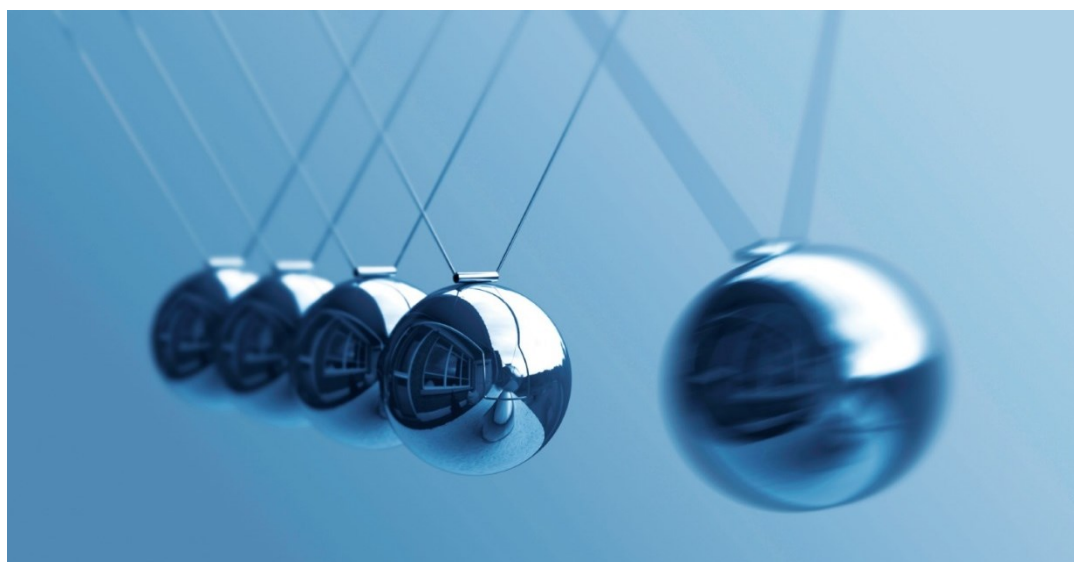


# **Visie invulling Haltermodel Centrum Winsum**

Samen kansen pakken en aan de slag!





**datum**

7 september 2016

**werk**

Haltermodel Winsum

**onderwerp**

Plan van aanpak

**behandeld door**

Henk, Joop, Dimitri en  
Suzan

# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>1. Onze visie</b>	<b>7</b>
1.1. Invulling detailhandel in het haltermodel	7
1.3. Inrichting openbare ruimte	8
1.4. Recreatie en toerisme in en om het haltermodel	9
<b>2. Draagvlak</b>	<b>11</b>
2.1. Gemeenteraad Winsum	11
2.2. Bewoners in het Haltermodel en ondernemers in het centrum van Winsum	11
2.3. Provincie Groningen	11
<b>3. Organisatie</b>	<b>13</b>
3.1. Organisatievormen	13
3.2. Tips en adviezen	14
3.3. Invulling en aansturing van de projectorganisatie	15
<b>4. Financiële middelen</b>	<b>17</b>
4.1. Middelen om relocatie van ondernemers mogelijk te maken	17
4.2. Middelen om panden in het Haltermodel geschikt te maken voor detailhandel	17
4.3. Investeringen van de ondernemers zelf	17
4.4. Investering vanuit de gemeente	18
4.5. Werven van de financiële middelen	18
4.6. Subsidiemogelijkheden van ondernemers en gemeente	18



# Voorwoord

Al langere tijd wordt er in de gemeente Winsum gesproken over het wenselijke Haltermodel in het centrum van Winsum. Deze heeft tot op heden geen invulling gekregen. Het bestuur van de Ondernemersvereniging Winsum en de initiatiefnemers van het Boogplein pakken de handschoen op en gaan er mee aan de slag.

Het Boogplein is een eerste stap en smeerolie voor verder ontwikkeling van het centrum. Het is ons inziens nu of nooit.

De noodzaak tot een snelle en adequate aanpak van het centrum is er, omdat;

- De spanning bij ondernemers stijgt, doordat het water ze tot aan de lippen staat, ze hebben het financieel moeilijk.
- We zien een versnipperde detailhandel in het centrum en een drietal leegstaande panden. De volgende leegstaande panden zitten er mogelijk aan te komen doordat deze te koop staan.
- We zien ook een positieve ontwikkeling van het winkelcentrum Obergon met nieuwe potentie voor Winsum, maar tevens dat het Boogplein nog niet ontwikkeld is.
- Winsum een dorp is met een regionale functie met veel potentie.
- Een goed verblijfsklimaat in Winsum zorgt voor meer Toerisme en dat zorgt voor een economische impuls.

Voor u ligt onze visie op de invulling van het haltermodel centrum Winsum.

Pakt u de handschoen op?

Hartelijke groet,

Henk Sok – voorzitter Ondernemersvereniging Winsum

Joop Veldhuis – bestuurslid Ondernemersvereniging Winsum

Dimitri Sennema – initiatiefnemer ontwikkeling Boogplein

Suzan Wierenga – initiatiefnemer ontwikkeling Boogplein



# Inleiding

Tijdens de gemeenteraadsvergadering d.d. 10 mei 2016 is middels een notitie vanuit het College naar de gemeenteraad bevestigd dat we de ontwikkeling van het Boogplein niet los kunnen zien van de ontwikkeling van het centrum van Winsum als geheel. De winkelstraat kan niet zonder het Boogplein en het Boogplein kan niet zonder een actieve winkelstraat als verbinding tussen de twee halters. De ontwikkeling van het Boogplein is de eerste stap/ fase in het verder vormgeven van het Haltermodel in het centrum van Winsum.

