

# Winsum Boogplein

Naar een flexibele en  
gefaseerde ontwikkeling



April 2016



# Inhoud

1.	AANLEIDING EN OPZET	3
2.	AMBITIES: PARADIGMAWISSELING	4
3.	ANALYSE	5
3.1.	DE LOCATIE	5
3.2	HISTORISCHE KWALITEITEN	6
3.3.	BETEKENIS	7
4.	RUIMTELIJKE VERKENNING	9
4.1.	GOED BEGIN	11
4.1.	MODELLEN	12
5.	REGIE AANWIJZINGEN	19
5.1.	ONTWIKKELING EN REALISATIE	19
5.2.	RUIMTELIJK	19
6.	VERVOLG	20

**colofon**

Dit product is gemaakt in opdracht  
van de gemeente Winsum door:

Buro Steenland  
HKB stedenbouwkundigen  
Weusthuis Associatie

25 april 2016

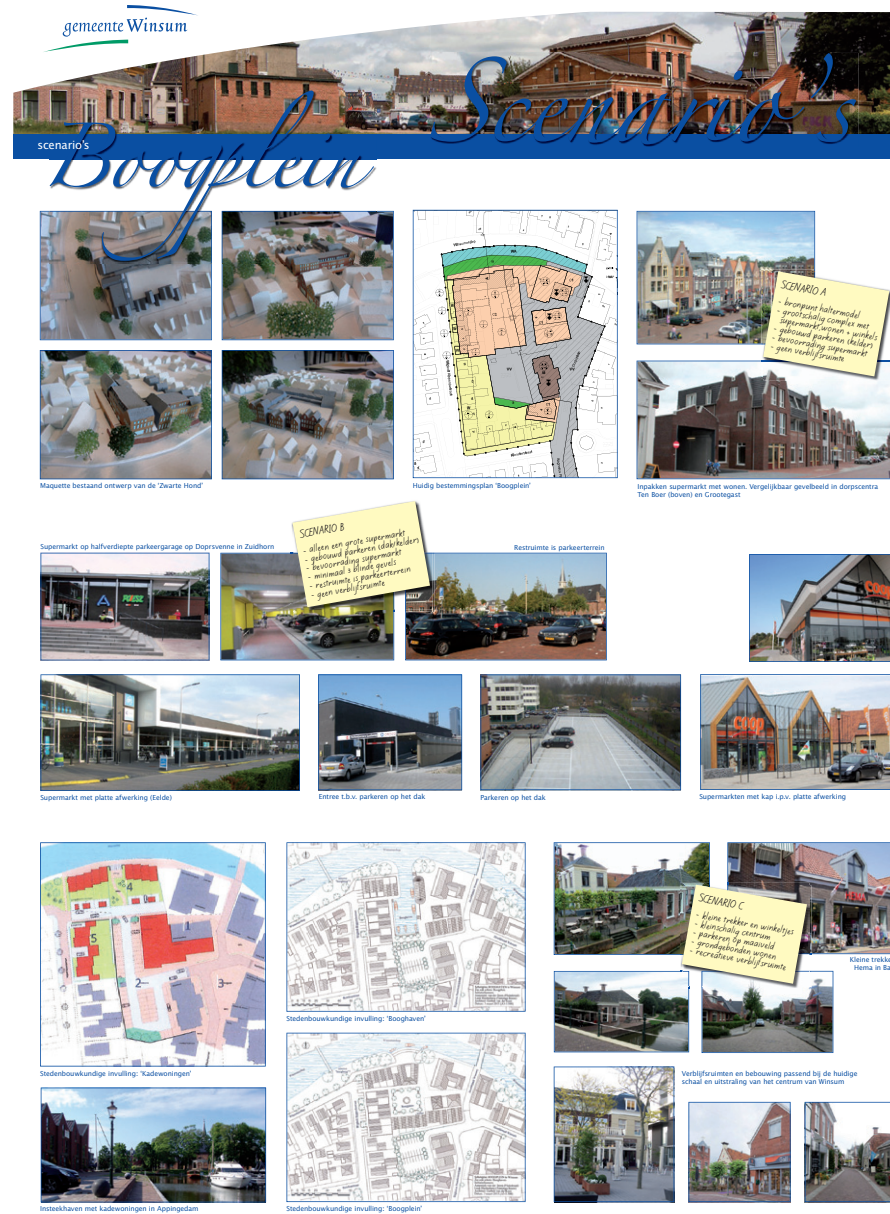
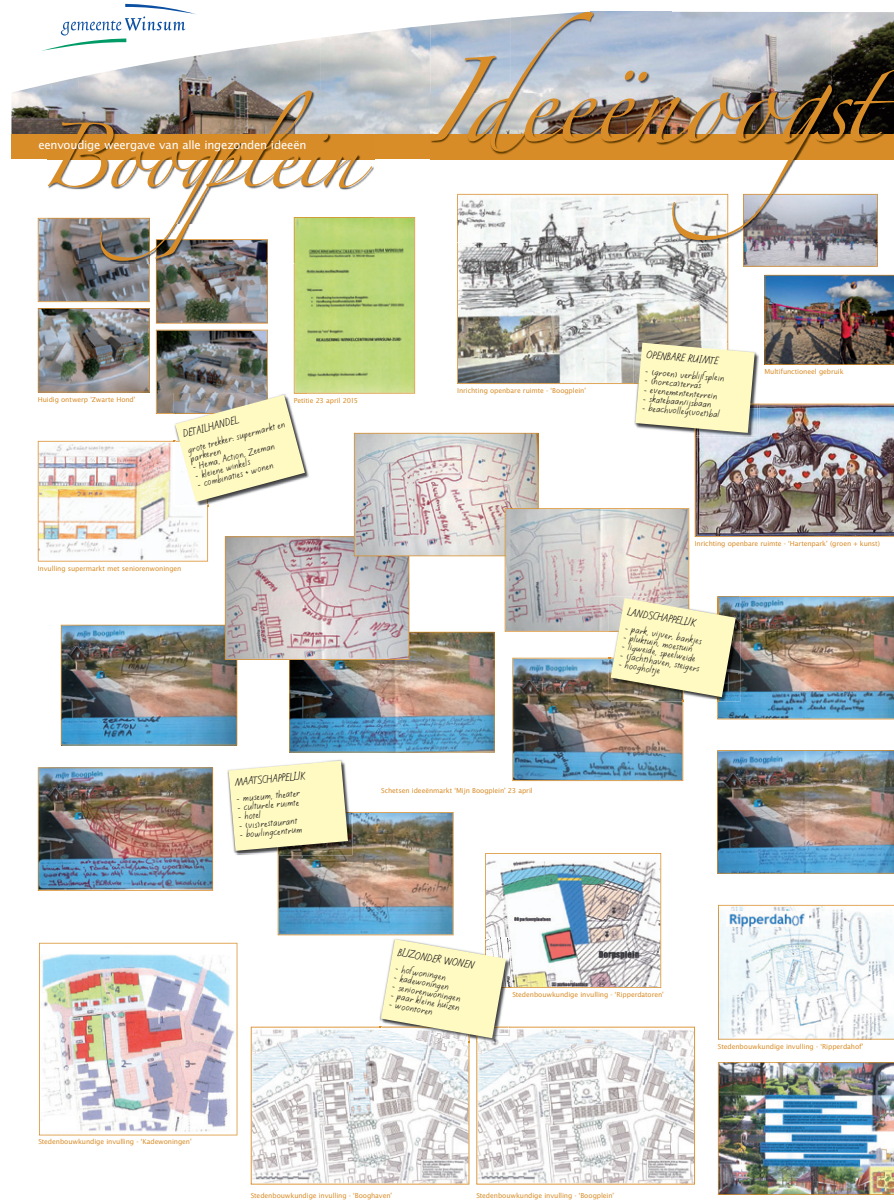


# 1. AANLEIDING EN OPZET

De ideeënmarkt ‘mijn Boogplein’ die op 23 april 2015 is gehouden vormt de nieuwe publieke start voor de ontwikkeling van het Boogplein. In oktober 2015 heeft de gemeenteraad besloten om naast het onderzoek naar een grootschalige publiekstrekker ook een ontwikkelingsmodel te verkennen dat uitgaat van een meer kleinschalige invulling. In dit kleinschalig spoor zal een combinatie van (kleinere) winkels, wonen, recreatie en toerisme geacommodeerd kunnen worden. Dit spoor is populair benoemd tot het model “flexibel en klein”. Deze notitie omvat de contouren voor een ontwikkeling “flexibel en klein”.

De opbouw van deze notitie is als volgt. In hoofdstuk 2 ambities, worden de uitgangspunten en doelen die met dit model worden nagestreefd samengevat. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de analyse van de locatie met de ruimtelijke waarden toegelicht. In hoofdstuk 4 de verkenning van ruimtelijke modellen. Hierbij is de opbrengst van de ideeënmarkt als input gebruikt. In hoofdstuk 5 staan de regie aanwijzingen voor het ontwikkelingsproces en voor het realiseren van de ruimtelijke kwaliteit.

Hiermee kan deze notitie gebruikt worden ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming en vervolgens als opdrachtformulering voor het op te stellen omgevingsplan.





## 2. AMBITIES: PARADIGMAWISSELING

Het idee dat het winkelcentrum versterkt wordt door het binnenhalen van een vestiging van een grootschalige detailhandelsfunctie wordt in het spoor “flexibel en klein” ingewisseld voor het inzicht dat met een mix van activiteiten/evenementen en functies op deze locatie, de centrumfunctie eveneens ondersteund en versterkt wordt. Hierbij wordt voortgebouwd op lokale initiatieven; het bestaande als kracht benutten en uitbouwen door te faciliteren vormt hierbij het mantra. Dit betekent een keuze voor kleinschalige initiatieven en activiteiten die een stimulans betekenen voor de belevings- en toekomstwaarde van het centrum.

De bestaande ruimtelijke kwaliteit van het centrum (beschermd dorpsgezicht met zijn monumenten) vormt hierbij de basis. Met dit spoor wordt ingezet op het benutten en versterken van deze aanwezige historische kwaliteiten en de relatie van het Dorpsplein met sfeer van het Winsumerdiep. Verder wordt met het spoor “flexibel en klein” beoogd:

- Multifunctionele invulling
- Gefaseerde ontwikkeling
- Flexibiliteit om op initiatieven in te kunnen spelen
- Focus op activiteiten als impuls voor het centrum

Daarmee beoogd het spoor “flexibel en klein” geen eindplan te vormen, maar geeft een ruimtelijk kader met aansprekende modellen die enthousiasmeren. Hierbij wil de gemeente ook inspelen op en gebruik maken van de mogelijkheden van nieuwe instrumenten zoals bijvoorbeeld de nieuw Omgevingswet. Waarbij de gemeente minder vaste kaders vooraf stelt en de initiatiefnemer meer ruimte krijgt om in overleg met de omgeving de planontwikkeling vorm te geven.



