



## Memo

### Raad

Aan: Gemeenteraad  
Van: College van B&W  
PFH: E. Dijkhuis  
Datum: 28 maart 2023  
Onderwerp: Ontwikkeling Centrumplan Winsum  
Zaaknummer: Z.HHL.037910

Geachte leden van de raad,

In mei 2021 heeft uw raad het bestemmingsplan Boogplein Winsum definitief vastgesteld. Na vaststelling is door enkele omwonenden en de groep "Winsum nu nog mooier" hiertegen beroep aangetekend. Vorig najaar heeft de Raad van State uitspraak gedaan in deze beroepszaak, waarbij een klein deel van het bestemmingsplan (te weten de commerciële ruimte) is vernietigd.

Dit heeft ons college aanleiding gegeven tot een heroverweging van de ontwikkeling van het Boogplein. Wij hebben ons hierbij verdiept in de uitspraak en de consequenties hiervan voor de beoogde ontwikkeling van het Boogplein. Wij hebben ons beraden op verschillende alternatieven en scenario's. Ook hebben wij overleg gevoerd met onze ontwikkelpartners. Naar aanleiding hiervan hebben wij besloten de ontwikkeling van het Boogplein ongewijzigd te willen voortzetten. Wij zullen in deze brief dit besluit nader toelichten.

#### **Uitspraak Raad van State inzake bestemmingsplan Boogplein**

Er is zijn in de beroepszaak tegen het bestemmingsplan diverse beroepsgronden aangevoerd, waaronder, aantasting groen/bomen, cultuurhistorische waarden van het gebied en verkeer en parkeren. De kern is dat de appellanten zich verzetten tegen de wijziging van het bestaande beeld en de realisatie van de appartementen langs het Winsumerdiep.

De meeste beroepsgronden zijn ongegrond verklaard. Inclusief de argumenten met betrekking tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

De beroepsgronden zijn gegrond verklaard voor wat betreft de parkeerbehoefte van de nieuwbouw van de commerciële ruimte aan het Dorpsplein. Dit is op grond van het feit dat het bestemmingsplan binnen de bestemming Centrum behalve de beoogde winkelruimte, ook maatschappelijke doeleinden (bv. een gezondheidscentrum) en horeca toestaan. De voor deze twee functies benodigde parkeercapaciteit was onvoldoende in de plannen verantwoord.

Dit betekent concreet dat de Raad van State het bestemmingsplan Boogplein, Winsum heeft vernietigd (uitsluitend) voor wat betreft de beoogde nieuwbouw van de winkel aan het Dorpsplein. Het bestemmingsplan is voor het overige gebied volledig intact gelaten.

#### **Betekenis uitspraak in relatie tot de doelstelling Centrumplan Winsum**

Sinds de eerste ideeën achter het huidige centrumplan (2017) zijn de omstandigheden behoorlijk gewijzigd. Het gehele centrum van Winsum is in een aanzienlijk betere staat dan destijds het geval was.

Mede dankzij de subsidieregelingen Versterking Centrum Winsum (2017) en Plus op de vier centrumplannen Het Hogeland (2019) is geen sprake meer van noemenswaardige leegstand en is de positie van het centrum van Winsum aanzienlijk sterker geworden. Zo zijn er enkele winkels naar het kernwinkelgebied verplaatst. Ook is er fors geïnvesteerd in de kwaliteit en in het straatbeeld van het aanwezige winkelvastgoed. Daarnaast is Winsum in tussentijd door de ANWB tot “allermooiste dorp van Nederland” uitgeroepen. Waar vanwege eerdere leegstand medio 2017 nog werd gedacht dat het kernwinkelgebied compacter moest worden, zien wij dat de afgelopen jaren in het centrum geen sprake meer is van structurele leegstand. Dit geldt niet alleen voor de winkelpanden binnen het kernwinkelgebied, maar ook daarbuiten.