In bovengenoemde notitie staat tevens terecht dat het centrum van Winsum onder druk staat. 'Er was en is nog altijd weinig leegstand, maar we merken dat onze ondernemers het moeilijk hebben en wij moeten samen met de ondernemers op tijd anticiperen op de toekomstige ontwikkelingen. Ook ondernemers zelf zien hierin de absolute noodzaak. Men is, onder aanvoering van het Ondernemersplatform, bereid hierin zelf ook een actieve rol te nemen'.

De Noordelijke halter; winkelcentrum Obergum wordt opgeknapt en breidt uit. De supermarkt wordt vergroot, er komt een nieuwe drogisterij en de kapper en kledingwinkel krijgen een nieuwe plek in dit winkelcentrum. Tevens wordt het gebied rondom het winkelcentrum opnieuw ingericht. De winkelstraat tussen de Noordelijke halter en Zuidelijke halter, Hoofdstraat Obergum, heeft te maken met verspreide detailhandel, daartussen woningen en een aantal winkels/ panden van ondernemers welke binnenkort mogelijk leeg komen te staan doordat de betreffende ondernemer stopt. In de Zuidelijke halter staan een drietal panden leeg (Gall&Gall, het oude VVV-kantoor en Drogisterij Kamst). Na een groot aantal gesprekken constateren we dat: ondernemers wel uitbreidingswensen hebben, maar ook dat ondernemers het al een tijd financieel moeilijk hebben. Ondernemers onderschrijven onze visie van het reloceren naar een "volle" winkelstraat met aan de uiteinden een sterke halter. Relocatie van ondernemers buiten het Haltermodel naar het Haltermodel is essentieel. We willen zorgdragen voor traffic van halter naar halter door een volle, geconcentreerde winkelstraat. Een ontwikkelvisie voor een compact totaalplan is daarom noodzakelijk.

Deze visie omschrijft welke ingrediënten ons inziens essentieel zijn voor het slagen van dit Haltermodel. Dat zijn draagvlak, organisatorische aansturing en invulling en financiële middelen. Daarnaast omschrijven we de tijdsplanning. Haast is geboden.

Het is een ambitieuze visie welke nodig is om de ontwikkeling van het haltermodel op gang te brengen en te realiseren. Het omschreven probleem aanpakken kan niet met zachte middelen. Doorpakken en besluiten nemen staan hier aan de basis voor succes. Wij merken in onze contacten van de afgelopen maanden, dat de ondernemers hier ook steeds meer de noodzaak van zien. Een gezamenlijke aanpak met de gemeente Winsum die best ambitieus mag zijn, maar met oog voor realiteit. Wij hebben bij benadering in beeld gebracht wat de investeringen zullen moeten zijn en hoeveel geld er aldus "gevonden" zal moeten worden buiten de gemeente en de ondernemers om.

**SAMEN** gaan we kansen pakken en aan de slag!



# 1. Onze visie

Onze visie op het Haltermodel bestaat uit vier onderdelen.

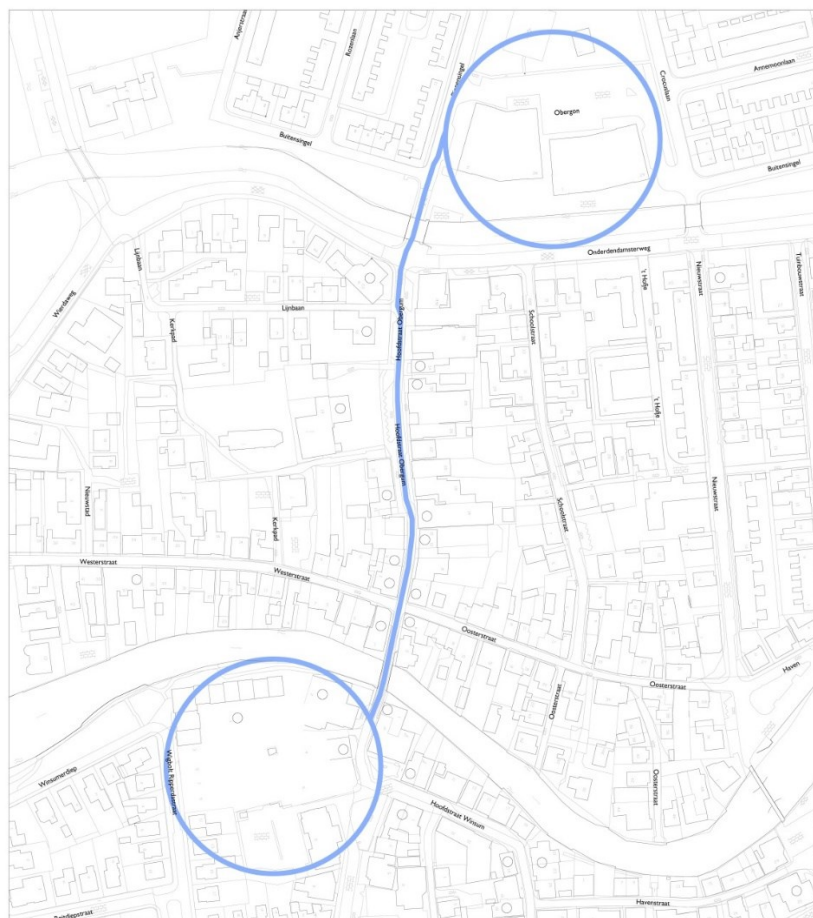
- Invulling detailhandel
- Parkeren en verkeer
- Inrichting openbare ruimte
- Recreatie en toerisme

Allemaal ingrediënten die samen zorgen voor een complete invulling van het haltermodel.