Het Winsumerdiep met Jaagpad, aan de noordzijde van het Boogplein



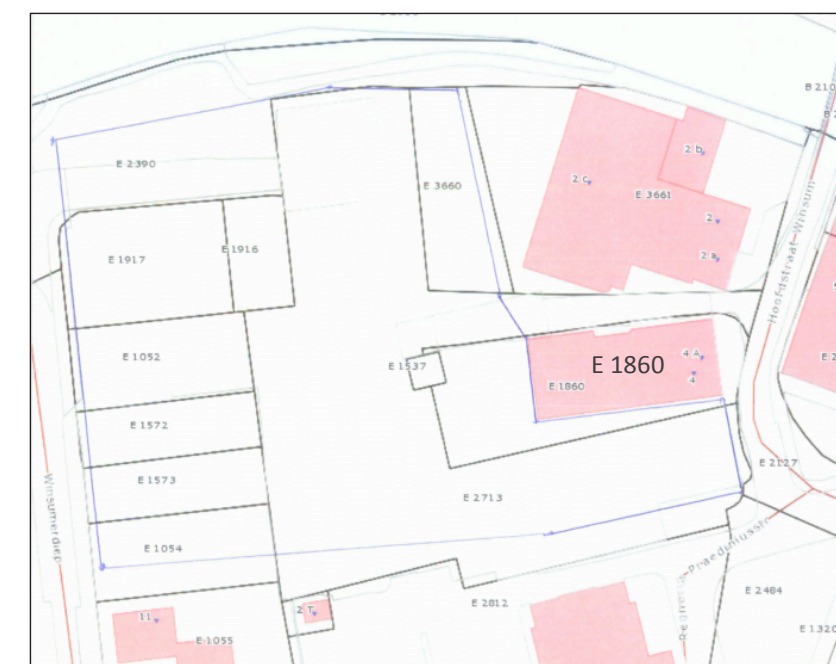


### 3. ANALYSE

#### 3.1. DE LOCATIE

De locatie Boogplein betreft een aantal percelen in het centrum van het dorp Winsum. De locatie grenst aan het Dorpsplein en het Winsumerdiep en is daarmee centraal gelegen binnen het historische dorpshart van Winsum, dat tevens is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Op onderstaande kaart zijn betreffende percelen meer in detail weergegeven. Perceel E 1860 en E 3661 zijn (deels) bebouwd. De overige percelen zijn onbebouwd (de bebouwing is gesloopt). De percelen op de locatie Boogplein zijn gezamenlijk 3919 m² groot. Inclusief de openbare ruimte betreft het gebied circa 5450 m².



Kaart met percelen:  
perceel E 1860 is  
aangeduid; dit betreft het  
voormalige gemeentehuis

Het Winsumerdiep, aan de  
rechterzijde ligt het Boogplein





Tekening ruimtelijke structuur (Libau)

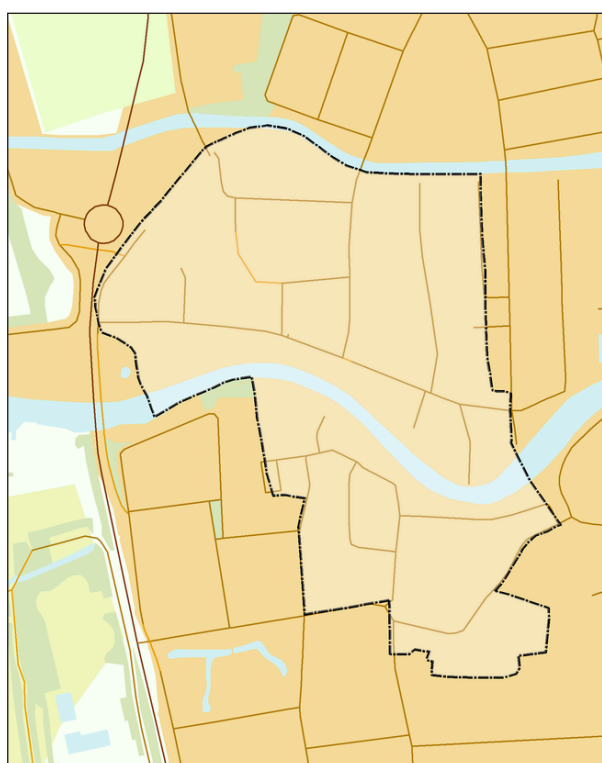
### 3.2 HISTORISCHE KWALITEITEN

De bijzondere historische waarde en kwaliteit van het dorpsbeeld en specifiek rond het Winsumerdiep staan niet ter discussie en is beleidsmatig onder andere geformaliseerd in de aanwijzing van Winsum/Obergum als beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet (besluit 7 mei 1982). Het Boogplein ligt gedeeltelijk in de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht.

In het bestemmingsplan Bestemmingsplan Winsum Boogplein (2008) wordt vervolgens hierover in de toelichting het volgende gesteld:

*Het doel van de aanwijzing is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het oude Winsum en Obergum te onderkennen als een zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkeling binnen het dorp. Dat behoeft veranderingen niet uit te sluiten, maar kan basis zijn voor een ruimtelijke ontwikkeling die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt. Dit vormt daarmee ook een voorwaarde voor de herontwikkeling van de Boogplein-locatie, waarvan de publieke kade/groenoever langs het Winsumerdiep en de oostelijke strook, die reikt tot globaal de achterzijde van de panden aan het Dorpsplein, binnen dit beschermd dorpsgezicht valt. De zijde op enige afstand van het Winsumerdiep -die voor een groot deel niet binnen het beschermd dorpsgezicht valt- wordt er wel door beïnvloed, omdat de zuidzijde van het diep qua visuele begrenzing nauwelijks los valt te zien van de noordzijde.*

Verder zijn in het MIP (Monumenten Inventarisatie Project) de waarden van het uitbreidingsplan uit de jaren 20 waarvan de Ripperdastraat deel uitmaakt omschreven. Tot slot is in de Welstandsnota beleid geformuleerd hoe met de aanwezige waarden omgegaan dient te worden. Het kaartbeeld visualiseert de in het geding zijnde waarden.



Contour beschermd dorpsgezicht

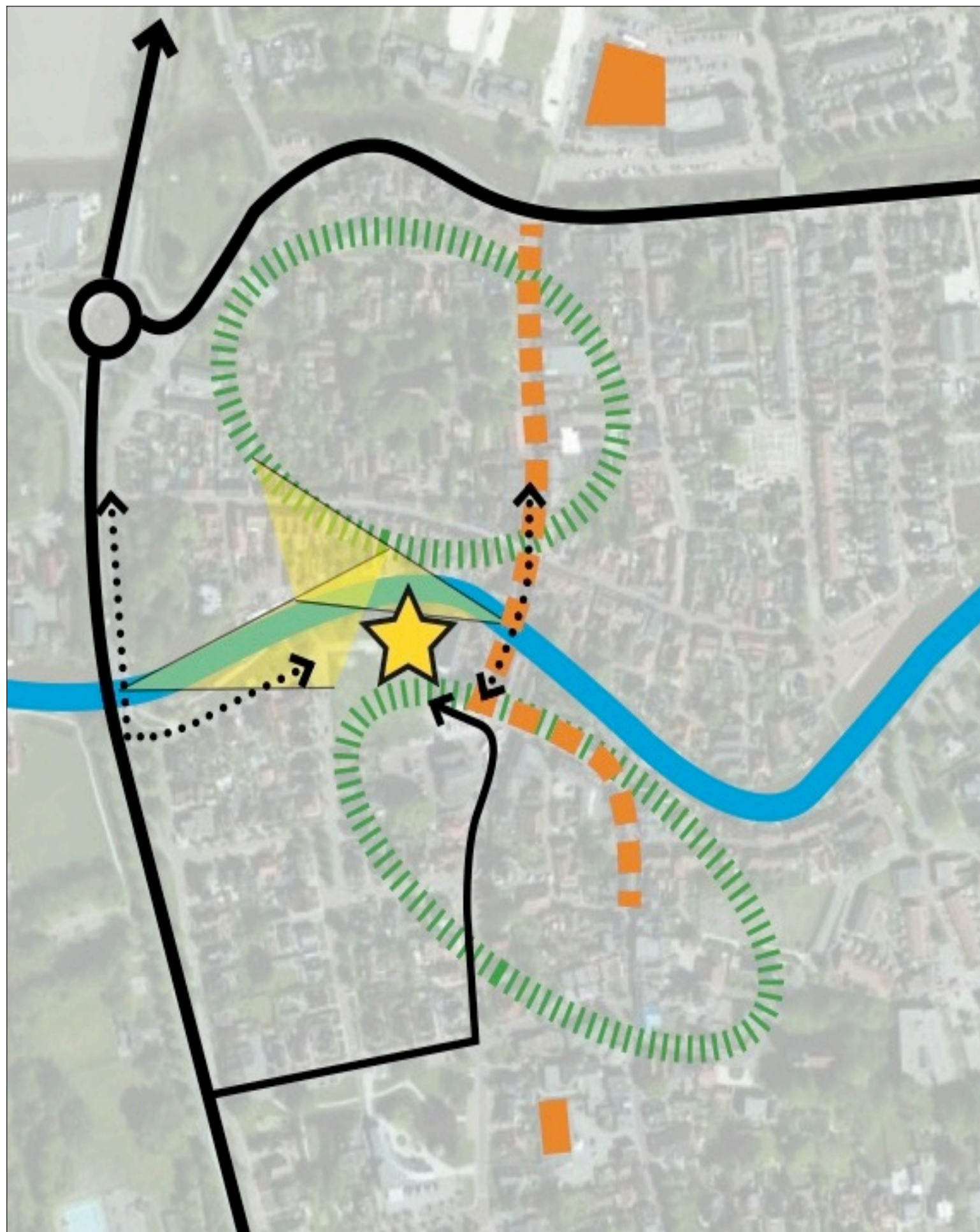


De Boog, de stenen brug over het Winsumerdiep die noord en zuid verbindt



Zicht vanaf de brug naar het Dorpsplein





Kaartbeeld schematische weergave van de betekenis van het Boogplein in het stedelijk weefsel van Winsum (Libau)

### 3.3. BETEKENIS

De betekenis van het Boogplein in het stedelijk weefsel is in volgend kaartbeeld schematisch weergegeven.

Samengevat gaat het hierbij om de volgende aspecten:

- Winsum heeft een dorpscentrum met unieke beeldwaarde (beschermd gezicht)
- De plek grenst aan het Dorpsplein en ligt op de flank van de wierde (hoogteverschil 1,5 m)
- Deze plek is DE zichtlocatie aan het Winsumerdiep
- De locatie grenst aan de winkels en horeca in de Hoofdstraat en dorpsplein
- De locatie ligt wat verder van de doorgaande routes en is beperkt in omvang (0,4 hectare)
- Boogplein is nu een 'gat' naast het Dorpsplein (in gebruik voor parkeren, zitplek)
- Boogplein oogt nu als een braakliggend terrein achter het centrum. Geen relatie met het Winsumerdiep door struiken en bomen
- Boogplein heeft betekenis voor activiteiten en tijdelijke evenementen

