



Raadsvoorstel

Onderwerp: Financiën Centrumplan Winsum
Datum: 16 december 2020
Agendapunt: 9
Behandeling: Opiniërend en besluitvormend
Portefeuille-
houder(s): Wethouder E. Dijkhuis
Steller: Frank Rozema, f.rozema@hethogeland.nl
Zaaknummer: Z.HHL.019927

1. Samenvatting

Dit voorstel behandelt de verschuiving van een deel van de NPG-middelen van het plan 'Wierde van Waarde' (Plus op de vier centrumplannen Het Hogeland) naar de ontwikkeling van het Boogplein en de aanpak van de openbare ruimte ten zuiden van het Winsumerdiep. Het eerder door de raad van vm. gemeente Winsum beschikbaar gestelde krediet is onvoldoende voor de integrale uitvoering van het ontwerp openbare ruimte. Hier maken het bouw- en woonrijp maken van het Boogplein onderdeel van uit. Ook is sprake van een tekort als gevolg van de voor het Boogplein gesloten koop- en realisatieovereenkomst. Het vanuit de NPG-middelen beschikbaar stellen van de benodigde aanvullende middelen voor het lopende centrumplan Winsum draagt bij aan het hiervoor beoogde doel, namelijk het verder versterken van de centra en het creëren van een plus bovenop de lopende centrumplannen van gemeente Het Hogeland. Dit omdat de ontwikkeling van het Boogplein en de aanpak van de openbare ruimte in het omliggende gebied moeten worden beperkt en versoberd. In dit geval worden voor het Centrumplan Winsum bedoelde middelen ook binnen ditzelfde centrum ingezet. Binnen de door het Nationaal Programma Groningen (NPG) voor het centrumplan Winsum beschikbaar gestelde financiële middelen is ruimte voor de aanvullende financiering van het huidige centrumplan. Daarnaast blijft er voldoende ruimte voor het doen van de boogde investeringen in het plan Wierde van Waarde.

2. Gevraagd of voorgesteld besluit

1. Ten behoeve van de herinrichting van de openbare ruimte in centrumplan Winsum een bedrag van € 400.000 beschikbaar te stellen vanuit het budget: 721060030 NPG: Centrumplan Winsum Plus, ten laste van kostensoort 43202003 (Uitbr./verbet. van water-/wegenb.werken).
2. Ten behoeve van de ontwikkeling van het Boogplein een bedrag van € 220.000, beschikbaar te stellen vanuit het budget: 721060030 NPG: Centrumplan Winsum Plus, ten laste van kostensoort 43201000/43202000 (Aankoop en Nieuwbouw/renovatie van gebouwen).

3. Inleiding

3.1 Aanleiding

Het is de beleidsmatige 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 invulling van de locatie Boogplein met een gedifferentieerd programma van 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". Hiermee wordt de concentratie van het winkelaanbod en het versterken van de winkelstructuur in het kernwinkelgebied Winsum/Obergum beoogd. Tevens de verbetering van de beeldkwaliteit en het verhogen van de aantrekkelijkheid en kwaliteit van de bebouwing binnen het kernwinkelgebied. Het onderhavige voorstel handelt niet over deze subsidieregeling, echter maakt deze wel onderdeel uit van de integrale aanpak van het centrum van Winsum.

Medio 2019 is door het Nationaal Programma Groningen – binnen het plan Plus op de vier centrumplannen Het Hogeland – een subsidiebedrag van € 3.502.000 beschikbaar gesteld voor het creëren van een plus op het centrumplan Winsum. In het onderliggende Plan van aanpak centrumplan Winsum 2.0 (Wierde van Waarde) is aangegeven dat deze middelen ingezet zullen worden in het gebied ten noorden van het Winsumerdiep. Meer specifiek; het invullen van het “gat in de bebouwing” in de Hoofdstraat Obergum, alsmede de verbetering van de bereikbaarheid van de winkels en de parkeersituatie in het gebied rond Hoofdstraat Obergum. Het plan Wierde van waarde moet nog nader worden uitgewerkt.