Dit zorgt voor een compacter en dynamisch centrum. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk centrum waar men goed kan winkelen en verblijven.

## 1.1. Invulling detailhandel in het haltermodel

Bijgaande kaart laat het haltermodel zien. We kunnen de versnippering stoppen door ondernemers te stimuleren te gaan reloceren door hen de kansen van het haltermodel te laten zien en de daarbij benodigde investeringen inzichtelijk te maken. Hun kenbaar te maken dat een concentratie van winkels ervoor zal zorgen dat er optimaal van elkaars klantenstromen geprofiteerd kan worden. Er is een gedetailleerdere uitwerking van de kansen en mogelijkheden, deze wordt gebruikt ten behoeve van de gesprekken met de ondernemers en bewoners in het Haltermodel. Dit haltermodel moet weer het bruisende (winkel) hart van het dorp worden vanuit economisch, toeristisch én historisch oogpunt.



Haltermodel met de Noordelijke halter rondom de AH en de Zuidelijke halter rondom het Boogplein.

Ruimtelijk gezien is relocatie ook mogelijk. De gemeente Winsum heeft reeds geanticipeerd door in het bestemmingsplan een dubbele bestemming te geven aan de woningen en winkels in het Haltermodel.

**1.2. Parkeren en verkeer in het haltermodel** Het parkeren en verkeer dient op drie punten te worden verbeterd;

- Voldoende parkeergelegenheid
- Heldere routing
- Duidelijke bewegwijzering

#### **Voldoende parkeergelegenheid**

We willen graag een combi realiseren van een recreatieve winkelstraat en een boodschappen-winkelstraat. Hiervoor is meer parkeergelegenheid nodig. Voorkeur heeft het om meer parkeerplaatsen in de Hoofdstraat Obergum te creëren. Wij zien ook kansen om minimaal 30 extra parkeerplaatsen te realiseren in de winkelstraat.

#### **Heldere routing**

Samen met de ondernemers dient te worden bekeken of daarmee de Boog juist open moet of dicht dient te blijven.

Het lijkt dat de volgende opties mogelijk zijn;

- Boog dicht, rijrichting Hoofdstraat Obergum wijzigen, extra parkeerplaatsen realiseren.
- Boog open, rijrichting Hoofdstraat Obergum wijzigen, extra parkeerplaatsen realiseren.
- Boog open, rijrichting Hoofdstraat Obergum ongewijzigd, extra parkeerplaatsen realiseren.

#### **Duidelijke bewegwijzering**

Essentieel is dat de winkelhart (noord en zuid) doormiddel van bewegwijzering volstrekt helder aangegeven moeten worden.

### **1.3. Inrichting openbare ruimte**

#### **Prettige verblijfsruimte**

Om een prettige verblijfsruimte in de winkelstraat te krijgen is veiligheid, uitstraling passend bij het historisch centrum en passend bij de huidige tijd van eminent belang.

#### **Veilig voor fietsers en voetgangers**

Het straatprofiel in de Regnerus Praediniusstraat en mogelijk in de Hoofdstraat Obergum dient aangepast te worden aan het gebruik. Veiligheid voor fietsers en voetgangers tov autoverkeer is essentieel. Het dient te zorgen voor een prettige verblijfsruimte.

#### **Uitstraling passend bij historisch centrum**

Verder dient er aandacht te zijn voor straatverlichting, groen, straatmeubilair en stroom voor een combinatie van geluid en kerstverlichting.

#### **Passend bij de moderne tijd**

Tevens is het aanbrenge van gratis Wifi voor klanten een wens van de ondernemers.

#### **1.4. Recreatie en toerisme in en om het haltermodel**

Een goede invulling van het haltermodel zorgt voor een aangenaam verblijfsklimaat in Winsum. Dit trekt niet alleen bewoners van omliggende dorpen aan, maar ook toerisme. Winsum heeft een Toeristisch Overstappunt bij de parkeerplaats van Marenland Recreatie aan het Winsumerdiep. Op loopafstand van het winkelhart van Winsum. De route van dit TOP naar het Haltermodel dient verder te worden vormgegeven. Doel is door middel van een aantrekkelijke route te zorgen voor spontane traffic tussen de camping en het centrum en vice versa. Er lopen jaarlijks minimaal 50.000 Pieterpadlopers door ons prachtige dorp.