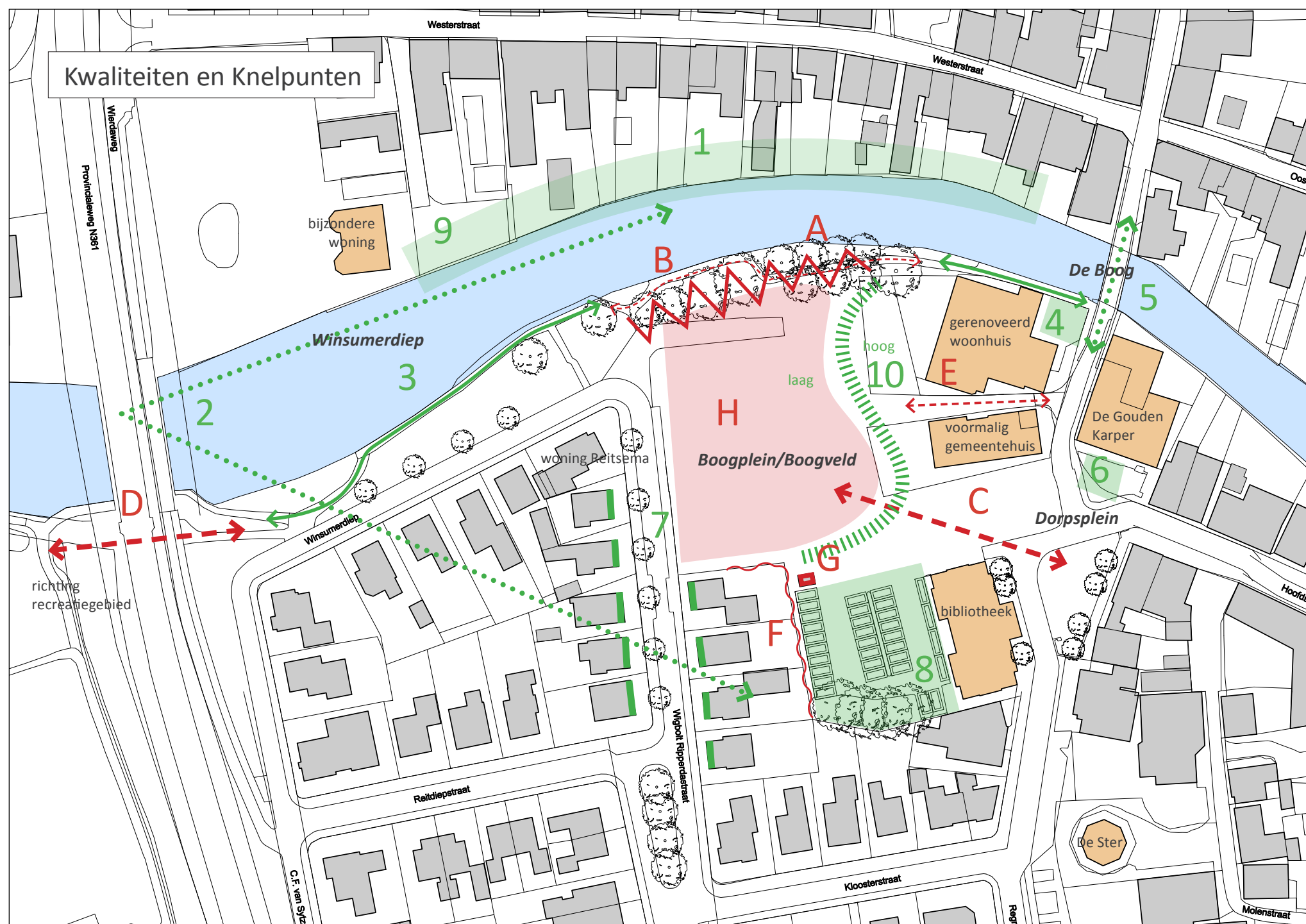


Voorbeeld van een openlucht activiteiten op het Boogplein: theathervoorstelling Johanna Ripperda



Historische bebouwing grenzend aan het Boogplein





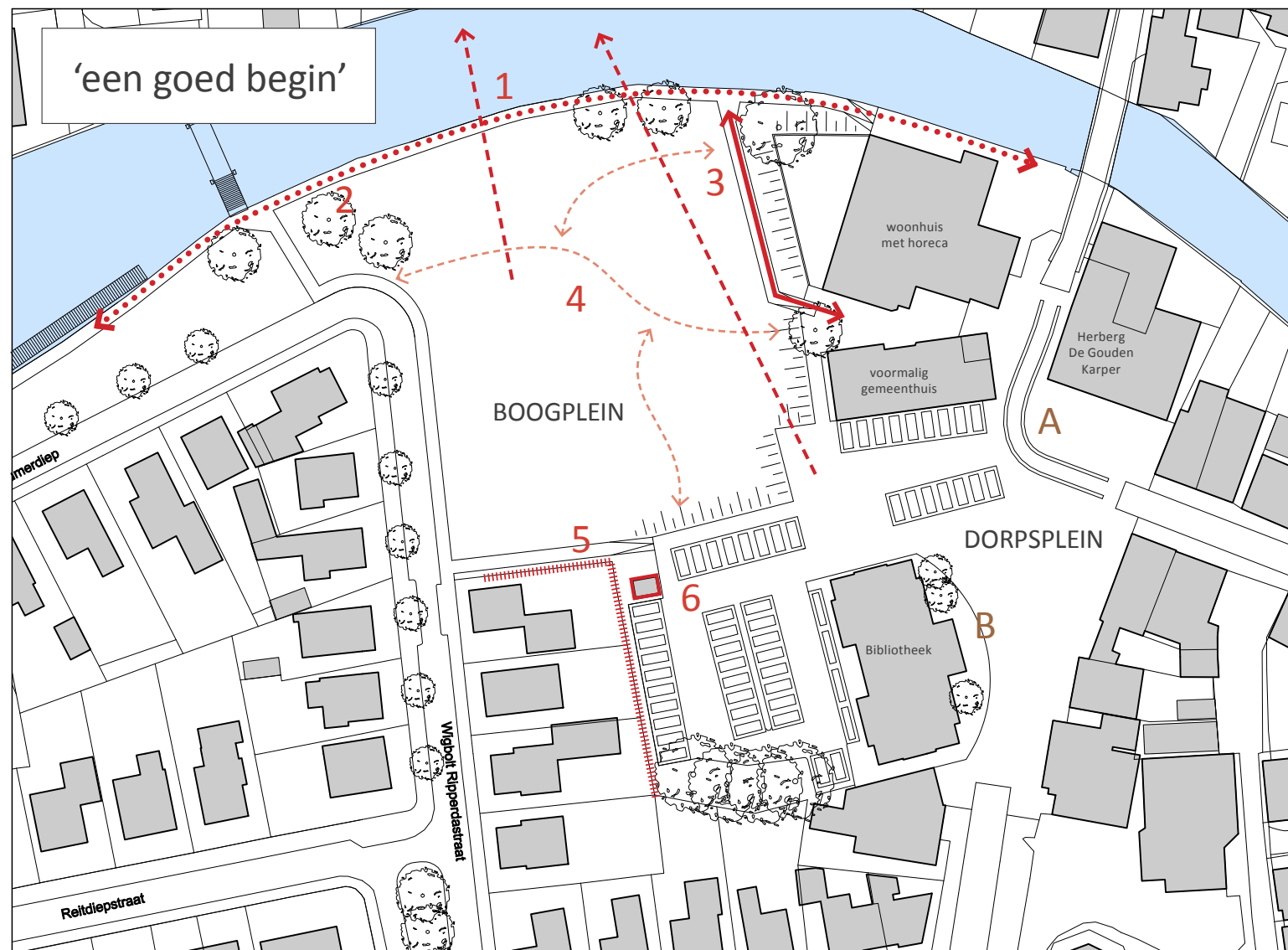
## KWALITEITEN

1. Karakteristieke achterkanten Winsummerdiep
2. Vanaf de brug fraai silhouet van het dorpshart:
  - voormalig gemeentehuis
  - gerenoveerd woonhuis
  - bibliotheek
  - molen De Ster
  - woning Rietsma
3. Aanwezigheid oud Jaagpad langs Winsummerdiep
4. Harde kade met sfeervol horecaterras
5. Zicht op karakteristiek dorpshart vanaf de Boog
6. Sfeervolle horecaterras De Gouden Karper
7. Ripperdastraat: straatwand met prima uitstraling
8. Parkeerplaats achter bibliotheek met prima uitstraling: mooie bomen, tuinmuur en materiaalgebruik
9. Publieke plek aan het water achter bijzondere woning
10. Flank van de oude wierde: zichtbaar hoogteverschil

## KNELPUNTEN

- A. Dicht groen: geen zicht op karakteristieke achterkanten Winsummerdiep
- B. Jaagpad langs Winsummerdiep niet continue
- C. Slechte koppeling Boogplein met Dorpsplein
- D. Slechte kwaliteit koppeling met achterliggend recreatiegebied
- E. Onbenutte route publieke steeg
- F. Rommelige groene erfafscheiding zij- en achterkant
- G. Trafohuisje: geen fraaie uitstraling grindbetonplaten
- H. Braakliggend veld zonder enige inrichting





Overzicht maatregelen van het goede begin

## 4. RUIMTELIJKE VERKENNING

### 4.1. GOED BEGIN

Onafhankelijk van de ruimtelijke invulling die het gebied zal krijgen kan er gestart worden met wat wij noemen “een goed begin”. Een goed begin wordt gemaakt door het verbeteren van de ruimtelijke- en gebruikskwaliteit van het gebied. Op naaststaand kaartbeeld zijn de maatregelen van het goede begin gevisualiseerd. Hierbij worden de volgende maatregelen voorgesteld:

1. Verbeteren doorzichten op Winsumerdiep met karakteristieke achterkanten
2. Continuïteit Jaagpad herstellen direct langs het water
3. Padenstructuur aanleggen (met nieuw Hoogholtje over Winsumerdiep)
4. Verbinden paden met steeg: fijnmazig netwerk
5. Aanpak rommelige bestaande zij- en achtererfgrens
6. Inpakken of vervangen transformatorgebouw

- A. Zichtbaar maken historisch profiel Hoofdstraat  
B. Herinrichting “plint” Bibliotheek en Dorpsplein

Met dit goede begin worden de ruimtelijke condities gecreëerd om het gebied tot ontwikkeling te brengen. In vaktaal wordt dit ook wel “placemaking” genoemd. Van een onaf bouwterrein wordt de plek getransformeerd tot een aantrekkelijk verblijfsgebied waarin allerlei activiteiten kunnen plaatsvinden.

Door de directe ruimtelijke relatie met het centrum hebben de activiteiten op het ‘Boogveld’ een directe uitstraling op het centrum. Feitelijk betreft deze stap het uitbouwen van het voorzichtige begin dat al op deze plek gemaakt is met activiteiten en evenementen zoals; beachvolleybal, theatervoorstelling en nu ook tijdelijk de markt en de tijdelijke herinrichting met parkeren.



Winsumerdiep vanaf de Boog



het Boogplein is nu een grasveld, soms in gebruik voor openlucht activiteiten



Activiteiten die op het boogplein plaatsvinden en aanvullende ideeën voor activiteiten op het Boogplein



