

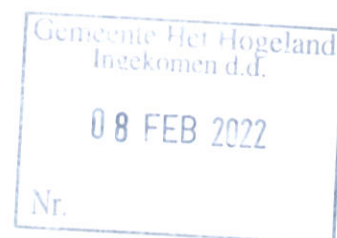
Aan de gemeenteraad van de gemeente Het Hogeland

t.a.v. de Griffie

Postbus 26

9980 AA Uithuizen

Onderwerp: besluitvorming Boogplein Winsum



Geachte leden van de gemeenteraad,

Winsum, 6 februari 2022

### Onderzoeken

De groep Winsum-nu-nog-mooyer! heeft vorig jaar in het kader van de beroepsprocedure bij de Raad van State opdracht gegeven aan het stedenbouwkundig bureau SteenhuisMeurs om een advies op te stellen over de cultuurhistorische waarde van het project Boogplein. De conclusies van dat advies luiden in het kort dat die cultuurhistorische waarde niet is afgewogen in het plan Boogplein en dat de geplande bouw aan het Winsumerdiep een grove aantasting is van het dorpsbeeld. Bij deze bieden wij u dit rapport aan.

Daarnaast hebben wij zelf onderzoek gedaan naar de besluitvorming over het Boogpleinproject. De uitkomsten van dit onderzoek willen wij met u delen. Uit dit onderzoek komt namelijk naar voren dat de gemeente, zowel het college als de gemeenteraad nauwelijks een sturende rol heeft vervuld in de totstandkoming van het Boogpleinproject. Dat vinden wij zeer zorgelijk. Wij willen hierover graag met u in gesprek evenals over het vervolg. In het onderstaande zullen wij dat nader toelichten.

### Onze bevindingen

De resultaten van ons onderzoek luiden als volgt:

1. De gemeenteraad heeft geen stedenbouwkundig plan Centrum/Boogplein vastgesteld. Via een Wob verzoek hebben wij de gemeente gevraagd om informatie over het stedenbouwkundig plan waarnaar wordt verwezen in het Programma van Eisen over de Ontwikkeling en Verkoop Boogplein Winsum van 4 januari 2018. Uit de beantwoording blijkt dat bij de gemeente zo'n plan niet bekend is.
2. Het genoemde Programma van Eisen van 4 januari 2018 (stuurgroep Centrum Ontwikkeling) is vrijwel zeker niet vastgesteld door het college van B&W en in ieder geval niet door de gemeenteraad. Daarnaast was er geen rol- en taakverdeling tussen het college en de stuurgroep.
3. In februari 2018 meldde de gemeente dat ze met de firma Eco Vastgoed/Tandem in zee ging. (Tandem Ontwikkeling BV is overigens pas opgericht in juli 2018, Eco Vastgoed BV pas in september 2018). De keuze voor de firma Eco Vastgoed/Tandem als partner was strijdig met het door de gemeenteraad vastgestelde aanbestedingsbeleid. Er zijn geen opdrachten, instructies o.i.d. bekend die het college als uitvoeringskader formuleerde voor de ontwikkelaar.
4. De koop- en realisatieovereenkomst met Vof Eco Vastgoed BV/ Tandem Ontwikkeling BV van september 2019 (alweer een nieuwe rechtspersoon) is niet door het college voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad. Gelet op de grote gevolgen in een politiek bijzonder gevoelig dossier had dat wel moeten. De gemeentewet verplicht daartoe.