Het voorliggende voorstel behandelt de verschuiving van een deel van de NPG-middelen naar de ontwikkeling van het Boogplein en de aanpak van de openbare ruimte ten zuiden van het Winsumerdiep.

3.2 Bevoegdheid raad

Door uw raad is bij besluit van d.d. 10 juli 2019 een bedrag van € 3.552.000 beschikbaar gesteld voor de “Plus” op het centrumplan Winsum. E.e.a. overeenkomstig de aanvraag om subsidie en vervolgens de toekenning door het bestuur het Nationaal Programma Groningen voor het plan Plus op de vier Centrumplannen Het Hogeland.

Bij dit raadsbesluit is tevens besloten dat de raad ons college de bevoegdheid heeft verschaft tot eventuele herbestemming van deze financiële middelen, waarbij uw raad voorafgaand door ons college wordt geraadpleegd.

3.3 Wettelijk of beleidskader

Het wettelijk kader wordt gevormd door Gemeentewet. Voor het geldende beleidskader wordt verwezen naar par. 3.1 “aanleiding”.

3.4 Historische context

Eind 2016 is begonnen met het centrumplan Winsum. Hierbij is allereerst aan een marktpartij de gelegenheid geboden 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 haalbaar was. Daarop heeft in juli 2017 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 is een ontwerp voor de ontwikkeling van het Boogplein gemaakt. De plannen zijn in een aantal

sessies met belanghebbenden en belangstellenden besproken, en vervolgens op basis van input uit deze bijeenkomsten bijgesteld. Eind 2018 lag er een ontwerp voor het Boogplein dat op hoofdlijnen voldeed aan het programma van eisen, tegemoet kwam aan een groot deel van de uitgesproken wensen en verwachtingen en tevens haalbaar is voor de beoogde ontwikkelende partij EcoVastgoed.

Op basis van alle positieve reacties is het conceptontwerp verder uitgewerkt en verfijnd. Ook heeft hierover afstemming met de welstandscommissie plaatsgevonden. Medio juli 2019 is namens het college van burgemeester en wethouders een koop- en ontwikkelovereenkomst ondertekend met de ontwikkelaars van het Boogplein. Parallel hieraan is door de gemeente gewerkt aan het maken van een ontwerp voor de (her)inrichting van het Boogplein en het omliggende centrumgebied.

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 is inmiddels doorlopen en de inspraakreacties zijn door ons beantwoord. Momenteel bevindt het bestemmingsplan zich in de ontwerpfase. Deze zal naar verwachting in het voorjaar van 2021 aan uw raad ter vaststelling worden aangeboden.

4. Beoogd resultaat (of effect)

Dit voorstel behandelt de verschuiving van een deel van de NPG-middelen vanuit Waar? naar de ontwikkeling van het Boogplein en de aanpak van de openbare ruimte ten zuiden van het Winsumerdiep. Dit met het doel de verdere ontwikkeling van het Boogplein en de beoogde aanpak van de openbare ruimte in en rond dit gebied mogelijk te maken.

5. Toelichting

5.1 Argumenten/motivering

Het eerder door de raad van vm. gemeente Winsum beschikbaar gestelde krediet is onvoldoende voor de integrale uitvoering van het ontwerp openbare ruimte.

Medio 2017 is door de raad van vm. gemeente Winsum een krediet beschikbaar gesteld van € 1.000.000 voor aanpak van de openbare ruimte rond het centrum van Winsum. Dit in het kader van de beoogde versterking van het centrum. In 2017 waren deze plannen nog weinig concreet en uitgewerkt. Dit gold des te meer voor de beoogde ontwikkeling van het Boogplein. Gaandeweg is gewerkt aan de uitwerking van de plannen voor de openbare ruimte, alsmede die voor de ontwikkeling van het Boogplein.