Beach volleybal



Biologische markt / streekproducten



Openluchttheater



Pluktuin



Hondenspeelplek

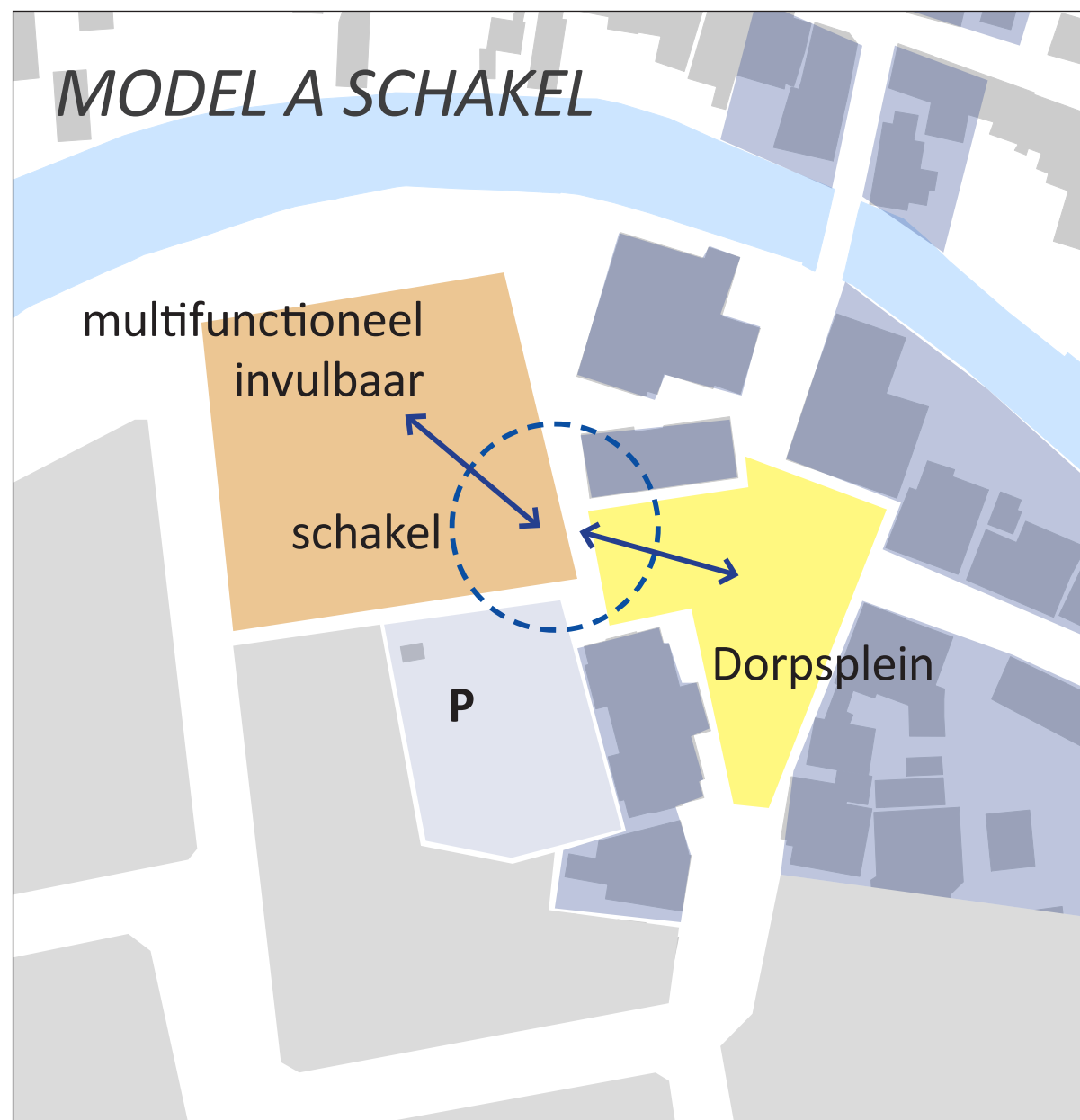


Timmerdorp



Biergarten





Model A 'Schakel' is de basis voor een aantal modellen:

- A1: openlucht activiteiten
- A2: centрупarkeren
- A2: woonhof
- A3: wonen & etalerend werken

Model B 'Pleinwand' is de basis voor een aantal modellen:

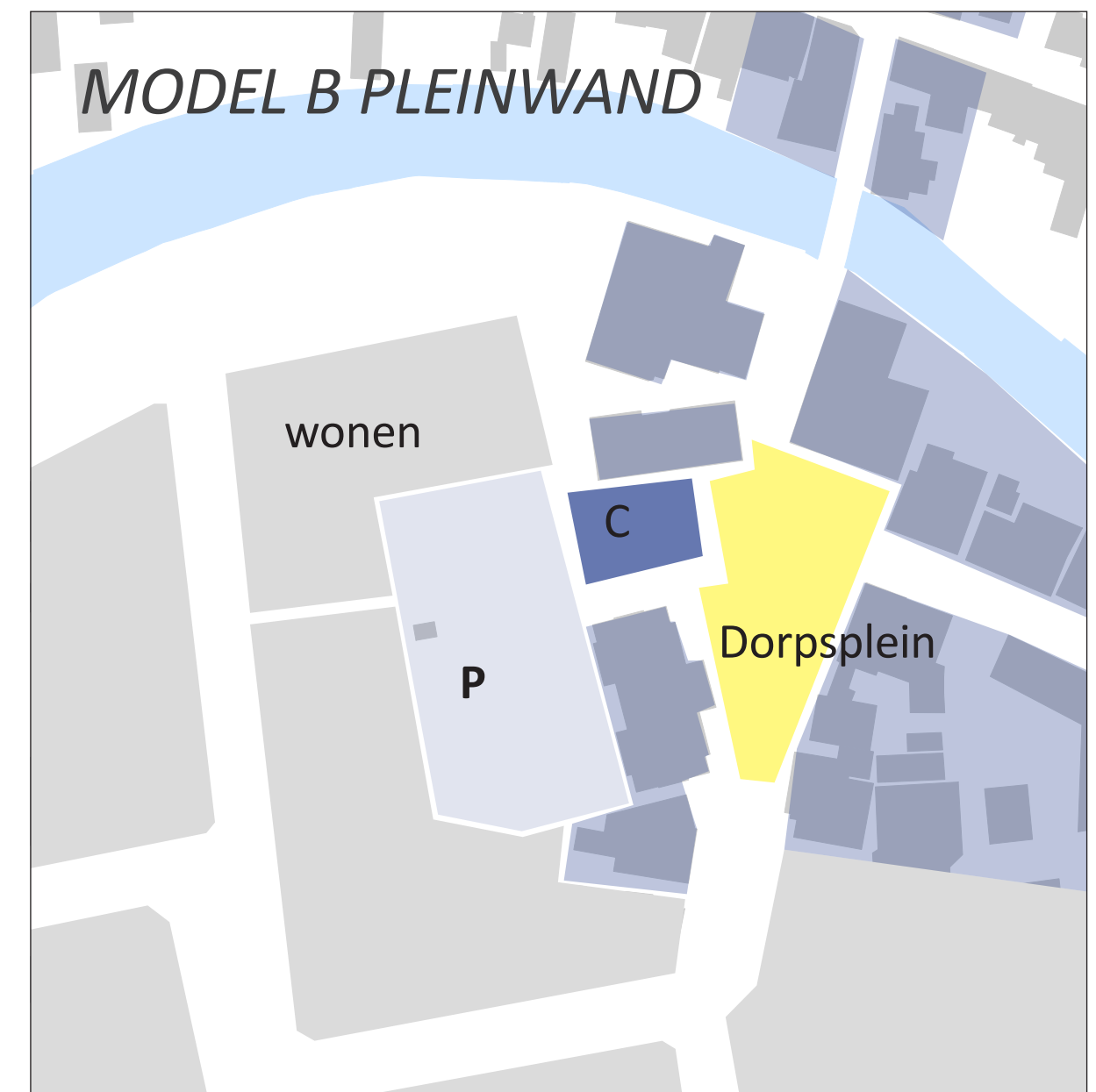
- B1: commercieel + wonen
- B2: extra commercieel
- B3: woonhof
- B4: wonen + wonen aan het water

#### 4.1. MODELLEN

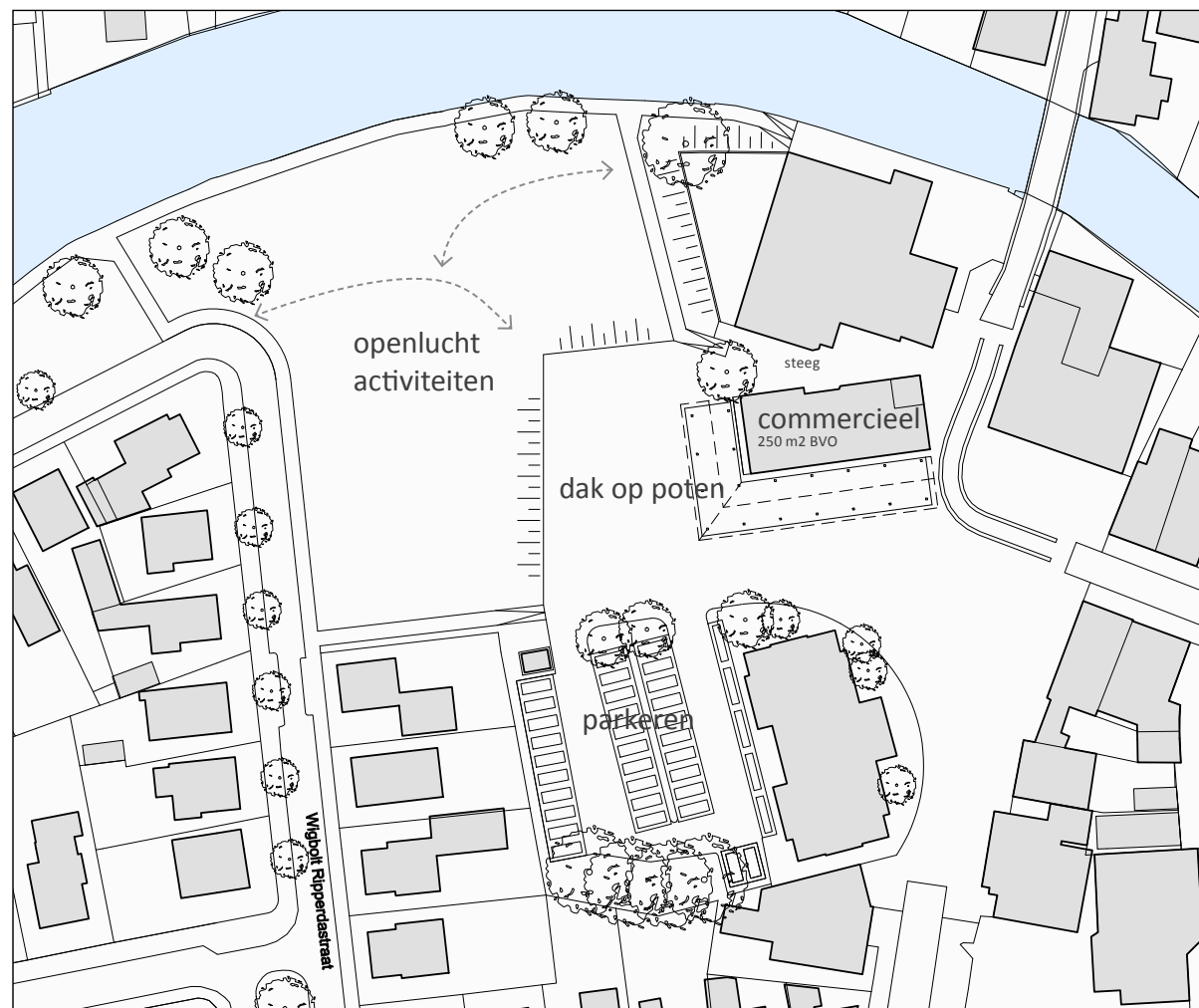
Op basis van de ruimtelijke analyse zijn een tweetal ruimtelijke verschillende benaderingen te onderscheiden:

- Model A is de verbinding van het boogplein met het centrum als vertrekpunt genomen.
- Model B is het herstel van de historische bebouwingsstructuur door het dichtmaken van de wand van het dorpsplein als vertrekpunt.

Hoewel de benadering van "Pleinwand" een geheel andere is als model A met de insteek op de verbinding behoeft de keuze voor het model pleinwand in de tijd gezien niet gelijk gemaakt te worden. Het model pleinwand kan ook gerealiseerd worden nadat een aantal jaren het model A gefunctioneerd heeft. Op basis van beide benaderingen zijn een scala aan ruimtelijke mogelijke modellen verkend. Hierna volgt een korte toelichting op beide benaderingen.