5. De koop- en realisatieovereenkomst gaf de ontwikkelaar de vrije hand. De ontwikkelaar kocht slechts bouwkavels maar kreeg het recht het hele gebied te "ontwikkelen" voor rekening en risico van de gemeente. Bovendien bevatte de overeenkomst geen voorbehoud voor publiekrechtelijke besluiten van de gemeente. De gemeenteraad had formeel gezien de handen vrij om het bestemmingsplan te wijzigen maar praktisch gezien zou dat betekend hebben dat de ontwikkelaar een schadevergoeding kon eisen. Overigens heeft het nieuwe college van B&W destijds (zomer 2019) bewust afgezien om een financiële en juridische scan te laten uitvoeren van de risico's van het project Boogplein (aanbestedingsrechtelijk, marktconformiteit wat betreft de overeengekomen verkoopprijs, staatsteun e.d.). Later bleek (december 2020) dat er veel geld bij moest.
6. In april 2020 heeft de gemeente een aanvullende overeenkomst, een addendum gesloten met DSW Ontwikkeling BV. Mocht de ontwikkelaar failliet gaan dan kan DSW Ontwikkeling BV aanspraak blijven maken op een deel van de gronden aan het Winsumerdiep. Zo'n overeenkomst bindt de gemeente. Ook deze overeenkomst is niet aan de gemeenteraad voorgelegd voor advies.
7. In het bestemmingsplan Boogplein wordt als aanleiding voor dit plan verwezen naar het bovengenoemde Programma van Eisen en de stedenbouwkundige invulling. Die documenten zijn niet vastgesteld door uw gemeenteraad en ook niet door het college van B&W. Het college informeert u hierover herhaaldelijk onjuist.
8. Diverse onderdelen van het bestemmingsplan Boogplein zijn onvoldoende gebaseerd op door de wet vereist onderzoek. Dat geldt niet alleen voor cultuurhistorie maar ook voor parkeren. Bovendien heeft uw raad voor het aanpalende bestemmingsplan Winsum Dorp nog steeds niets geregeld over parkeren (sinds 2017 wettelijk verplicht).
9. In november 2021 heeft de Hoge Raad uitgesproken dat overeenkomsten over gebiedsontwikkeling zonder selectie vooraf in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel, oftewel in strijd met de wet. Dat geldt met terugwerkende kracht zeer waarschijnlijk ook voor de bovengenoemde overeenkomsten temeer omdat het nog slechts om overeenkomsten op papier gaat. Er is nog geen grond geleverd, nog geen schop de grond in gegaan en nog geen steen gestapeld.

### **Samenvatting bevindingen**

Het motto van de raad dat voor de ontwikkeling van het Boogplein de ondernemers aan zet waren en de gemeente faciliteerde betekende in de praktijk:

- a. dat de gemeenteraad maar ook het college nauwelijks stedenbouwkundige, cultuurhistorische en financiële kaders formuleerde, dus hierop niet stuurde;
- b. dat het college de gemeenteraad niet dan wel onjuist informeerde en dat van deskundige onafhankelijke adviespartijen zo weinig mogelijk gebruik werd gemaakt.

Dit alles leidde tot een slecht onderbouwd bestemmingsplan en tot een project dat niet paste in het beschermd dorpsgezicht van Winsum. En het leidde ertoe dat de ontwikkelaars voor een dubbeltje op de eerste rang langs het Winsumerdiep kunnen neerstrijken.

Tot zover onze bevindingen.

### **Hoe nu verder?**

Wij willen binnenkort graag met u in gesprek over een eventueel nieuwe start van het project Boogplein. Om terug te kijken en te evalueren maar vooral om met u van gedachten te wisselen hoe



er een nieuwe start gemaakt kan worden. Mocht het zo zijn dat het huidige bestemmingsplan de toets bij de Raad van State niet doorstaat, dan is het tenslotte altijd goed om alvast tijdig na te denken over plan B.

Bij plan B denken we aan het volgende:

1. Het ontwerpen van een nieuw plan voor het Boogplein onder onafhankelijke en deskundige leiding, daarbij voortbordurend op het adviesrapport SteenhuisMeurs en op het rapport "Winsum Boogplein, naar een flexibele en gefaseerde ontwikkeling" uit 2016 (gemeenteraad Winsum, 10 mei 2016).
2. Een optie is het vormen van een burgerraad (bijvoorbeeld 100 gelote burgers uit Winsum) om zo'n plan onder onafhankelijke en deskundige leiding op te stellen. In de gemeenteraad is het werken met een burgerraad al eerder aan de orde geweest. Wij zijn van mening dat zo'n burgerraad een mooie nieuwe manier kan zijn om met burgers een goed en breed gedragen plan te maken. Niet de ondernemers centraal maar de burgers.
3. Het nemen van een voorbereidingsbesluit Boogplein door uw gemeenteraad.

Wij spreken de hoop uit dat u zich vóór de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2022 wilt uitspreken over dit voorstel. Wij zien een uitnodiging van uw zijde graag tegemoet.

Het Wob-besluit en de door de gemeente verstrekte documenten evenals het rapport SteenhuisMeurs worden bij de digitale versie van deze brief gevoegd.

