



Raadsvoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan Boogplein
Datum: 12 mei 2021
Agendapunt: 11
Behandeling: Besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Eltjo Dijkhuis
Steller: Frank Rozema
Zaaknummer: Z.HHL.037910

1. Samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan Boogplein Winsum heeft tot eind januari ter inzage gelegen. Er is een online informatiebijeenkomst gehouden waarbij ook impressies van de nieuwbouwplannen en de inrichting van de openbare ruimte zijn gedeeld. De ontvangen zienswijzen geven geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling van het Boogplein en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan ingrijpend te wijzigen. Wel wordt het plan op enkele punten nog aangepast om tegemoet gekomen aan de ingediende zienswijzen.

Een belangrijk punt in de zienswijzen was de wens tot behoud van het Jaagpad. Om de cultuurhistorische waarde van deze verbinding langs het Winsumerdiep te benadrukken in de nieuwe plannen, zal op de kade langs Winsumerdiep een smalle strook met halfverharding worden gerealiseerd. Daarnaast is ervoor gekozen om de 3 knotlindes langs het Jaagpad, welke moeten verdwijnen om de bouw van de beoogde appartementen mogelijk te maken, te behouden en te verplaatsen binnen het plan. Deze bomen zullen verderop direct ten westen van de beoogde appartementen langs het Jaagpad worden herplant. In tegenstelling tot het overige te verwijderen groen worden deze knotlindes als kenmerkend voor de omgeving beschouwd. De kosten van deze verplaatsing bedragen circa € 15.000 en worden binnen het project opgelost.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Boogplein Winsum;
2. Het bestemmingsplan Boogplein Winsum ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan Winsum locatie Boogplein als onderdeel van de welstandsnota Winsum vast te stellen;

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Het is de wens om te komen tot versterking van het centrum van Winsum. Dit met het doel om een economisch sterk, aantrekkelijk, compact en levendig winkelcentrum te creëren. Hiervoor zijn reeds in de vm. gemeente Winsum een drietal plannen en processen gestart. Het eerste onderdeel betreft de ontwikkeling van de locatie Boogplein in het centrum van Winsum. Doel is om te komen tot bebouwing en inrichting van deze voormalige bedrijfslocatie. Dit door een duurzame en hoogwaardige invulling van de locatie Boogplein met een gedifferentieerd programma met appartementen, woningen, en winkelareaal. Met tevens ruimte voor publieke functies als verkeer, parkeren en een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied. Het tweede onderdeel betreft de aanpak van de openbare ruimte in het

centrum van Winsum. Dit heeft ten doel te komen tot de versterking van de aantrekkelijkheid en kwaliteit van het openbare gebied. Het laatste onderdeel is de subsidieregeling "versterking centrum van Winsum".

3.2 Bevoegdheid raad

Deze beoogde ontwikkeling past niet binnen het voor het Boogplein geldende bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid het bestemmingsplan vast te stellen.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Wet ruimtelijke ordening en Gemeentewet

3.4 Historische context

Nadat de raad van vm. Winsum ingestemd heeft met het haltermodel is het centrumplan Winsum eind 2016 van start gegaan. Hierbij kreeg een marktpartij de gelegenheid om een supermarkt naar het Boogplein in Winsum te halen. In mei 2017 heeft deze marktpartij gemeld dat het idee om een supermarkt op het Boogplein te realiseren niet gaat lukken. In juli 2017 heeft de gemeenteraad van Winsum een alternatieve invulling voor het Boogplein vastgesteld; een kleinschalige stedenbouwkundige invulling.

Deze stedenbouwkundige invulling van het Boogplein is vertaald naar een Programma van Eisen, dat in januari 2018 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Op basis van het programma van eisen heeft VOF EcoVastgoed/Tandem Ontwikkeling een ontwerp gemaakt. De plannen zijn in een aantal sessies met belanghebbenden en belangstellenden besproken, en op basis van input uit deze bijeenkomsten bijgesteld. Eind 2018 lag er een ontwerp voor het Boogplein dat voldeed aan het programma van eisen, tegemoet kwam aan een groot deel van de uitgesproken wensen en verwachtingen en haalbaar is voor de beoogde ontwikkelende partij.

Op basis van positieve reacties is het conceptontwerp verder uitgewerkt en verfijnd. Ook hebben hierover oriënterende gesprekken met de welstandscommissie plaatsgevonden. Vervolgens is het ontwerp verder uitgewerkt en medio juli 2019 is hiervoor namens het college van burgemeester en wethouders een koop- en ontwikkelovereenkomst ondertekend met de ontwikkelende partijen EcoVastgoed en Tandem. Parallel hieraan is door de gemeente gewerkt aan het maken van een ontwerp voor de (her)inrichting van het Boogplein en het omliggende centrumgebied.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Het is de wens om te komen tot versterking van het centrum van Winsum. Dit met het doel om een economisch sterk, aantrekkelijk, compact en levendig winkelcentrum te creëren. Een sterk winkelcentrum draagt bij aan de leefbaarheid en een goed woonklimaat voor het dorp Winsum. Hiermee is dan ook het grotere maatschappelijke belang aangeduid voor zowel Winsum en bewoners, als ook voor de omliggende dorpen die voor hun voorzieningen zijn aangewezen op Winsum.