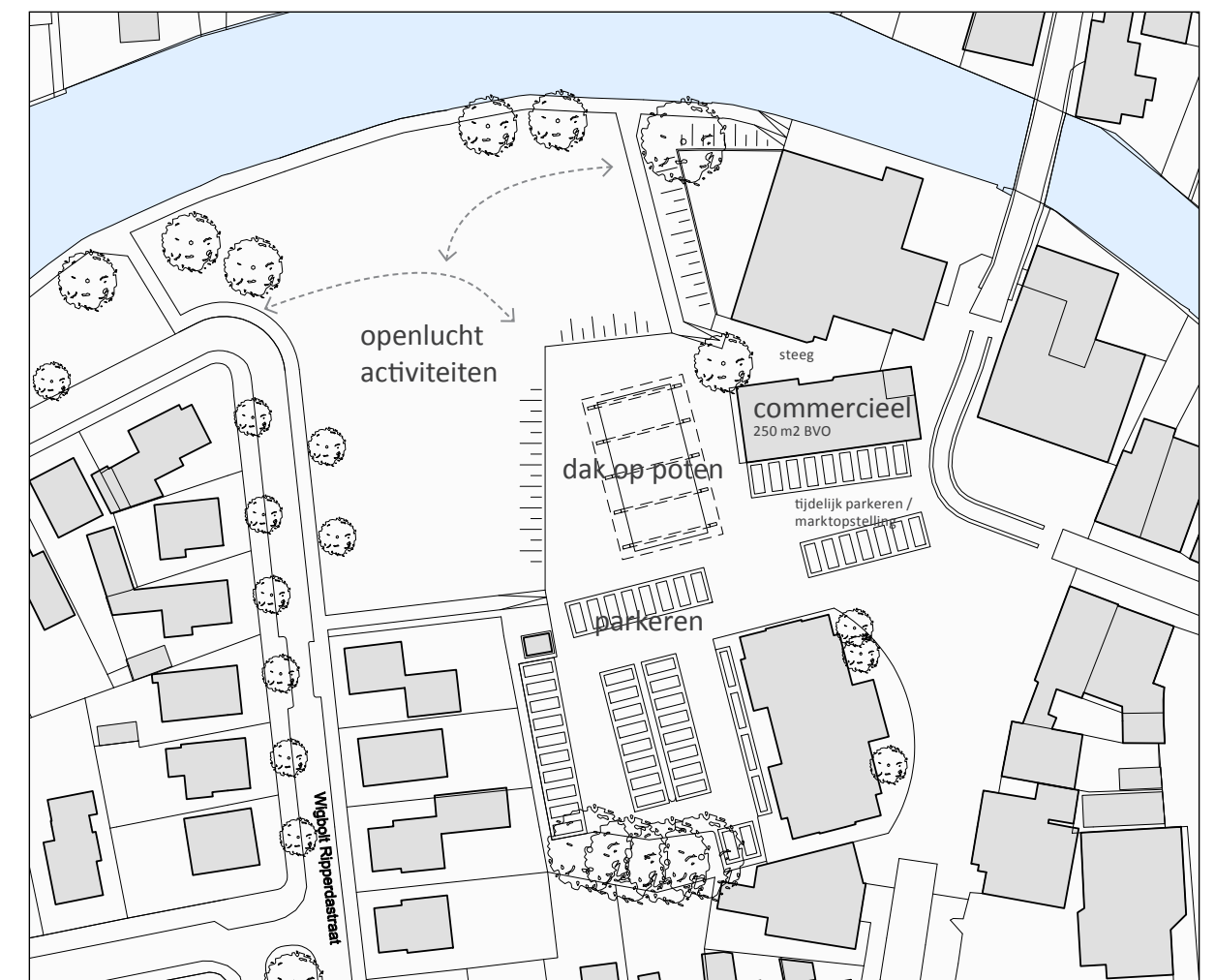
A1: "Dak op Poten" koppelen aan het voormalige gemeentehuis

## MODELLEN A: VERBINDING BOOGPLEIN-CENTRUM

### A1 "Dak op poten"

Op het goede begin kan voortgebouwd worden door als schakel tussen het onbebouwde gebied en het centrum een "dak op poten" te situeren. Deze relatief eenvoudige toevoeging kan een bijzondere stimulans vormen voor allerlei openluchtactiviteiten op het er achtergelegen onbebouwde "Boogveld" en voor aan het centrum gerelateerd gebruik. Zo kan het bijvoorbeeld dienen als aanvulling op de markt, maar ook als plek voor tijdelijke horeca bij openlucht activiteiten. Hierdoor krijgt het gebied een steeds sterkere functie en betekenis voor het dorp.

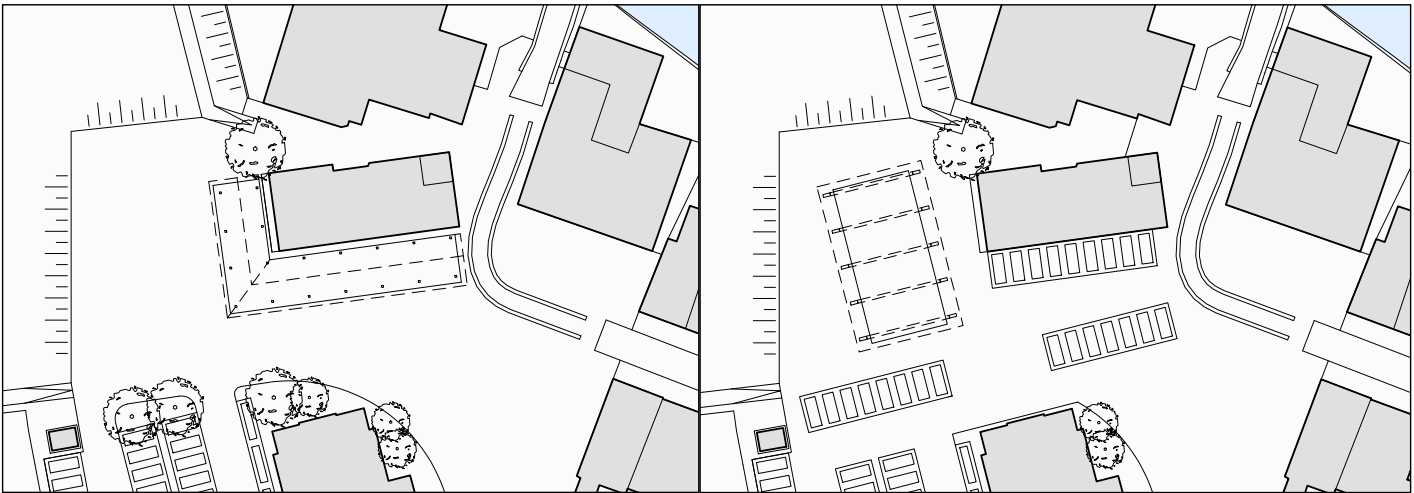
Een variant is het dak op poten ruimtelijk te koppelen aan het gemeentehuis of meer te situeren in de historische bebouwingsstructuur waarmee een soort hybride varianten tussen A en B ontstaan die enerzijds de nieuwe relatie van het Dorpsplein met het Boogplein en het Winsummerdiep versterkt en anderzijds de oorspronkelijke historische bebouwingsstructuur aan het Dorpsplein herkenbaar en afleesbaar maakt.



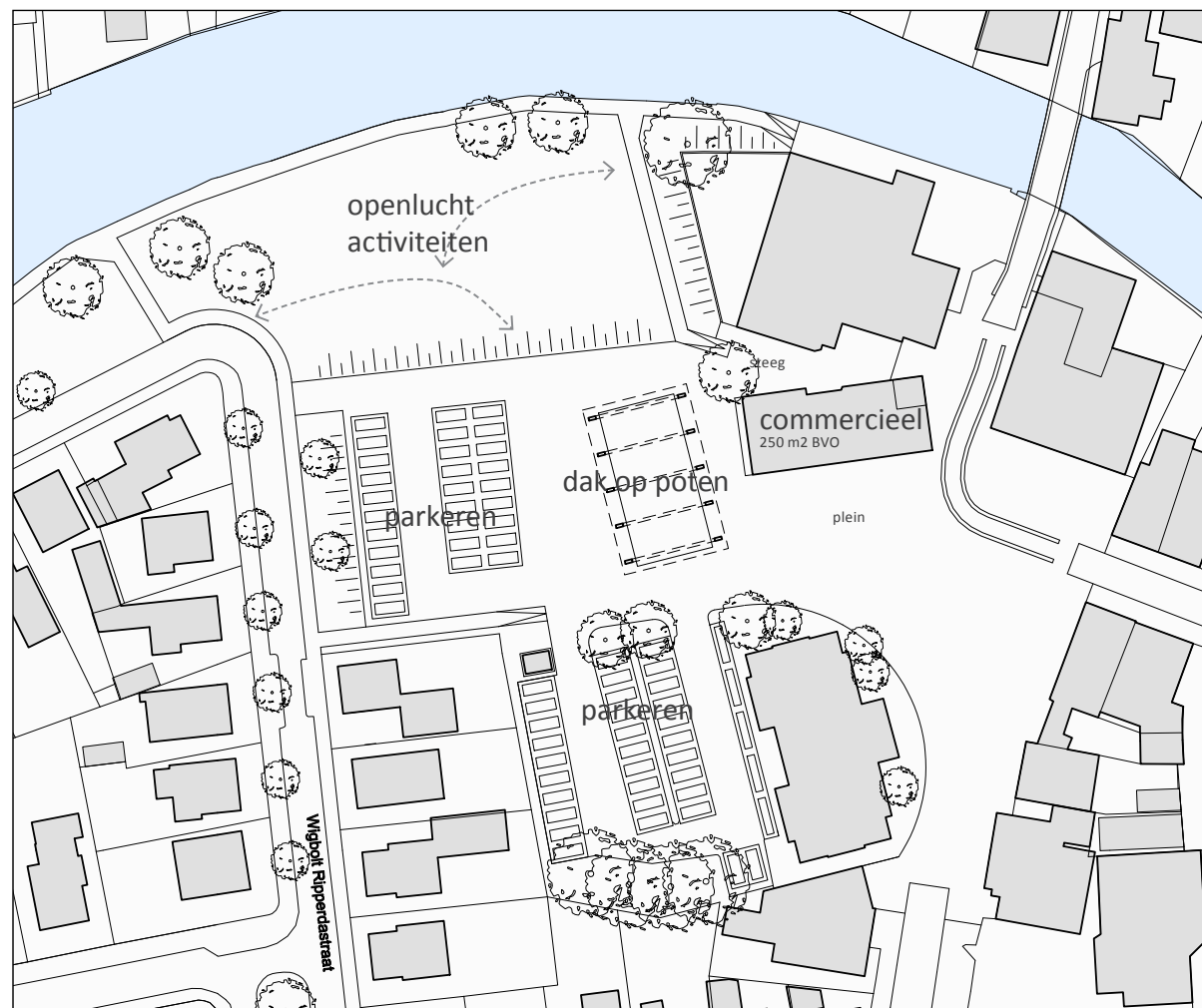
A1 "Dak op poten" vrijstaand



Voorbeelden van een “Dak op poten”