De oorspronkelijke gedachte achter de ontwikkeling van de commerciële ruimte op het Boogplein was om te voorzien in een (sub)trekker op het zuidelijke uiteinde van het kernwinkelgebied. Met het schrappen van de extra oppervlakte commerciële ruimte door de Raad van State komt deze doelstelling (het beoogde haltermodel) onder druk te staan. Enerzijds kan worden gesteld dat het compacter maken van het centrum nu minder voor de hand ligt, dan enkele jaren geleden, aangezien wij in de afgelopen jaren juist weer een toename zien van commerciële functies buiten het kernwinkelgebied, in de Hoofdstraat Winsum. Anderzijds was het compacter en weerbaarder maken van het winkelcentrum één van de kernopgaven achter het Centrumplan Winsum. Het is dan ook nog steeds de wens een (sub)trekker te vestigen aan het Dorpsplein, op het uiteinde van het kernwinkelgebied. Ook is in de huidige situatie regelmatig vraag naar winkelruimte binnen het centrum van Winsum, waarin niet kan worden voorzien. Een toevoeging van winkeloppervlakte voorziet dan ook zeker in een vraag.

Een andere doelstelling was om de reeds twee decennia braakliggende locatie in het hart van Winsum, het Boogplein, te ontwikkelen met een passende kleinschalige ontwikkeling met een programma voor wonen, commerciële ruimte en een multifunctioneel openbaar gebied. Hoewel de oppervlakte commerciële ruimte door de uitspraak van de Raad van State nu voorlopig is ingeperkt, kan dit beoogde programma nog steeds worden gerealiseerd (zie ‘Een separate procedure voor de commerciële ruimte wordt kansrijk geacht’). Onze conclusie is daarom dat de doelstellingen van het Centrumplan Winsum nog onverminderd kunnen worden verwezenlijkt. Namelijk een kleinschalige stedenbouwkundige invulling van het Boogplein, met een gedifferentieerd programma aan woningen, appartementen, openbare ruimte en een beperkte winkeloppervlakte.

### **Welke mogelijkheden biedt een herontwikkeling van het Boogplein?**

Wanneer de ontwikkeling van het Boogplein vandaag opnieuw zou worden opgestart, ontstaat er dan een hele andere invulling van deze ontwikkeling? Waarschijnlijk niet.

Waar in het verleden sprake was van de ontwikkeling van een supermarkt op het Boogplein, is in de onderhavige ontwikkeling al uitgegaan van een kleinschalige ontwikkeling. Zowel in het bestemmingsplan van 2008, als dat van 2021 is voorzien in de realisatie van appartementen langs het Winsumerdiep, waarbij echter het volume en de bouwhoogte in het recente plan is teruggebracht t.o.v. het eerdere bestemmingsplan. Beide malen is in een beroepsprocedure de mogelijkheid van de bouw van appartementen langs het Winsumerdiep door de Raad van State bevestigd. Ook is een woningbouwontwikkeling op deze mooie locatie langs het Winsumerdiep ruimtelijk en financieel voor de hand liggend. Een geheel nieuwe ontwikkeling zal mogelijk een verdere inperking van het programma

betekenen, echter mede gezien het door de Raad van State in stand gelaten deel van het bestemmingsplan Boogplein, Winsum is dit zeker niet noodzakelijk.

Met betrekking tot het ontwerp van de kade langs het Winsumerdiep zou een aanpassing wellicht een deel van de bezwaren wegnemen echter uitsluitend wanneer hierbij tevens de appartementen aanzienlijk worden teruggeplaatst. Het terugplaatsen van de appartementen heeft weer direct gevolgen voor het totale programma, waaronder parkeervoorzieningen.

Centrumontwikkelingen zoals deze kunnen op aanzienlijke weerstand stuiten bij omwonenden en andere betrokkenen wanneer hun wensen of ideeën ten aanzien van het programma, de stedenbouwkundige kaders of het architectonische ontwerp, onvoldoende worden vervuld. Wij verwachten dat ook bij een nieuwe ontwikkeling opnieuw weerstand zal ontstaan bij één of meer partijen. Daar staat tegenover dat er in Winsum sprake is van een breed draagvlak voor de voorgenomen ontwikkeling van het Boogplein.