##### **Versterken Winsumerdiep**

Daarnaast dient het prachtige water van het Winsumerdiep beter benut te worden. Deze vaarroute moet een trekker worden voor het toerisme. Daarbij kan gedacht worden aan

- een drijvend terras voor Café J&A met lounge zitzakken erop.
- de bomen bij de provinciale weg bijwerken, zodat Winsumerdiep en camping langer en beter zichtbaar zijn ook vanaf de zijde vanaf Groningen.
- het groen aan de achterzijde van het pand van Groendijk (Kruidvat/ Hans Hasper) bijwerken en achterzijde goede, verzorgde uitstraling geven.
- steiger langs het water vanaf de Boog tot aan dorpsstrand bij Winsumerdiep(straat).
- Doelstelling om van camping tot aan de boog boten aan te laten leggen. Laatste gedeelte bij de Boog alleen kleinere bootjes (kano's, sloepjes, roeiboten, etc.) i.v.m. breedte doorvaarroute.
- Insteekhaventje bij Winsumerdiep(straat)
- Sfeer verhogende nachtverlichting om de 50 meter (links en rechts) langs de waterkant van het Winsumerdiep vanaf de camping tm de spoorbrug.
- Hoogholtje ter hoogte van mevrouw Beereboom, zodat aan die zijde grotere boten kunnen aanleggen en mensen makkelijker aan de overzijde kunnen komen.
- De Nieuwe brug is nu een grauwe, betonnen brug met graffiti. Deze voorzien van mooie beschildering en of fotocollage met oude ambachtelijke foto's (scheepshelling, vrachtschepen, jaagpad, etc. => zie "Zo was het vroeger in Winsum" FaceBook). Deze vervolgens 's avonds aanlichten met sfeervolleverlichting. Daarnaast is er wellicht de mogelijkheid om alle nieuwere betonbruggen (De Brake, 6x omsnijdingskanaal) aan de onderzijde te voorzien van mooie fotocollages.

##### **Versterken vaarroutes**

Kano-, sloep- en jachteigenaren moeten meer aangemoedigd en uitgenodigd worden om nabij het centrum aan te meren en het dorp in te gaan om aldaar te recreëren. Tevens is het wenselijk dat er een betere verbinding komt tussen het omsnijdingskanaal naar het Winsumerdiep zodat kano's gemakkelijk een rondje dorp kunnen maken.

De verlichting van de camping naar het centrum en zelfs door naar de spoorbrug zorgt voor meer sfeer op en rond het Winsumerdiep in de avonduren. Dit maakt de vaarroute door het dorp extra aantrekkelijk. Een kwaliteit die we graag willen benadrukken.

Het idee om een hoogholtje van het Boogplein naar de Westerstraat te realiseren maakt een ommetje door het centrum van Winsum langs meerdere winkels en mooie straatjes aantrekkelijker. En zorgt voor een sfeervol beeld.

### **Vermarkten van het toeristisch en recreatief product**

Verder zal het toerisme breder moeten worden gedragen dan alleen het dorp Winsum. Verwijzingen naar elkaar verstrekt onze positie als 'schatkamer in het noorden';

- Adventure park (paintball, boogschieten, kabelbaan, klimmuur, etc.) op DWA-veld
- Dorpsstrand bij Winsumerdiep(straat) om verbinding te maken tussen camping en dorp.
- Varen van Winsum naar Garnwerd aan Zee...
- Fietstochten door onze "Polders" starten bij Camping Marenland
- Rondje varen langs Onderdendam via Baflo, Mensingeweer weer naar Winsum, met de nodige bezichtigingen onderweg.
- Prachtige visstekken moeten in beeld komen. Winsum en het gebied rondom Winsum promoten onder vissers. "Mooiste viswater van Nederland." Visarrangementen; "met-Sico-op-pad", "Snoeken zoeken voor beginners en gevorderden", etc.
- Adventure park op door Viboa-terrein helemaal uit te graven en hier een waterrijk gebied van maken (mogelijk waterskibaan, glijbaan, touwbruggen, tokkelbaan, etc.) van maken. Indien te kostbaar, dan waterattracties maken (bijvoorbeeld in omsnijdingskanaal) => touwbruggen, kabelbanen, glijbanen, etc.
- Picknickplaatsen benoemen
- Kano- en fietstochten aansluitend aan wadlooptochten
- Naast de trekkershutten van de camping het Winsumerdiep voorzien van een aantal (op een rij liggende) zogenaamde (drijvende) boothuisjes met een klein terrasje ervoor.
- Pand van De Pluu geschikt maken voor hotelkamers.
- Museumroute (Museum Wierdenland Ezinge, Kinderboekenmuseum Winsum, Openluchtmuseum Het Hoogeland Warffum, etc.)
- Molenroute
- Kerkenroute
- Scheepshellingroute. Rondvaart met historische punten van Winsum. App met oude hellingen en scheepvaartactiviteiten. Oude Helling bij De Werf inrichten met beeldmateriaal en een schip die opgeknapt wordt (werk- leertraject)
- Platform/ centraal punt oprichten waar alle Bed- en Breakfast locaties in het dorp Winsum worden aangegeven.

Samen met de lokale horeca en recreatie-ondernemers gaan we een marketingplan opstellen om het toerisme in Winsum op de kaart te zetten. Samenwerken aan "Waterrijk Winsum", "Weldadig Waterrijk Winsum", "Uniek Waterrijk Tweelingdorp",

De provincie heeft een kadernota vastgesteld 'Toerisme-visie Provincie Groningen 2016-2020'. Hierin staat dat de potentie voor groei in toerisme vooral ligt op een sterkere koppeling tussen toerisme, natuur, landschap en cultuur. Dat is Winsum op het lijf geschreven. Alle ingrediënten zijn aanwezig. Samen met organisaties als Stichting Groninger Kerken, de Groninger Molenstichting, Stichting Kinderboek en Cultuurbezit, Stichting Kulturele Kommissie Winsum en Stichting Promotie Winsum kan worden gekeken naar een optimale invulling van de kaders.

