

Aan de gemeenteraad van de gemeente Het Hogeland

Tav de griffie

Postbus 26

9980 AA Uithuizen

Winsum 4 oktober 2022

Geachte leden van de raad

### **Herbezinning**

Nu de Raad van State een streep heeft gezet door een deel van het plan Boogplein (de winkels) is een herbezinning op zijn plaats. Het plan verdient een herkansing nu het huidige plan is gebouwd op drijfzand.

### **Autoluw centrum**

De uitspraak van de Raad van State van 28 september 2022 over het Boogplein te Winsum vernietigt het commerciële hart van het plan. De gemeente heeft onzorgvuldig gehandeld door de parkeerbehoefte voor dit gedeelte onvoldoende door te rekenen, zo oordeelt de Raad. Een volledige doorrekening op papier laat zien dat erop gewone door de weekse dagen al te weinig parkeerplaatsen in het plan aanwezig zijn, laat staan op piekmomenten. Het aantal parkeerplaatsen was, gelet op de te realiseren woningen en winkels, gewoon te klein. Zo bezien is het een goede zaak dat door dit besluit van de Raad van State een grote verkeerschaos in de nabije toekomst is voorkomen. Het beleid om auto's zonder beperking in het centrum toe te laten heeft zich tegen de gemeente gekeerd.

### **Omgevingsvergunning en cultuurhistorie**

Een ander belangrijk bezwaar tegen het plan Boogplein was de afbreuk die het plan vormde tegen de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht. Daarover heeft de Raad gesteld dat er zeker sprake is van een afbreuk daarvan, maar gelet op de belangen van het wonen en de winkels, die afbreuk niet onevenredig groot is. De Raad van State wijst er echter wel nadrukkelijk op dat voor alle activiteiten langs het Winsumerdiep waarvoor een omgevingsvergunning nodig is die cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk aan bod dienen te komen. De discussie daarover is met andere woorden nog niet ten einde. De plek van de appartementen staat nu vast. De verdere vormgeving van het jaagpad echter niet en ook die voor de appartementen niet. Daarvoor verwijst de Raad van State immers naar de vergunningstrajecten (omgevingsvergunning). De groep belanghebbenden rond het Winsumerdiep, beter bekend als Winsum nu nog mooier, zal iedere omgevingsvergunning nadrukkelijk toetsen aan de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

### **Het contract met ontwikkelaar ECO Vastgoed is in strijd met de wet**

Door het zogeheten Didam arrest is er op dit moment geen projectontwikkelaar voor het bouwen van de appartementen. Dit arrest van eind 2021 schrijft voor dat de gemeente de verkoop van kavels via een openbare selectieprocedure moet laten plaatsvinden. De gemeente Het Hogeland heeft

echter de kavels op het Boogplein onderhands verkocht. Dat is strijdig met de wet. De gemeente is ondertussen een procedure gestart om deze fout te herstellen. Maar concreet betekent het dat er op dit moment geen contract is met een koper/bouwer voor de kavels waarop de appartementen aan het Winsumerdiep gebouwd zullen worden. Dit is in onze ogen een nieuwe kans. Het college immers heeft in december 2020 in een notitie voor de gemeenteraad al gemeld dat de afgesloten contracten met o.a. Eco Vastgoed BV de lasten eenzijdig bij de gemeente leggen en de lusten dus bij de koper/ontwikkelaar. Kort samengevat: er dient een nieuwe selectie plaats te vinden, dat proces loopt ondertussen, en daarna zal er opnieuw onderhandeld kunnen en moeten worden over de verkoopprijs, verdeling risico's etc.

### **Verkeerde afslag in 2016**

Het Plan Boogplein kent al een zeer lange geschiedenis. In 2016 had de gemeente **Winsum** na diverse mislukkingen om een grote commerciële trekker te verleiden zich op het Boogplein te vestigen een rapport laten opstellen met als titel "Winsum Boogplein. Naar een flexibele en gefaseerde ontwikkeling". Het rapport was onder leiding van een onafhankelijk bureau in opdracht van de gemeente opgesteld op basis van inzendingen van en met open bijeenkomsten van burgers. Het rapport bevatte diverse modellen voor invulling van het Boogplein. Dit rapport is destijds door de gemeenteraad slechts voor kennisgeving aangenomen. Op voorstel van de ondernemersclub besloot de raad in december 2016 verder te koersen op plannen van ondernemers, met een faciliterende rol voor de gemeente. Een invulling met commercieel vastgoed als publiekstrekker (het haltermodel stond centraal). Kostbare tijd ging daardoor verloren. Begin 2018 ging de gemeente via een onderhandse deal in zee met Eco Vastgoed BV (opgericht in sept 2018). Overigens in strijd met het gemeentelijk aanbestedingsbeleid en een eerder opgesteld programma van eisen, maar dat terzijde. Deze ontwikkelaar kreeg de vrije hand. Dat ging zelfs zover dat in het contract tussen het college en de ontwikkelaar er geen voorbehoud werd gemaakt voor inbreng van de gemeenteraad tijdens de bestemmingsplanprocedure. En nu is de commerciële publiekstrekker, althans een slap afgietsel daarvan, de plek voor een dierspecialzaak, afgeschoten door de Raad van State. De gemeente heeft in 2016 een verkeerde afslag genomen door niet te kiezen voor een flexibele en gefaseerde uitvoering van een plan Boogplein. Daardoor is veel kostbare tijd verloren gegaan voor een mooie, passende en verantwoorde invulling van het Boogplein.

### **Plan B**

Het is tijd voor een herbezinning. Doorgaan met dit plan betekent een tijdrovend proces van jaren voordat er überhaupt gebouwd kan worden als er al gebouwd kan worden. Er ligt nu een bestemmingsplan die het gat van Sennema (gesloopt in 2003!) niet opvult. Appartementen die aantoonbaar het cultuurhistorische hart van Winsum aantasten. Het argument om de appartementen verder van het Winsumerdiep te realiseren werd destijds verworpen omdat de parkeerplekken nodig waren. Het is tijd voor een nieuw plan, een gedragen plan. Dus een nieuwe start. In februari 2022 heeft Winsum nu nog mooier al gepleit om zo'n plan op te stellen. O.a. op basis van het bovengenoemde plan uit 2016 en met burgers aan zet. Met een onafhankelijke voorzitter is zo'n opdracht bij uitstek geschikt voor een burgerberaad. De gemeenteraad heeft het verzoek om een gesprek daarover destijds afgewezen maar wij zijn daarvoor nog steeds beschikbaar. Kortom wij pleiten voor een nieuwe start. Beter ten halve gekeerd dan ten hele gedwaald.

De groep Winsum-nu-nog-mooier