Gedurende het ontwerpproces zijn een aantal maatregelen genomen om de kosten voor de openbare ruimte te drukken. Zo is de eerder beoogde aanpak van de Geert Reinderstraat geschrapt. Ook zijn alle niet noodzakelijke lijngoten in het plan geschrapt en vervangen door molgoten. Echter het effect van deze maatregelen wordt geheel teniet gedaan door noodzakelijke maatregelen als gevolg van de hoogteverschillen in het terrein, zoals de realisatie van diverse keermuren rond de bouwkavels en langs het Winsumerdiep. De verantwoordelijkheid voor het nemen van deze maatregelen vloeit voort uit de contractuele verplichtingen met de ontwikkelaars van het Boogplein. Met hen is namelijk overeengekomen dat de gemeente bouwrijpe kavels moet leveren aan de ontwikkelaar. Daarmee is de gemeente verantwoordelijk voor de gehele inrichting van de openbare ruimte, waaronder alle maatregelen als gevolg van de aanwezige hoogteverschillen. Daarnaast zitten tussen de beschikbaarstelling van het krediet (2017) en de uitvoering meerdere jaren, waarin wij te maken hebben met forse prijsstijgingen in de markt. Destijds is hier in de eerste ramingen geen rekening mee gehouden.

Het exacte tekort is op dit moment nog niet helder en afhankelijk van het

aanbestedingsresultaat. Wij verwachten dat het tekort op de openbare ruimte na aanbesteding ca. € 400.000 zal bedragen. Zonder de inzet van de aanvullende middelen zal het plan aanzienlijk goedkoper, en daarmee veel kleiner en eenvoudiger moeten worden uitgevoerd. Dit betekent concreet dat naar verwachting de aanpak van vrijwel het gehele omliggende gebied zal moeten worden geschrapt en waarschijnlijk uitsluitend nog kan worden geïnvesteerd in het bouw- en woonrijp maken van het Boogplein. Ook de realisatie van de kade langs het Winsumerdiep komt hierbij in het gedrang.

Ook is sprake van een tekort als gevolg van de voor het Boogplein gesloten koop- en realisatieovereenkomst

Er is sprake van een boekwaarde voor de locatie Boogplein. De grondprijs zoals opgenomen in de medio juli 2019 gesloten koop- en realisatieovereenkomst komt hiermee overeen.

In de koop- en realisatieovereenkomst zijn echter tevens een aantal vergoedingen van de gemeente aan de ontwikkelaar vastgelegd. Het gaat hierbij om kostenvergoedingen voor begeleiding van ontwerp en uitvoering openbare ruimte, van begeleiding van planologische procedures en overeengekomen hogere kwaliteit van de architectuur en stedenbouw. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het voeren van de planologische procedure en alle hiermee samenhangende kosten, onderzoeken e.d. Wij verwachten dat de hiermee samenhangende kosten voor de gemeente uiteindelijk ca. € 220.000 zullen bedragen. Binnen de beoogde ontwikkeling van het Boogplein bestaat hier op dit moment geen financiële dekking voor.

Het vanuit de NPG-middelen beschikbaar stellen van de benodigde aanvullende middelen voor het lopende centrumplan Winsum draagt bij aan het daarvoor beoogde doel, namelijk het verder versterken van de centra en het creëren van een plus bovenop de lopende centrumplannen van gemeente Het Hogeland. In dit geval worden voor het Centrumplan Winsum bedoelde middelen ook binnen ditzelfde centrumplan ingezet.

Binnen het voorliggende ontwerp vindt de herinrichting van de openbare ruimte (infrastructuur) en ontwikkeling van de locatie Boogplein (vastgoed) plaats in het centrumgebied ten zuiden van het Winsumerdiep. In het Plan van aanpak centrumplan Winsum 2.0 (Wierde van Waarde) is aangegeven dat de NPG-middelen met name ingezet zullen worden in het gebied ten noorden van het Winsumerdiep. Meer specifiek; het invullen van het “gat in de bebouwing” in de Hoofdstraat Obergum, alsmede ten behoeve van verbetering van de bereikbaarheid van de winkels en de parkeersituatie in het gebied rond Hoofdstraat Obergum.