## **2. Draagvlak**

### **2.1. Gemeenteraad Winsum**

Het beleid om een Haltermodel te realiseren is er al meerdere jaren. Het invullen van het haltermodel kan alleen wanneer er draagvlak is bij het College en de gemeenteraad van Winsum. De verantwoordelijk wethouder is enthousiast en ziet de noodzaak. Wij hebben dinsdag 14 juni een oriënterend en informierend gesprek gehad met het voltallige College van B&W en diverse ambtenaren. Daar is geconcludeerd dat we op korte termijn op zoek moeten naar de financiële middelen. Het College heeft een afspraak gemaakt met de Provincie op vrijdag 7 oktober (zie hoofdstuk 2.3).

Maandag 11 juli zijn de politieke partijen geïnformeerd. We hebben hen meegenomen in onze visie en hebben de noodzaak van het Haltermodel benadrukt en toegelicht. Aandachtspunten vanuit deze bijeenkomst waren;

- In hoeverre zijn meer parkeerplaatsen noodzakelijk voor een goede werking van het haltermodel.
- Maak één winkelhart met twee kamers in het haltermodel. Dit is essentieel voor een goed functioneren.
- Het Boogplein heeft een flexibele invulling en zal dienen te zorgen voor een goed evenwicht met de noordelijke halter.
- Inzet ondernemersvereniging en initiatiefnemers Boogplein wordt gewaardeerd.

### **2.2. Bewoners in het Haltermodel en ondernemers in het centrum van Winsum**

Voordat we naar buiten gaan met onze visie en onze detailkaart willen we bewoners in het Haltermodel goed informeren. Deze bewoners wonen in het Haltermodel en hun woning staat ingekleurd als een potentieel aantrekkelijke plek voor detailhandel. Dit betekent marktkansen voor hun woning, maar houdt niet in dat we deze bewoners hun woning willen gaan onteigenen of onttrekken. Zij dienen hiervan goed op de hoogte gesteld te worden alvorens de perceptie gaat ontstaan dat deze visie een bedreiging voor hun vormt. Middels een gezamenlijke sessie op maandag 4 juli met deze zestal bewoners hebben wij hen geïnformeerd. Tevens was er gelegenheid tot het stellen van vragen. Wij ervaren geen weerstand. Bewoners zien de noodzaak t.b.v. de invulling van dit haltermodel en blijven graag goed geïnformeerd over de uitwerking van onze visie. De bewoners welke afwezig waren hebben wij separaat geïnformeerd. Wij informeren de bewoners van Hoofdstraat Obergum bij elke stap welke wij nemen in het proces.

Ondernemers in en buiten het Haltermodel zijn op woensdag 6 juli geïnformeerd door de Ondernemersvereniging Winsum. Deze bijeenkomst is door 21 ondernemers van 17 bedrijven bezocht. Wij constateren dat er nog 30 bedrijven niet aanwezig waren. Deze ondernemers worden apart benaderd door de Ondernemersvereniging Winsum om hen te informeren over onze visie.

### **2.3. Provincie Groningen**

De provincie Groningen dient geïnformeerd te worden over onze visie op het Haltermodel. Wij hebben een regiofunctie in de Provincie Groningen. We pretenderen deze te zijn maar zijn het niet. Als schakelgemeente is het uitwerken van het haltermodel essentieel. Duidelijk dient te zijn dat dit niet alleen gaat om een invulling van de detailhandel, maar een aanpak die het hele hart van Winsum een

nieuwe boost geeft. Dit heeft effect op het economische klimaat, de kwaliteit van het wonen en leven in Winsum en het aantrekken van toerisme. Kortom, op de vitaliteit van de gemeente. Het College heeft een eerste verkennend gesprek gepland op vrijdag 7 oktober. De gedeputeerde komt die middag naar Winsum. De Ondernemersvereniging en initiatiefnemers van het Boogplein worden hierbij betrokken. Het College wil de opgave in Winsum in een breder perspectief presenteren. We presenteren de visie van de gemeente Winsum op;

- Onderwijs (ouder en kindcentrum 0-100 jaar)
- Sport en welzijn (Winsum West, grootste voetbalclub van noord Nederland)
- Economie (Centrumplan)
- Wonen (Winsum Oost)

Winsum is geen krimpgemeente, maar leefbaarheid in het dorp is een belangrijk aandachtspunt. De gemeente zal inzetten op leefbaarheid, toerisme maar vooral op de economische impuls welke dit centrumplan het dorp en de gemeente Winsum zal gaan geven. Er is inmiddels weer een nieuwe tranche voor subsidieaanvraag van leefbaarheidsgelden geopend. Deze dient voor 1 oktober 2016 te worden ingediend. De gemeente Winsum bereid dit voor.

Daarnaast sluit het dorp Winsum qua toerisme helemaal aan bij de kadernota 'Toerisme-visie Provincie Groningen 2016-2020' die de Provincie heeft vastgesteld. Zie paragraaf 1.4

## 3. Organisatie

### 3.1. Organisatievormen

In de regio zijn twee inspirerende voorbeelden te vinden van centrumontwikkelingen. De manier waarop we invulling kunnen geven aan de uitwerking van onze visie is te vinden in Delfzijl en Appingedam. Deze geven ons inzicht in de vele fiscale en juridische consequenties.