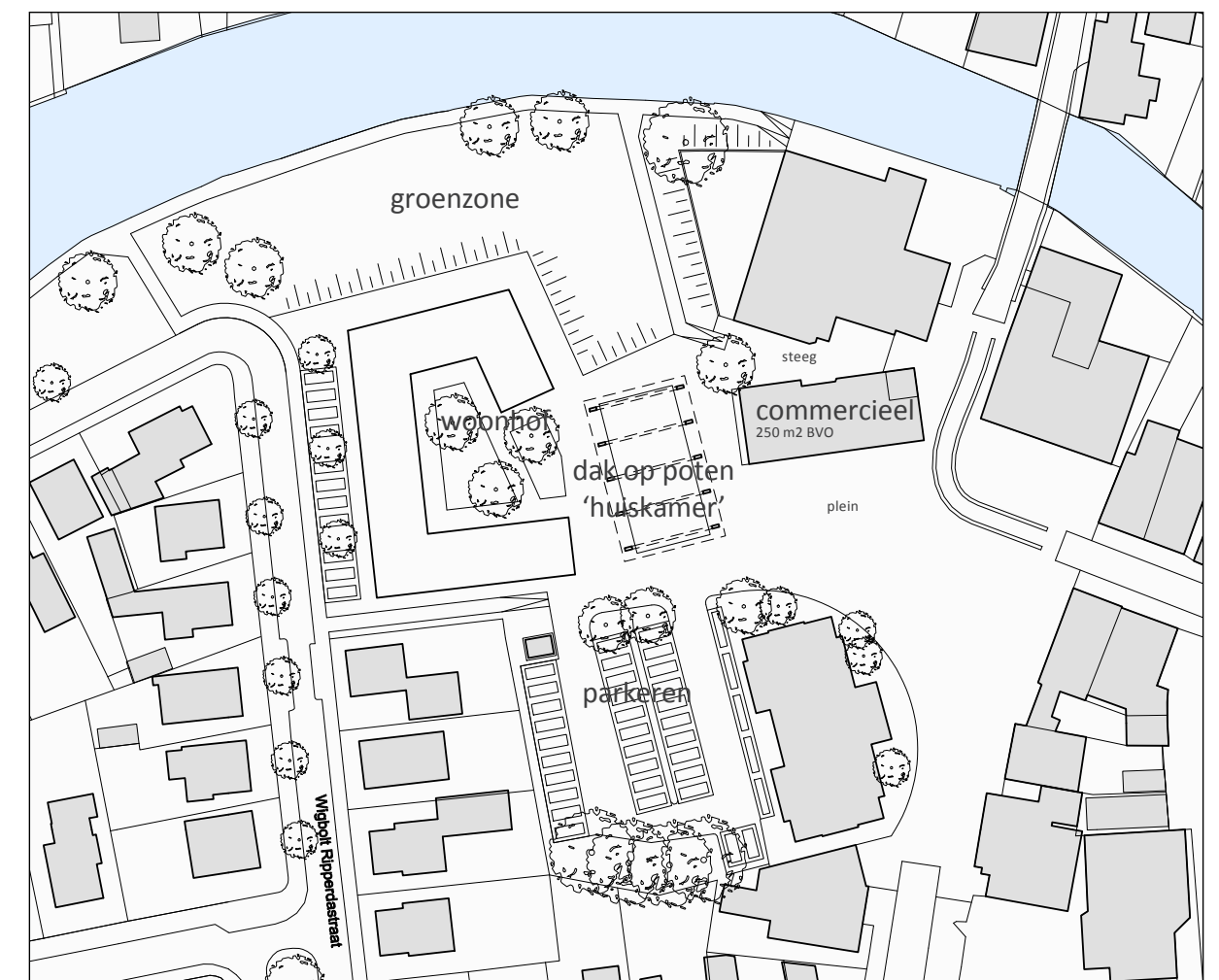
A2 Commerciële functie in oude gemeentehuis + verplaatsing parkeren en vergroting Dorpsplein

### A2 Commerciële functie in oude gemeentehuis

In dit model kan het oude gemeentehuis een commerciële functie krijgen. In het gemeentehuis is op de begane grond een BVO van circa 250 m<sup>2</sup> beschikbaar, een kleine uitbreiding aan de zuidzijde in de vorm van bijvoorbeeld een serre is goed mogelijk en kan de relatie met het Dorpsplein en het achterliggende “Boogveld” versterken. Een functie die de monumentale waarden van dit pand commercieel benut heeft hierbij een belangrijke meerwaarde. Op het moment dat het gemeentehuis met eventuele uitbreiding aan de zuidzijde in gebruik genomen wordt zou ook de infrastructuur zijn meer definitieve inrichting kunnen krijgen met onder andere een aangepaste toegangsweg langs de bibliotheek naar het achterliggende parkeren te verleggen. Hiermee wordt bereikt dat de bibliotheekgebouw beter tot zijn recht komt en de ingang naar het achterliggende gebied een meer vanzelfsprekend karakter krijgt. Een optie is om indien blijkt dat het gebruik van het “Boogveld” beperkt is en er wel meer vraag voor commerciële ruimten ontstaat, het “dak op poten” te transformeren in een eenvoudige winkelfunctie.

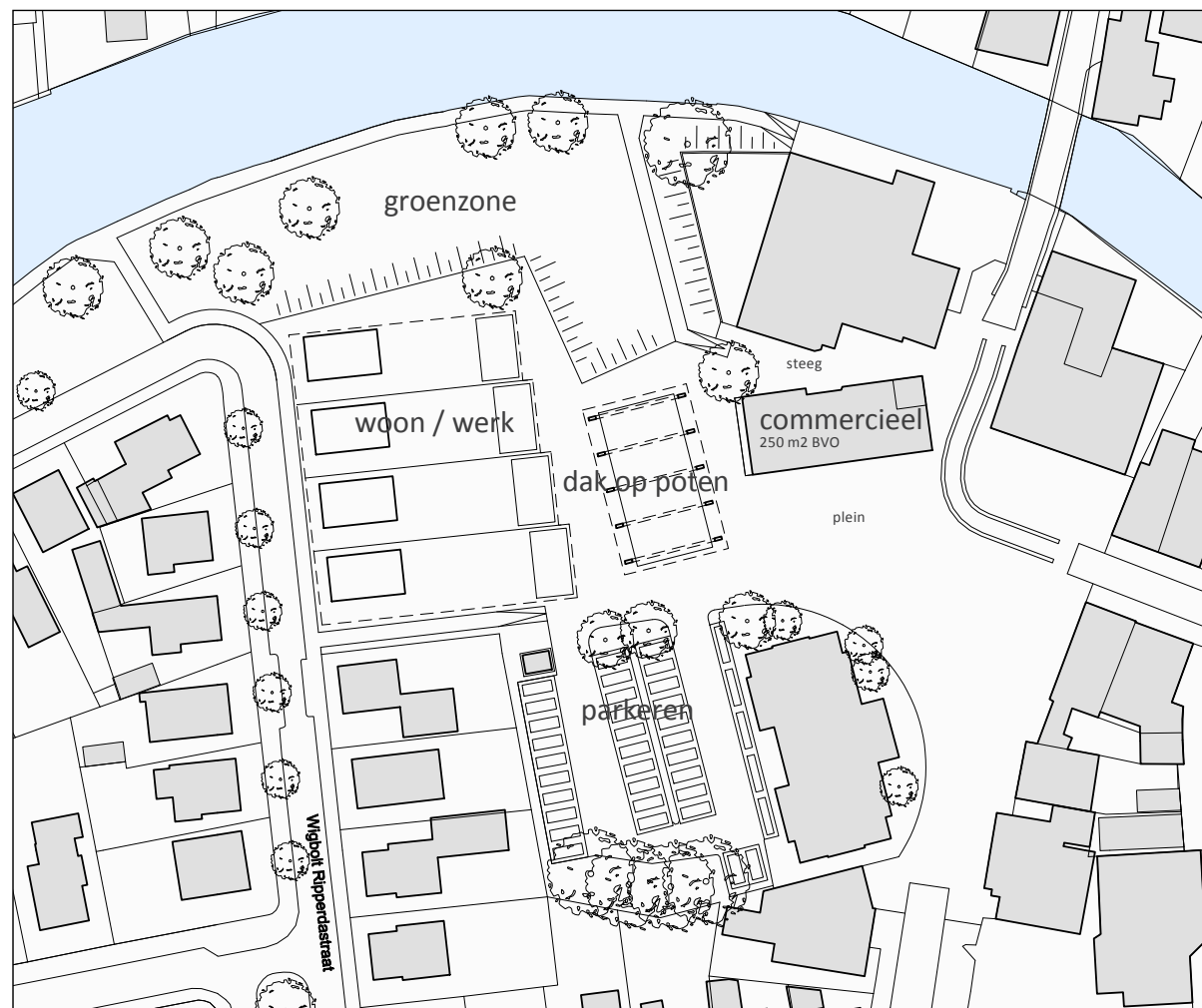
### A3 Woonhof

Met een Woonhof wordt het “veld” grotendeels bebouwd met een bouwblok. Door enige afstand tot het Winsumerdiep onbebouwd te houden blijft er langs het Winsumerdiep een beperkte ruimte beschikbaar voor een aantal openlucht activiteiten. In dit model is uitgegaan dat het “dak op poten” blijft functioneren en daarmee een rol behoud in het betrekken van het Boogplein bij het centrum. Het parkeren achter de bibliotheek is in dit model beperkt uitgebreid. Daarom zal bij dit model het snel gewenst zijn om op dit parkeergebied een parkeerregime (blauwe schijf) in te stellen.



A3 Woonhof + vergroting Dorpsplein

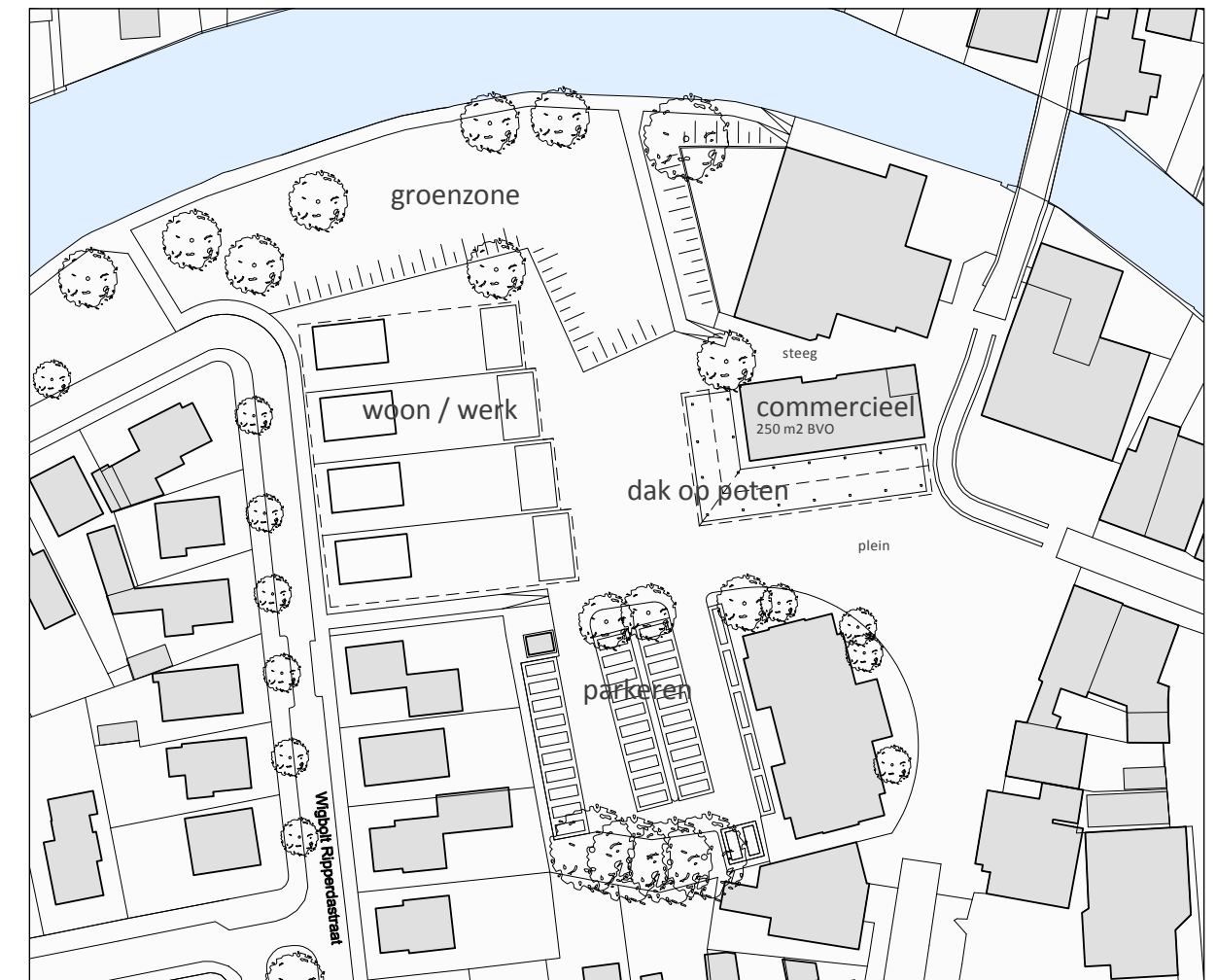




A4 Wonen-werken aan de Ripperdastraat-Boogplein met vrijstaand "Dak op poten"

#### A4 Wonen-werken aan de Ripperdastraat-Boogplein

Dit model kan gezien worden als een variant op de voorgaande invulling met een woonhof. Door de uitwerking te kiezen met wonen aan de Ripperdastraat en werken aan de achterzijde aan het nieuwe Boogplein betekent dat met dit model extra commerciële activiteiten geaccommodeerd kunnen worden. Voor het overige is dit model gelijk aan het woonhof.