In de planuitwerking van het oorspronkelijke centrumplan is gebleken dat, om te komen tot de gewenste ontwikkeling van het Boogplein en aanpak van de openbare ruimte, het wenselijk is om de kwaliteit van deze beoogde ontwikkeling overeind te houden en tevens het omliggende gebied van Boogplein en dorpsplein mee te nemen in de aanpak van de openbare ruimte. We hebben het dan concreet over het meenemen van de straten richting het centrum, zoals Hoofdstraat Winsum, Regnerus Praediniusstraat en de kade van het Winsumerdiep. Hiermee wordt aan het bestaande centrumplan daadwerkelijk een extra kwaliteit meegegeven, waarmee het tevens aansluit bij de aanwezige kwaliteit in de rest van het centrum van Winsum (zie ook de recente uitverkiezing tot Mooiste Dorp van Nederland). In het kader van de besteding en verantwoording van de NPG-middelen kan nog steeds worden gesteld dat sprake is van een plus op het bestaande centrumplan. De NPG heeft aangegeven te kunnen instemmen met de beoogde verschuiving van inzet van middelen binnen het Centrumplan Winsum.

Binnen de door het Nationaal Programma Groningen (NPG) voor het centrumplan Winsum

beschikbaar gestelde financiële middelen is ruimte voor de aanvullende financiering van het huidige centrumplan.

Vanuit het Nationaal Programma Groningen is binnen het plan 'Plus op de vier centrumplannen Het Hogeland', een subsidiebedrag van € 3.502.000 beschikbaar voor het centrumplan Winsum. Hiermee beoogd de NPG een extra plus te creëren voor het centrumplan Winsum, bovenop de lopende plannen van de gemeente zelf. Omdat het onderliggende plan 'Wierde van waarde' nog nader moet worden uitgewerkt, zijn de kosten hiervan nog volledig beïnvloedbaar. Wel betekent dit dat de beschikbare middelen voor de uitwerking en realisatie van het plan 'Wierde van waarde' evenredig verminderen.

Het Nationaal Programma Groningen (NPG) heeft ingestemd met de gewijzigde inzet van haar subsidiemiddelen binnen het centrumplan Winsum.

De gestelde voorwaarde voor een gewijzigde inzet van de NPG-gelden is dat dit plaatsvindt binnen hetzelfde project en voor hetzelfde doel en gebied. Evenals voorheen is ook nu nog sprake van aanpak van de openbare ruimte en investering in aankoop en ontwikkeling/verbetering van vastgoed. Daarnaast worden de middelen ook nu weer ingezet binnen het centrum van Winsum, met het doel dit blijvend te versterken. Ambtelijk heeft er overleg plaatsgevonden met NPG, waarna door de NPG per mail is aangegeven te kunnen instemmen met de gewijzigde inzet van de subsidiemiddelen.

5.2 Risico's

Er blijft voldoende ruimte voor het doen van de boogde investeringen in het plan Wierde van Waarde (Plus op de vier centrumplannen Het Hogeland)

Een globale doorrekening van één en ander laat zien dat de resterende NPG-middelen naar verwachting voldoende zijn voor het doen van de beoogde investeringen voor realisatie van het plan 'Wierde van waarde'. Zo blijft er ruimte voor aanpak van de openbare ruimte en de eventuele aankoop van vastgoed in het gebied. Wel zal mogelijk een beperkte versobering van de in te richten openbare ruimte of inperking van het plangebied noodzakelijk zijn. Een andere mogelijkheid is om afhankelijk van de verdere concretisering van de plannen - in overleg met het NPG-bureau - iets te schuiven met budgetten binnen het plan Wierde van Waarde (bv. van Aankoop Vastgoed naar Infra). Zoals genoemd is één en ander onder meer afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking van de plannen. Hiermee zijn deze kosten dus nog volledig beïnvloedbaar. Dit betekent concreet dat door deze maatregel geen financieel tekort zal ontstaan binnen het plan Wierde van Waarde.