#### Delfzijl

In het actieplan centrum Delfzijl staat hoe de gemeente Delfzijl haar actieplan 'nait soezen moar broezen' heeft vormgegeven. De herstructurering van het kernwinkelgebied is mogelijk gemaakt door het inrichten van een financieel instrumentarium in de vorm van een vastgoedfonds. Dit vastgoedfonds is ingezet voor de volgende interventies;

- Het stimuleren en ondersteunen van bedrijfsverplaatsingen van buiten naar binnen inclusief de nieuwe huisvesting voor de ondernemers van de Vennenflat.
- Het verbeteren van de bestaande winkelfronten in het centrum.
- Het aankopen en of herontwikkeling van strategische locaties.
- Het stimuleren van nieuwe bestemmingen in lege winkelpanden en overige beeldbepalende gebouwen buiten het kerngebied via bijdragen voor verbouwing tot woning of ombouw tot praktijkruimte, herstel van historische gevels en overige maatregelen.

Om het vastgoedfonds optimaal te benutten is het in beheer gekomen bij een samenwerkingsverband van publieke en private partijen zoals de gemeente Delfzijl, de provincie Groningen, MKB-Noord en anderen. De inzet en beheer van het fonds is vastgelegd in een verordening die ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeenteraad en de externe partners. Tijdens een gesprek met wethouder van Delfzijl vrijdag 8 juli met wethouder Harmannus Blok, Henk Sok en Suzan Wierenga heeft de wethouder van Delfzijl aangegeven dat het vastgoedfonds wordt beheerd door een projectbureau welke gehuisvest is in het gemeentehuis. De bezetting van het projectbureau wordt verzorgd door de gemeente Delfzijl.

#### Appingedam

Bij de versterking van het winkelcentrum in Appingedam is gewerkt met een stuurgroep. In de aanpak van het Damster winkelcentrum coördineert een stuurgroep alle activiteiten die de economische vitaliteit van het stadscentrum versterken. Daaronder werken de Werkgroep Winkelstructuur en SPAA (Stichting Promotie Activiteiten Appingedam). In beide groepen zijn vooral de ondernemers, ondernemersorganisaties en andere belanghebbenden actief. De gemeente Appingedam vervult vooral een faciliterende rol.

Doel van het project van de gemeente Appingedam is te zorgen dat de historische Dijkstraat weer de belangrijkste winkelstraat van Appingedam wordt. Leegstaande panden krijgen een nieuwe bestemming en het vastgoed wordt goed onderhouden. Ondernemers die willen verhuizen naar de Dijkstraat, of daar hun winkelpand opknappen, kunnen hiervoor subsidie krijgen van de gemeente (€ 250.000). Ook nieuwe ondernemers kunnen voor subsidie in aanmerking komen.

Concentratie van winkels in de Dijkstraat is een van de belangrijkste doelen van het project Versterking Winkelstructuur. Maar er zijn meer doelen, namelijk:

- Het opstellen van een strategisch investeringsfonds
- Optimalisering van het winkelpand COOP
- Verbetering presentatie en profilering winkels

- Optimalisatie openbare ruimte, verbetering bebording en versterking groenstructuur binnenstad
- Brancheringsplan voor het benaderen van nieuwe winkelformules
- Gebiedsontwikkeling Overdiep en Dijkstraat
- Verbetering en actualisering verkeersbeleid binnenstad

Hoe dit project is gefinancierd is op dit moment onduidelijk.

### Ons voorstel

Wij hebben de voorkeur voor het model van zoals toegepast bij de projectorganisatie in Delfzijl.

### 3.2. Tips en adviezen

Gesprekken met wethouder en oud-burgemeester van Delfzijl geven ons de volgende inzichten;

- maak eerst een heel goed plan, ga daarna pas financiën ophalen
- gemeente moet 1e zet doen, zeg niet dat ondernemers dat moeten doen
- wees ambitieus zodat je later nooit denkt 'zijn we wel groot genoeg begonnen'
- wees vasthoudend, duidelijk in wat wel en niet kan en ga door
- ga door met enthousiastelingen, laat negatievelingen even links liggen
- zorg voor inspirerende rol
- zorg dat trekker dicht bij historisch centrum zit
- hou je identiteit in stand

In de gemeente Delfzijl hebben ze een projectbureau (koopt panden op, spreekt met ondernemers) met een stuurgroep (maakt voorstellen); Gemeente/ College beslist

Appingedam heeft het winkelhart buiten haar historisch centrum. Dit zorgt ervoor dat het centrum leeg trekt. Daarnaast heeft het nog verder weg een industrieterrein met steeds meer winkels welke lijken op stadscentrumwinkels. Beiden trekken als een magneet het centrum leeg.