A4 Wonen-werken aan de Ripperdastraat-Boogplein met "Dak op poten" gekoppeld aan het oude gemeentehuis





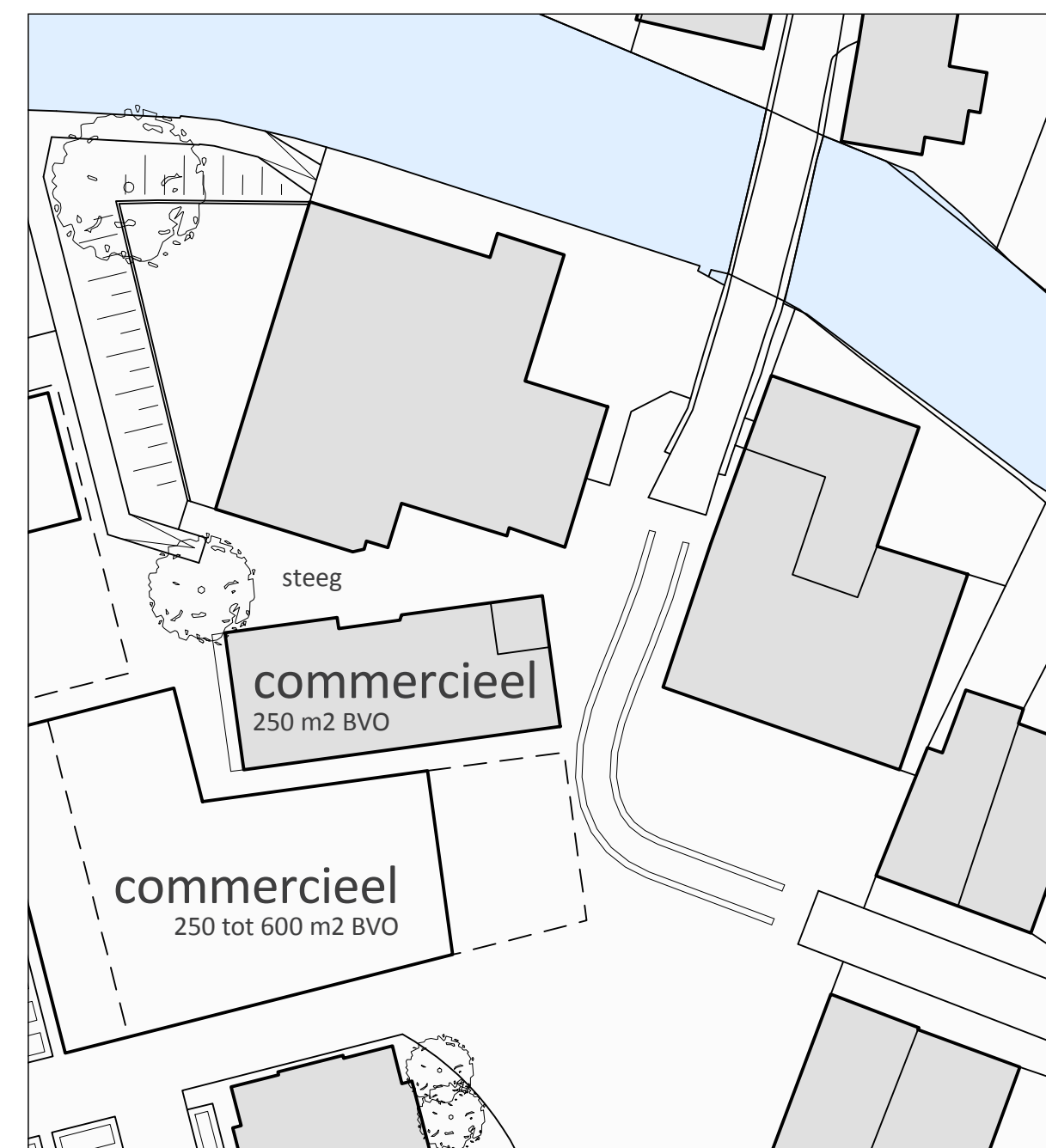
Verblijfsruimten en bebouwing passend bij de huidige schaal en uitstraling van het centrum van Winsum



Kleine trekker: Hema in Balk

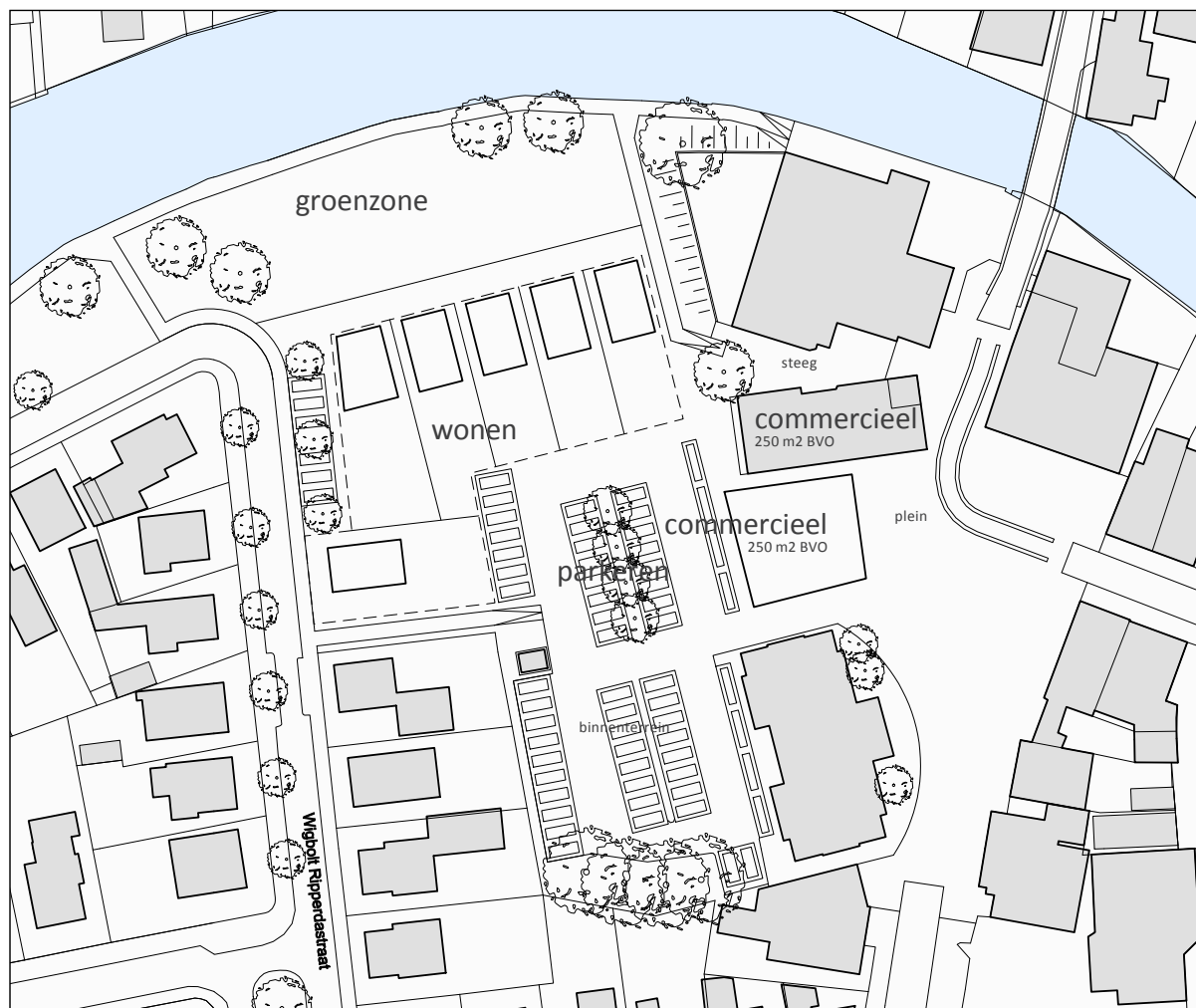
### MODELLEN B 'PLEINWAND'

Deze benadering kenmerkt zich door het afronden van de pleinwand. Waarmee de historische bebouwingsstructuur weer deels hersteld wordt. Met deze modellen komt het "dak op poten" te vervallen en daarmee verzwakt ook de schakelfunctie naar het Boogveld. Centraal in deze modellen staat het realiseren van een nieuwe commerciële ruimte welke de pleinwand afrondt. Verschil is hierbij mogelijk in het bepalen van de voorgevelrooilijn. Deze kan gelegd worden in het verlengde van de bibliotheek of meer de historische structuur volgen. Afhankelijk van deze keuzen kan een extra commercieel programma toegevoegd worden van minimaal 250 m<sup>2</sup> tot maximaal circa 600 m<sup>2</sup> commerciële ruimten te accommoderen (exclusief gemeentehuis van 250 m<sup>2</sup>). In combinatie met de extra parkeerbehoefte die hiermee gegenereerd wordt kent dit model beperkte ruimte voor wonen.