De aanleiding voor de ontwikkeling van het Boogplein is de herstructurering van de voormalige Sennema-locatie in Winsum. Al sinds de begin jaren '00 is na het vertrek van Sennema naar bedrijventerrein Het Aanleg op deze locatie sprake van een braakliggend stuk grond in het hart van het dorp Winsum. Er zijn in de loop van de jaren vele pogingen ondernomen om tot ontwikkeling van deze locatie te komen, welke even zo vaak zijn mislukt. Er wordt met de onderhavige ontwikkeling eindelijk een nieuwe invulling gegeven aan deze prominente locatie in het dorp Winsum.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling van het Boogplein en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan ingrijpend te wijzigen.

De zienswijzen hebben veelal betrekking op de aspecten: de cultuurhistorische waarde van het jaagpad, aantasting van het beschermd dorpsgezicht Winsum/Obergum, het kappen van bomen en overig groen, de plannen zijn stedenbouwkundig niet passend en ecologische waarden worden aangetast.

De ingediende zienswijzen worden in de bijgevoegde zienswijzennota behandeld en van een antwoord voorzien. Deze geven geen aanleiding om de beoogde ontwikkeling van het Boogplein en het daarvoor opgestelde bestemmingsplan ingrijpend te wijzigen, wel worden naar aanleiding van de zienswijzen enkele kleinere aanpassingen aan het plan voorgesteld. De cultuurhistorische waarde van het jaagpad betreft vooral de verbinding langs het Winsumerdiep. Deze verbinding blijft in de plannen volledig behouden. Om in de nieuwe inrichting deze waarde te benadrukken zal op de kade langs Winsumerdiep een smalle strook met halfverharding worden gerealiseerd. Daarnaast is naar aanleiding van de zienswijzen ervoor gekozen om de 3 kenmerkende knotlindes langs het Jaagpad, welke moeten verdwijnen om de bouw van de beoogde appartementen mogelijk te maken, toch te behouden binnen de plannen. Deze bomen zullen verderop direct ten westen van de beoogde appartementen langs het Jaagpad worden herplant.

Het voorliggende bestemmingsplan is het eindproduct van het doorlopen ontwerp- en voorbereidingsproces. Het biedt een goede balans tussen het beoogde doel, de wensen en belangen van alle betrokken partijen en derde belanghebbenden.

Het voorliggende definitieve ontwerp is projectmatig en integraal tot stand gekomen. Alle belanghebbende beleidsdisciplines (intern en extern) hebben hierin geparticipeerd. Ook is dit ontwerp besproken en afgestemd met de op het boogplein ontwikkelende partijen en de ondernemersvereniging. Tevens is het ontwerp van de beoogde bebouwing en de openbare ruimte in eerdere stadia in informatiebijeenkomsten gedeeld met de bevolking van Winsum. Ook in de bestemmingsplanprocedure zijn meerdere (digitale) informatiebijeenkomsten gehouden. De eerdere inspraakreacties en voorliggende zienswijzen hebben ondermeer geleid tot de vergroening van het ontwerp. Alle ruimtelijke aspecten zijn onderzocht en worden in de toelichting van het bestemmingsplan afgewogen. Er is geen sprake van ruimtelijke aspecten waarom dit bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld. Wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen het vigerende en het vast te stellen bestemmingsplan kan worden geconstateerd dat de huidige plannen minder ingrijpend zijn dan nu binnen het vigerende regime planologisch is toegestaan. Zo zijn zowel totaal toegestaan bouwvolume, als ook de toegestane bouwhoogte afgenomen. Een vergelijking met de feitelijke huidige situatie is niet ter zake doende.

Afgezien van het feit dat vanaf de sloop van de vroegere Sennema-locatie (rond de eeuwwisseling) verschillende malen plannen zijn gemaakt tot herontwikkeling van de locatie. Welke echter vanwege diverse oorzaken nooit tot realisatie zijn gekomen.

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk maakt is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing.