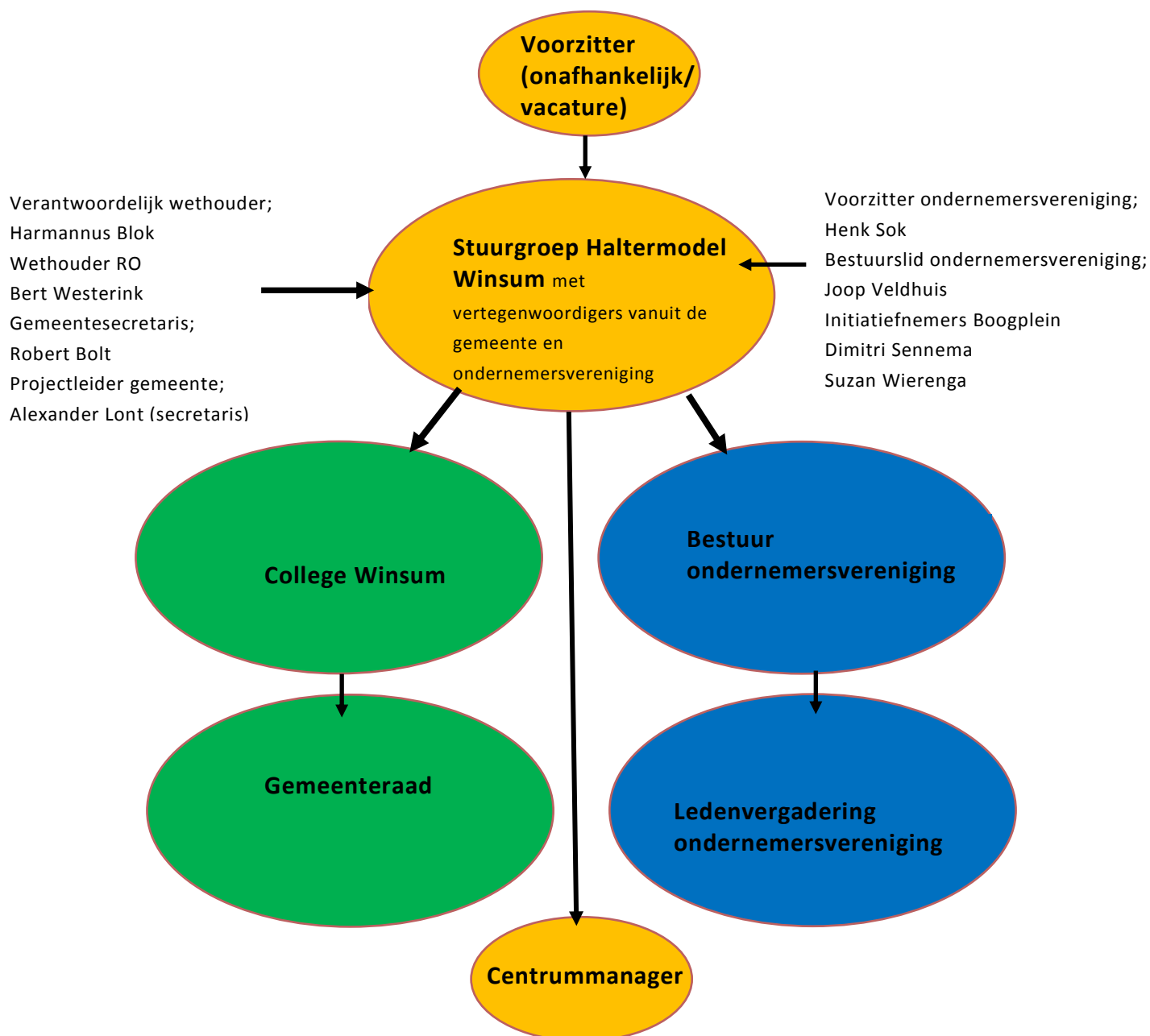


### 3.3. Invulling en aansturing van de projectorganisatie

#### Aansturing middels een stuurgroep

Een stuurgroep heeft toegevoegde waarde als deze een adequate samenstelling en takenpakket heeft. Hieronder een omschrijving hoe wij deze ingevuld zien. Het is essentieel dat de gemeente Winsum en Ondernemersvereniging Winsum dit project SAMEN oppakken. Het geeft vertrouwen, creëert vlotter draagvlak bij politiek en ondernemers en zorgt voor verschillende expertise binnen de stuurgroep. De stuurgroep werkt met heldere kaders; doel en financiële middelen zijn vooraf duidelijk. Besluiten uit de stuurgroep welke buiten deze kaders vallen worden voorgedragen aan het College en de gemeenteraad. Daar valt het finale besluit.

Ons voorstel voor de aansturing van dit masterplan is als volgt;



#### Voorzitter stuurgroep

De voorzitter van de stuurgroep dient een aanjager te zijn. Iemand die ons kritisch volgt, stuurt op besluiten, reflecteert en kennis meebrengt hoe zowel ondernemers als provincie, politiek, etc. het beste kunnen worden benaderd, betrokken en gestimuleerd.

Secretaris/ directeur van stedelijk netwerk Regio Groningen – Assen heeft aangegeven dat zij ook diverse mogelijkheden ziet om de stuurgroep te ondersteunen. Voor 22 september staat hiervoor een overleg gepland.

#### Centrummanager

Wij hebben 30 juni j.l een gesprek gehad met een potentiële centrummanager. Hij heeft diverse ervaringen met gebiedsontwikkelingen. Gezien zijn ervaring en gezien zijn doortastende visie en benadering op de door ons voorgelegde probleemstelling is hij wat ons betreft de geschikte persoon om als centrummanager te gaan fungeren.

