zaterdagen).
Doel(en)	Het vinden van een optimum tussen directe bereikbaarheid van winkels in het centrum en het voorkomen van verkeersoverlast voor de bezoeker (inclusief het aspect verkeersveiligheid)
Planning	1 <sup>e</sup> kwartaal 2009 tot 4 <sup>e</sup> kwartaal 2009: Evaluatie van de in het verleden toegepaste maatregelen, onderzoeken van mogelijkheden om gezien het beleid voor het winkelcentrum de toegang tot het centrum te optimaliseren
Trekker	Gemeente

*project 3.2:*

Naam	Locatieonderzoek en realisatie locatie langparkeren
Beschrijving	Voorkeurslocatie voor het langparkeren is het gebied tussen de provinciale weg en de camping. Deze locatie heeft een beperkte afstand tot het centrum en een aantrekkelijke looproute langs het water. Mocht deze mogelijkheid niet haalbaar blijken te zijn dan kunnen de locaties Spar (na realisatie Plus Supermarkt op de locatie Boogplein) en het Schapenweitje worden overwogen.
Doel(en)	Parkeerplaatsen in het centrum beschikbaar houden voor de consument; Het realiseren van een voldoende ruime en veilige parkeerplaats voor langparkeerders
Planning	1 <sup>e</sup> kwartaal 2009 tot 4 <sup>e</sup> kwartaal 2009: Haalbaarheid van de voorkeurslocatie onderzoeken middels gesprekken met grondeigenaren en ondernemers binnen het winkelgebied en daarna het voorbereiden van de daarvoor benodigde planologische procedure.
Trekker	Gemeente

*project 3.3:*

Naam	Instellen blauwe zone
Beschrijving	Op het moment dat een locatie kan worden gerealiseerd voor het langparkeren kan een blauwe zone worden ingevoerd voor het centrumgebied. Binnen de blauwe zone mag men met een beperkte tijd binnen het centrum parkeren
Doel(en)	Parkeerplaatsen in het centrum beschikbaar houden voor de consument
Planning	4 <sup>e</sup> kwartaal 2009 tot 2 <sup>e</sup> kwartaal 2010: juridisch vastleggen voor welk gebied de blauwe zone geldt en welke parkeerduur is toegestaan. Vervolgens door middel van bebording en publicaties invoeren.
Trekker	Gemeente

## 6.4 Marketingstrategie voor het centrum

project 4.1:

Naam	Opstellen marketingplan
Beschrijving	Het opstellen van een uitgekiend marketingplan met meetbare en haalbare doelstellingen.
Doel(en)	Een goed functionerend winkelcentrum
Planning	4 <sup>e</sup> kwartaal 2008 – continu: opstellen en uitvoeren van het marketingplan
Trekker	Ondernemersvereniging Winsum