Het belangrijkste risico voor de gemeente binnen het centrumplan Winsum komt voort uit de afhankelijkheid van de ontwikkelaars met betrekking tot de ontwikkeling van het vastgoed Boogplein.

Uitstel of het uiteindelijk afblazen van de verkoop grond leidt minimaal tot vertraging van de gehele ontwikkeling. Mogelijk moet een nieuwe ontwikkelende partij worden gezocht. Hierbij zullen hogere plan- en beheerkosten optreden. Ook is het mogelijk dat het ontwerp van de openbare ruimte niet meer goed afgestemd is op de ontwikkeling van het Boogplein, of dat extra werkzaamheden noodzakelijk zijn in het kader van woonrijp maken. Om dit risico zo goed mogelijk te monitoren en te beheersen houden wij bij de ontwikkelaar de vinger aan de pols over voortgang en mogelijke complicaties bij de ontwikkeling van het vastgoed. De gemeente heeft waar mogelijk een stimulerende en faciliterende houding. Mocht dit risico zich feitelijk voordoen dan zullen wij uw raad hierover terstond informeren.

6. Financiële aspecten en wijze van dekking

Ten behoeve van het centrumplan Winsum zijn in het verleden door de raad van vm. gemeente Winsum een tweetal kredieten beschikbaar gesteld. Eén krediet van € 1.000.000 ten behoeve van de uitvoering van de subsidieregeling Versterking centrumplan Winsum.

En daarnaast nog een krediet van € 1.000.000 voor de (her)inrichting van de openbare ruimte van het centrum van Winsum, waaronder de inrichting van de openbare ruimte. Naar nu blijkt is dit krediet onvoldoende voor de integrale uitvoering van het ontwerp openbare ruimte, waar het bouw- en woonrijp maken van het Boogplein onderdeel vanuit maken. Ook is sprake van een tekort als gevolg van de voor het Boogplein gesloten koop- en realisatieovereenkomst.

Voorgesteld wordt om de kosten ter grootte van:

- € 400.000 in verband met de herinrichting van de openbare ruimte en
- € 220.000 ten behoeve van de ontwikkeling van het Boogplein

ten laste te brengen van het NPG Plus krediet (respectievelijk 721060030/43202003 en 721060030/43201000)

7. Inbreng belanghebbenden

De mogelijke verschuiving van budgetten is besproken in de klankbordgroep (voorheen stuurgroep) centrumplan Winsum. De Ondernemersvereniging Winsum, die hierin is vertegenwoordigd, heeft aangegeven zich volledig achter dit voorstel te kunnen scharen.

8. Vervolgtraject

8.1 Uitvoering

Na instemming door uw raad met dit voorstel zal in het eerste kwartaal van 2021 het bestek voor de openbare ruimte worden afgerond en de aanbesteding hiervan worden opgestart. Tevens verwachten wij in de periode maart/april 2021 uw raad het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Boogplein ter vaststelling te kunnen voorleggen.

Na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan kan zo spoedig mogelijk worden gestart met het bouwrijp maken van het Boogplein. De verwachting is dat eind 2021/begin 2022 kan worden gestart met de realisatie van het vastgoed.

8.2 Tijdspad

Zie paragraaf 8.1 "Uitvoering"

8.3 Communicatie

Er wordt niet specifiek gecommuniceerd over het onderhavig besluit.

Wel is naar aanleiding van de recente besluitvorming door ons, het college, gelijktijdig met de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een nieuwsbrief (digitaal) verspreid, waarin de diverse onderdelen en de planning rond het centrumplan Winsum zijn toegelicht.

Bijlage(n):

N.v.t.

Achterliggende documenten:

N.v.t.

Winsum, 24 november 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Het Hogeland,

Gemeentesecretaris,

Burgemeester,

Paul van Vilsteren

Henk Jan Bolding