## 4. Financiële middelen

Kansen genoeg maar middelen ontbreken. Ondernemersvereniging Winsum en de initiatiefnemers van het Boogplein zijn gestart met het creëren van draagvlak en bij te dragen aan het organisatorische vermogen. Naast de investeringen van de ondernemers zelf dienen de financiële middelen te worden aangetrokken vanuit de gemeente Winsum, provincie Groningen (WEL-fonds – woon en leefbaarheidssubsidie), Regiovisie Groningen Assen, Economic Board en/ of MKB Noord.

### 4.1. Middelen om relocatie van ondernemers mogelijk te maken

Om de relocatie van ondernemers mogelijk te maken hebben we financiële middelen nodig. De investering in een nieuwe locatie is door de ondernemer nog wel op te brengen, maar de financiële dilemma's zoals gedane investeringen, nog lopende verplichtingen, waardedaling van panden, verkoop van huidig onroerend goed, etc. dient gecompenseerd te worden. Zonder deze compensatie heeft de betreffende ondernemer de mogelijkheid niet om te reloceren, hoezeer hij of zij dit ook als de gewenste en toekomstbestendige situatie ziet.

Inschatting investering; € 1,2 miljoen

### 4.2. Middelen om panden in het Haltermodel geschikt te maken voor detailhandel

Om panden in het haltermodel geschikt te maken voor detailhandel dienen we een aantal panden geschikt te maken voor een groot winkelloppervlakte door constructie aanpassingen en een goede entree. Daarnaast dienen de (winkel)fronten van een aantal panden welke in de jaren 70 en 80 historisch zijn verknald weer terug te worden gebracht in oude staat, passend bij het historische centrum.

Inschatting investering; € 2,1 miljoen

### 4.3. Investeringen van de ondernemers zelf

Vanzelfsprekend is het essentieel dat de ondernemers zelf ook investeren. Vaak is het verkrijgen van een hypothecaire lening of een lening voor investeringen door ondernemers lastig bij banken. De Economic Board geeft aan continu op zoek te zijn naar enthousiaste ondernemers met kansrijke plannen om de economie in de regio te versterken. Zij ondersteunen de ondernemer op verschillende manieren;

- Zij maken de ondernemer wegwijs in het financieringslandschap
- Geven advies in het schrijven van een levensvatbaar businessplan (mbv Ondernemershuis Noord Groningen) en
- Stellen geld beschikbaar via Ondernemersimpuls Noord Groningen samen met Kredietbank Nederland, Kredietunies Groningen, Eemsregio en NOM. Daarbij is het mogelijk om meerdere kredieten te stapelen.
- Tevens stellen zij € 15 mio beschikbaar via de Regionale Investeringssteun Groningen.

De Economic Board heeft aangegeven vooral de combinatie van Economische impuls en toerisme interessant te vinden. Een brainstorm waarbij de gemeente, OvW, initiatiefnemers Boogplein en Economic Board aanwezig waren heeft inmiddels plaatsgevonden op 21 juli.

Inschatting investering ondernemers zelf; 1,2 – 1,5 miljoen

Inschatting investering ontwikkeling Boogplein; € 3,4 – 4,1 miljoen

Totale investering door en met ondernemers € 4,6 – 5,6 miljoen

#### **4.4. Investering vanuit de gemeente**

De gemeente Winsum heeft aangegeven dat zij € 1,4 miljoen beschikbaar hebben t.b.v. het Haltermodel/ Boogplein. We dienen te prioriteren waar deze € 1,4 mio voor beschikbaar wordt gesteld. Dit is in eerste instantie t.b.v. de aanrijroute van de N361 tot het Boogplein en de centrummanager. Voor de eventuele herinrichting van Hoofdstraat Obergum is nog niets meegenomen. Of dit voldoende is zal mede op basis van de uitwerking van het plan moeten worden bepaald.

#### **4.5. Werven van de financiële middelen**

Er is een minimale investering nodig van;

- Investering relocatie van ondernemers € 1,2 miljoen
- Investering panden geschikt detailhandel en gevelaanpassing € 2,1 miljoen
- Investering van en door ondernemers € 5,6 miljoen
- Investering gemeente € 1,4 miljoen (minimaal excl Hoofdstraat Obergum en aanleg parkeerplaatsen aldaar)

Totaal minimaal te investeren € 10,3 miljoen

De gemeente Delfzijl heeft ten behoeve van haar vernieuwing van het centrum een beroep gedaan op de gelden van de Provincie. Het ging hier om de zogenaamde WEL-gelden (Wonen, Economie en Leefbaarheid)

Bij de gemeente Appingedam heeft de provincie garant gestaan voor de voorfinanciering van € 1,35 mio t.b.v. de verplaatsing/relocatie van de HEMA. Dit was onderdeel van het project “Versterking Winkelstructuur”.

Verzoek aan de gemeente Winsum te inventariseren welke financiële mogelijkheden er verder zijn. De ondernemersvereniging en initiatiefnemers Boogplein zijn bereid te ondersteunen bij de lobby bij de Provincie en Regiovisie Groningen – Assen en dit als een gezamenlijke opdracht te zien.

#### **4.6. Subsidiemogelijkheden van ondernemers en gemeente**

Donderdag 21 juli heeft dhr. Henk Sok een gesprek met een gerenommeerd en onafhankelijk subsidieadviesbureau. Dit bedrijf ziet subsidiekansen voor zowel de ondernemers als voor de investeringen die vanuit openbare gelden moeten komen. Ze zijn bereid in het hele traject mee te denken tegen gunstige voorwaarden. Ze doen niet anders dan dit soort projecten.