Dit betekent concreet dat de beroepsprocedure wordt versneld. De Raad van State moet binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak doen. Ook gelden er andere procedurele bepalingen, onder andere dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden vermeld en dat na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer kunnen worden aangevoerd. Bij de bekendmaking van de vaststelling van dit bestemmingsplan moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

5.2 Risico's

Er lijkt een gerede kans te bestaan dat één van de indieners van een zienswijze beroep zal aantekenen bij de Raad van State tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan. Ons college is van mening dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de vereisten aan een goede ruimtelijke ordening. Alle belangen zijn naar onze mening voldoende gewogen en de onderbouwing kan het besluit dragen. Het risico dat de Raad van State het bestemmingsplan Boogplein Winsum geheel of gedeeltelijk zal vernietigen wordt dan ook beperkt geacht. Wel zal een beroepsprocedure de voortgang van het project aanzienlijk vertragen.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

De met deze bestemmingsplanprocedure samenhangende kosten worden betaald vanuit de voor het project Centrumplan Winsum door uw raad beschikbaar gestelde kredieten, waaronder de voor Centrumplan Winsum bedoelde middelen binnen het NPG-budget Plus op de vier centrumplannen Het Hogeland.

7. Inbreng belanghebbenden

Het ontwerp is door middel van een participatief proces tot stand gekomen. De reacties vanuit het dorp op de beoogde ontwikkeling zijn overwegend enthousiast. Wel zijn enkele omwonenden, met name bewoners van de Westerstraat, minder blij met de omvang van de voorgenomen ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling wordt ondersteund door de ondernemersvereniging Winsum (OVGW).

Aan de hand van het beoogde ontwerp voor het Boogplein is begin 2020 een (voorontwerp) bestemmingsplan opgesteld, wat vervolgens door uw college is vrijgegeven voor de inspraakprocedure. De inspraakprocedure heeft destijds geleid tot enkele inspraakreacties van omwonenden. Op basis hiervan zijn vervolgens de plannen voor de te realiseren appartementen en het ontwerp openbare ruimte op enkele onderdelen aangepast. Zo is meer groen in het plan opgenomen en is ervoor gekozen om de kade langs het Winsumerdiep niet door te trekken tot aan de N361, maar voor het deel vanaf de appartementen het Jaagpad te behouden.

Vanaf medio december 2020 hebben het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan in het kader van de formele voorbereidingsprocedure ter inzage gelegen. Vanwege de Covid-maatregelen kon geen fysieke informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Hierom is ervoor gekozen om een informatiefilmpje te laten maken, welke breed is gedeeld via de gemeentelijke sociale mediakanalen. Ook is er een digitale informatiebijeenkomst gehouden waarbij een uitgebreide toelichting is gegeven op de plannen. Er zijn hierop 15 zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen worden in de bijgevoegde zienswijzennota behandeld en van een antwoord voorzien.

Daarnaast is door enkele omwonenden via internet een petitie gestart waarin de gemeente wordt opgeroepen om af te zien van de huidige plannen en/of deze ingrijpend te wijzigen. De teller staat op moment van schrijven van dit voorstel (eind maart) op ruim 500 handtekeningen. Hiervan heeft ca. 33% aangegeven in Winsum woonachtig te zijn en ca. 12% woont elders in de gemeente Het Hogeland. Ongeveer 22% is afkomstig van buiten gemeente Het Hogeland. Het overige deel van de respondenten heeft ervoor gekozen om zijn of haar gegevens niet openbaar te maken op het internet. Deze zijn hierdoor vooralsnog niet herleidbaar.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal dit worden bekendgemaakt en wordt het vastgestelde plan ter inzage worden gelegd. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State. Indien er geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd zal zes weken na deze publicatie het bestemmingsplan onherroepelijk zijn. Hierna kan worden begonnen met de voorbereidingen van de uitvoering.

8.2 Tijdspad

- mei 2021: vaststelling bestemmingsplan
- voorjaar 2021: gunning herinrichting openbare ruimte Centrumplan Winsum
- zomer/najaar '21: na onherroepelijk worden bestemmingsplan zal gestart worden met bouwrijp maken Boogplein en herinrichting Hoofdstraat Winsum
- voorjaar 2022: start bouwwerkzaamheden

8.3 Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan zal op de wettelijk voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. Periodiek wordt over het centrumplan Winsum een (digitale) nieuwsbrief verspreid, gecombineerd met berichtgeving in de regionale kranten en op sociale media. Rond de realisatie van het bouwrijp maken en de herinrichting van de openbare ruimte zal indien mogelijk een informatiebijeenkomst worden gehouden. Ook maakt het beperken van overlast voor omwonenden, ondernemers en inwoners van Winsum onderdeel uit van de kwaliteitscriteria bij de aanbesteding van de openbare ruimte.

Bijlage(n):

- Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Boogplein Winsum (incl. bijlagen);
- Bestemmingsplan Boogplein Winsum (incl. bijlagen);
- beeldkwaliteitsplan Winsum locatie Boogplein.

Uithuizen, 6 april 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding