

## Voorstel

<b>Onderwerp</b>	Verkoop- en realisatie overeenkomst Boogplein Winsum
<b>Zaakkenmerk</b>	Z.HHL.008207
<b>Datum registratie</b>	30 jun 2019
<b>Portefeuillehouder</b>	Harmannus Blok
<b>Afdeling</b>	RO Vastgoed, grond en duurzaamheid
<b>Opsteller</b>	
<b>Documentkenmerk</b>	D025645

## Inhoudsopgave

1. Voorstel / Advies
2. Besluit
3. Publieksamenvatting
4. Inleiding
5. Mogelijke maatregelen en beoogd resultaat
6. Maatschappelijke impact
7. Gevolgen

## Toelichting besluit

<b>Voorstel / Advies</b>	Voor de ontwikkeling van het Boogplein in Winsum heeft de gemeenteraad een stedenbouwkundig plan vastgesteld. Op basis van dit besluit heeft het college van burgemeester en wethouders een Programma van Eisen op- en vastgesteld. Dit Programma van Eisen is door Eco Vastgoed / Tandem Ontwikkeling nu uitgewerkt naar een definitief ontwerp Boogplein. De volgende stap in het realisatietraject van het Boogplein is het sluiten van de koop- en realisatie overeenkomst tussen de gemeente Het Hogeland en Eco Vastgoed / Tandem Ontwikkeling.
<b>Besluit</b>	Het college besluit de koop- en realisatieovereenkomst Boogplein met Eco Vastgoed/Tandem Ontwikkeling aan te gaan.
<b>Publieksamenvatting</b>	<p>In juli 2017 heeft de Raad van gemeente Winsum een kleinschalige stedenbouwkundige invulling voor het Boogplein vastgesteld. Deze kleinschalige invulling voor het Boogplein is door het college van burgemeester en wethouders vertaald naar een Programma van Eisen. Tijdens het ontwerptraject zijn er informatiebijeenkomsten geweest en zijn er keukentafelgesprekken gevoerd. Eco Vastgoed / Tandem Ontwikkeling heeft op basis daarvan een definitief ontwerp voor het Boogplein gemaakt, dat op draagvlak kan rekenen.</p> <p>Het college van Burgemeester en wethouders heeft besloten om akkoord te gaan met de koop en realisatie overeenkomst voor het Boogplein in Winsum. Deze overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente Het Hogeland en Eco Vastgoed / Tandem Ontwikkeling. De ondertekening van deze overeenkomst is gelijk het startsein voor de procedure voor een nieuw bestemmingsplan en omgevingsvergunningen voor de woningen op en bij het Boogplein. Deze ontwikkeling is passend bij de versterking van centra / vitale dorpen binnen Het Hogeland, zoals vastgesteld in het collegeprogramma.</p> <p>Harmannus Blok: "Dit is een prachtige ontwikkeling voor inwoners en ondernemers. Wij zijn blij dat het centrum van Winsum op deze manier nog verder versterkt kan worden."</p> <p>Kort na de zomervakantie organiseren we een informatieve bijeenkomst, waarop alle belangstellenden kennis kunnen nemen van het definitief ontwerp, en van het vervolgproces.</p>
<b>Inleiding</b>	De raad van de gemeente Winsum heeft op 13 juli 2017, bij de bespreking van het centrumplan Winsum, ingestemd met



het realiseren van het stedenbouwkundig plan / de kleinschalige invulling van het Boogplein zoals deze door Rho is gepresenteerd. Deze kleinschalige invulling is vertaald naar een programma van eisen voor het bouwprogramma en de openbare ruimte Boogplein. In het ontwerpproces voor de bebouwing en de openbare ruimte is de omgeving meermaals betrokken, en zijn keukentafelgesprekken met belanghebbenden gevoerd. In juli 2018 hebben het college en de raad kennis genomen van het concept definitief ontwerp Boogplein. Het concept definitief ontwerp Boogplein is opnieuw aan omwonenden, ondernemers en belangstellenden gepresenteerd. Daarna is het overleg met de welstandscommissie gestart. Het ontwerp is nu zover dat de technische – en financiële details voldoende zijn uitgewerkt om een koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan voor de verkoop van de bouwgrond in het plangebied.