#### **Het afzien van de gehele ontwikkeling Boogplein is ongewenst.**

Gezien de braakliggende locatie midden in het centrum van Winsum betekent het afzien van integrale ontwikkeling van het Boogplein dat alle in het project gedane investeringen en inzet verloren gaan. Gezien de feitelijke situatie van het Boogplein als braakliggend terrein in het centrum van Winsum zal in de toekomst naar verwachting weer opnieuw een ontwikkeling van het Boogplein worden opgestart.

#### **Een separate procedure voor de commerciële ruimte wordt kansrijk geacht.**

Een nieuwe planologische procedure voor de invulling van de commerciële ruimte wordt kansrijk geacht, mits uitsluitend wordt uitgegaan van winkeldoeleinden. Tenslotte was volgens RvS uitsluitend voor horeca en maatschappelijke doeleinden het parkeren onvoldoende onderbouwd. Voor de hand ligt om in dit geval te kiezen voor een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan. Voor de ruimtelijke onderbouwing kan naar verwachting grotendeels gebruik worden gemaakt van het bestemmingsplan Boogplein. Wel zal een dergelijke planologische procedure mogelijk weer een aanzienlijke doorlooptijd kennen, ervan uitgaande dat hiertegen bezwaar en beroep zal worden aangetekend.

#### **Ontwikkelpartners willen vasthouden aan het eerder beoogde winkelprogramma.**

Er zijn met de ontwikkelaar gesprekken gevoerd over de verdere ontwikkeling van het Boogplein. De ontwikkelaar heeft aangegeven toch graag de beoogde winkelruimte te realiseren. Zij willen hiervoor op een later moment een aanvraag om omgevingsvergunning indienen. Hiervoor zal dan een separate planologische procedure moeten worden doorlopen (zie voorgaande alinea).

Ook hebben wij gesproken met de beoogde ondernemers voor de commercieel ruimte aan het Dorpsplein. Zij betreuren de uitkomst van de beroepsprocedure ten zeerste. Zij koesteren nog altijd de wens om zich te vestigen aan het Dorpsplein. Hierbij hebben zij wel aangegeven niet nog eens vele jaren op een ontwikkeling te willen wachten, zonder zekere uitkomst en duidelijke planning. Met hen is daarom afgesproken dat de gemeente positief meedenkt over alternatieven voor een continuering en upgrading van hun winkel op de huidige locatie of verhuizing naar een andere locatie.

Tenslotte zijn er gesprekken gevoerd met de Ondernemersvereniging Winsum. Zij hebben de wens geuit om vooral de beoogde winkelruimte te laten realiseren, gezien de betekenis hiervan binnen het beoogde haltermodel voor het Centrumplan Winsum. (zie "Betekenis uitspraak in relatie tot de doelstelling Centrumplan Winsum").

### **Hoe nu verder**

Zoal reeds in de inleiding aangegeven zetten wij nog altijd in op de integrale ontwikkeling van het Boogplein zoals vastgelegd in het medio mei 2021 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan Boogplein, Winsum.

In eerste instantie richten wij ons hierbij op een zo spoedig mogelijke aanvang van de werkzaamheden. Dit wil zeggen; zodra de benodigde vergunningen definitief zijn geworden zal worden gestart met de realisatie van de openbare ruimte en het bouwrijp maken van het Boogplein. De aanbesteding van dit werk heeft reeds eerder plaatsgevonden.

Hierbij moet worden opgemerkt dat er momenteel nog bezwaar- en beroepsprocedures lopen. Wij richten ons daarom voorlopig op de start van de werkzaamheden in het najaar van 2023.

Tijdens de uitvoering van het bouwrijp maken van het Boogplein en de bouw van de appartementen zullen wij vervolgens een nieuwe planologische procedure doorlopen om alsnog de beoogde winkelruimte mogelijk te maken. Dit kan naar verwachting door middel van een omgevingsvergunning voor een planologische afwijking waardoor niet opnieuw een bestemmingsplanprocedure hoeft te worden gevolgd.

Deze volgorde geeft tevens meer ruimte voor fasering van alle werkzaamheden op en rond het Boogplein.

Wij hopen u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van B&W,

H.J. Bolding  
burgemeester

P.P.M. van Vilsteren  
secretaris