#### Mogelijke maatregelen en beoogd resultaat

De koop- realisatieovereenkomst is zo opgesteld dat de verkoop van de bouwgrond Boogplein van de gemeente Het Hogeland aan Eco Vastgoed/Tandem Ontwikkeling enkel plaats vindt in het geval de aan te vragen omgevingsvergunningen de status onherroepelijk verkrijgen, en als verkoop van de te ontwikkelen panden succesvol is. De bouwrijzen zijn in de afgelopen paar jaar significant harder gestegen dan de prijzen van nieuwbouwwoningen. Deze ontwikkelingen hebben een negatief effect op de grondopbrengsten onder vastgoedontwikkelingen in het algemeen, en op de grondopbrengst van het Boogplein meer in het bijzonder.

#### Maatschappelijke impact

De bebouwing van het Boogplein is van invloed op omwonenden en omliggende bedrijven. Op het moment dat de bouw gerealiseerd is, maar ook in de realisatiefase om de bereikbaarheid te kunnen waarborgen. Om zo veel als mogelijk tegemoet te komen aan wensen van bewoners van de Westerstraat, en om daarmee tegelijkertijd het bouwvolume passend te maken binnen het vigerende bestemmingsplan, zijn de appartementen aan het Winsumerdiep in het definitieve ontwerp verder van de waterkant gesitueerd dan in het voorlopig - en het schetsontwerp. In het bouwvlak aan de Wigbold Ripperdastraat passen volgens de door de raad vastgestelde kleinschalige invulling maximaal 4 woningen. Op voorspraak van de omgeving, en omdat het bouwvolume aan het Winsumerdiep verder van het water af is gelegd, zijn in het definitief ontwerp Boogplein geen 4 maar 2 nieuwbouwwoningen opgenomen op dit bouwvlak aan de Wigbold Ripperdastraat. Het bouwvolume van de nieuwbouw tussen de Hoofdstraat W. en het Boogplein is nu zo ontworpen dat het oude gemeentehuis (Hoofdstraat W 4) een vrijstaand bouwvolume blijft. Met het realiseren van de bebouwing op het Boogplein wordt het door de Raad in juli 2017 vastgestelde kleinschalige stedenbouwkundige plan Boogplein gerealiseerd. Onderdeel van de ontwikkeling is het zo goed mogelijk betrekken van de omgeving hierbij. Na de zomervakantie wordt dan ook eerst een informatieve bijeenkomst georganiseerd, waarop alle belangstellenden kennis kunnen nemen van het definitief ontwerp, en van het vervolgproces.

#### Gevolgen

Met het sluiten van de koop- en realisatie overeenkomst Boogplein verkoopt de gemeente Het Hogeland (onder een aantal ontbindende voorwaarden) bouwgrond aan Eco Vastgoed / Tandem Ontwikkeling. De opbrengst van de bouwgrond is onderbouwd weergegeven in de koop- en realisatieovereenkomst die als vertrouwelijke bijlage bij dit voorstel is gevoegd. De opbrengst bedraagt € [REDACTED] incl. BTW. De ondertekening van de overeenkomst zal aan de pers worden gemeld, en in een nieuwsbrief centrumplan, die medio juli 2019 digitaal wordt verspreid, ook worden vermeld. De volgende stappen zijn het organiseren van een inloopbijeenkomst waarop alle belangstellenden kennis kunnen nemen van het definitief ontwerp, en van het vervolgtraject. Daarna zal de procedure van bestemmingsplan / omgevingsvergunningen worden gestart.