Detailkaart met opties voor de invulling van de pleinwand met een commerciële functie





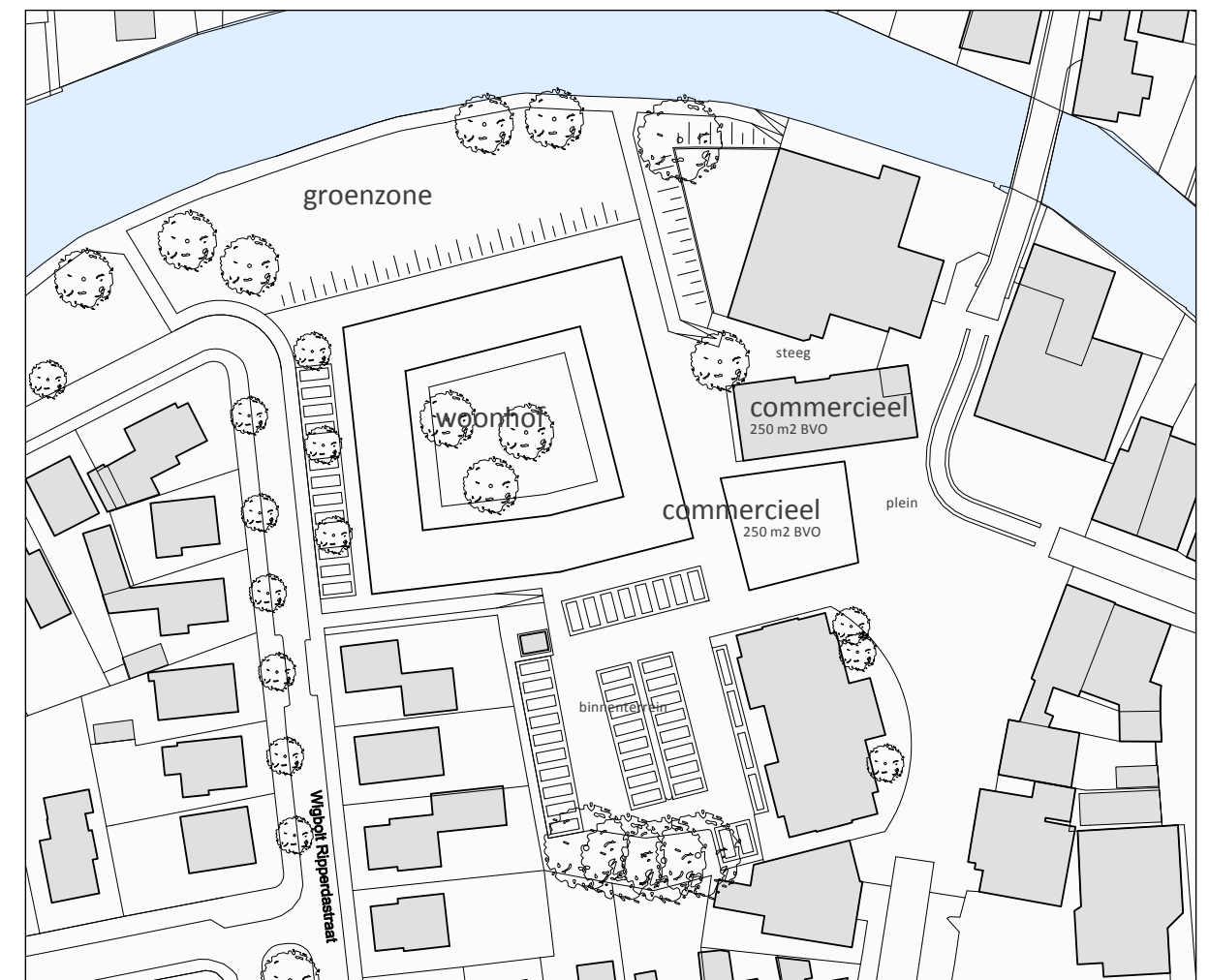
B1 Wonen aan groenzone bij Winsumerdiep en extra parkeerplaatsen op het Boogplein

### B1 Wonen aan groenzone bij Winsumerdiep

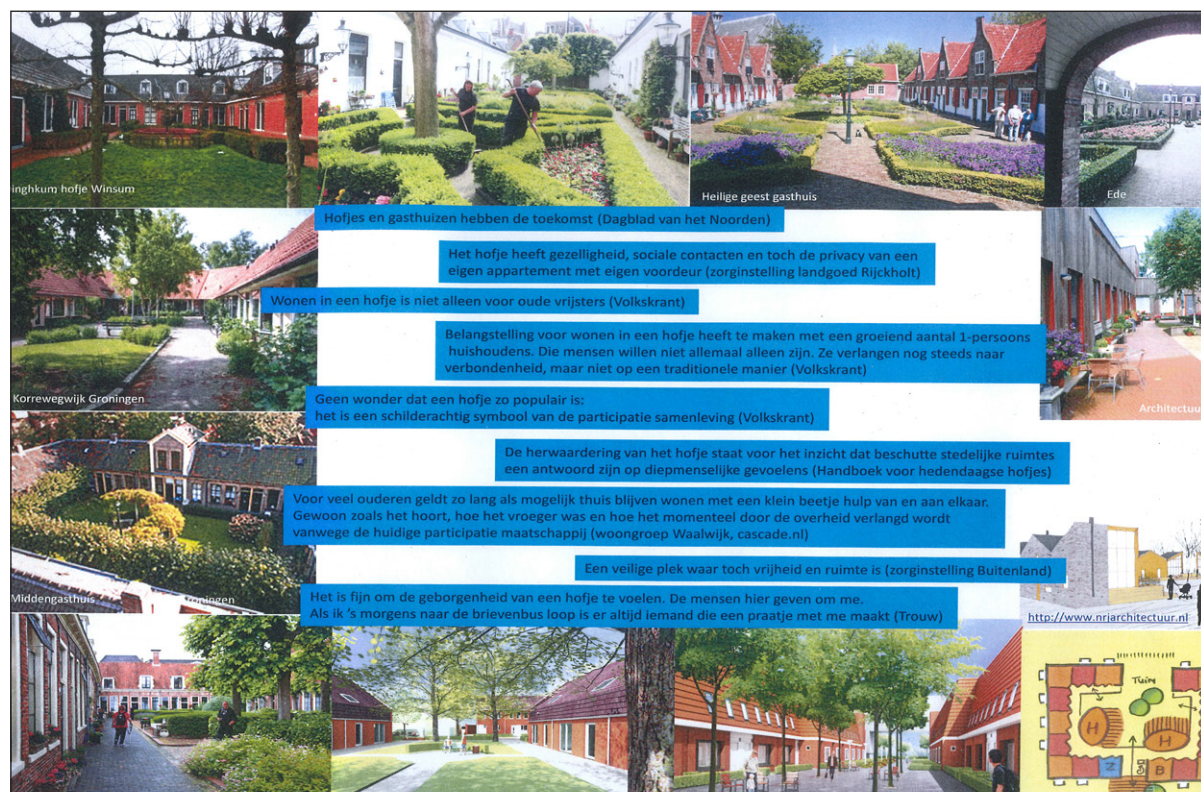
In dit model is aan de Winsumerdiepzijde een beperkte toevoeging met wonen voorzien. Langs het Winsumerdiep blijft een royale groenzone over. Het functioneel gebruik hiervan voor openlucht activiteiten wordt door de afmetingen en de enigszins afgeschermdde ligging direct tegenover deze woningen enigszins beperkt. Met het toevoegen van parkeren achter de nieuwe commerciële invulling van de Pleinwand kan ruimtelijk in de extra parkeerbehoefte die ontstaat voorzien worden.

### B2 Woonhof

Dit model betreft een variant waarbij achter de gesloten pleinwand met commerciële functie een geheel gesloten woonhof gerealiseerd wordt. Consequentie is dat de extra ruimte voor parkeren uit de vorige variant hiermee verloren gaat. Mogelijk kan aan de voorzijde van de commerciële functie ruimte gevonden worden voor extra parkeren. Om de parkeerdruk in dit model te reguleren lijkt het gewenst om een parkeerregime (blauwe schijf) in te stellen.

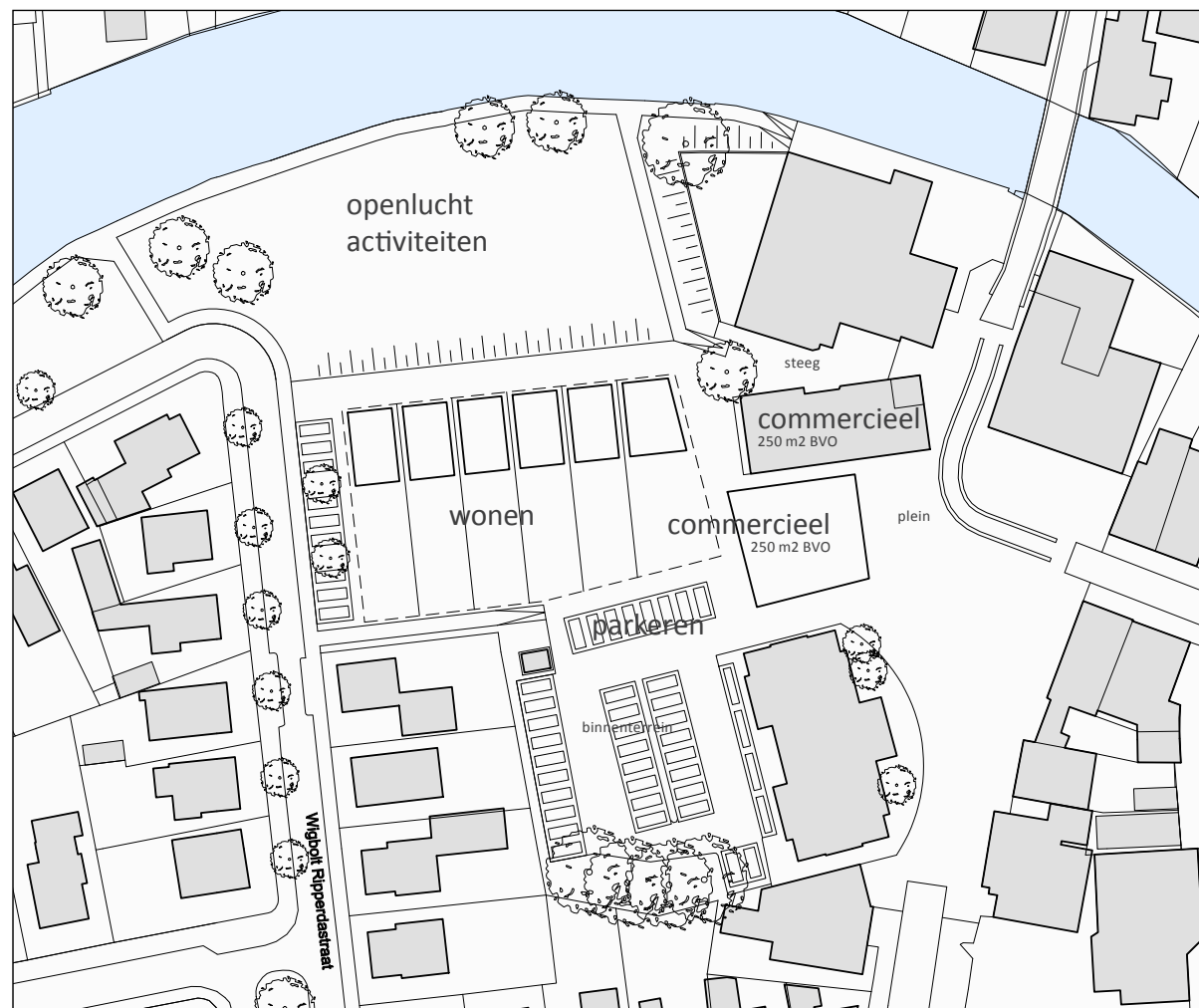


B2 Woonhof



Voorbeelden van woonhoven ingezonden voor de Ideeënmarkt





B3-1 Wonen aan activiteitenzone bij Winsumerdiep

### B3-1 Wonen aan activiteitenzone bij Winsumerdiep

In deze variant hierbij zijn de woningen verder van het Winsumerdiep af gesitueerd. Daarmee worden de gebruiksmogelijkheden van het veld verbeterd alsmede de ruimtelijke relaties tussen het activiteitenveld en het dorpscentrum.

Consequentie van deze teruggelegde situering van de bebouwing is verder dat er beperkte ruimte is om parkeren toe te voegen. Mogelijk kan aan de voorzijde van de commerciële functie ruimte gevonden worden voor extra parkeren. Om de parkeerdruk in dit model te reguleren lijkt het gewenst om een parkeerregime (blauwe schijf) in te stellen.

### B3-2 Wonen aan een steeg

In deze variant is een verdichting van het wonen achter de commerciële functie gerealiseerd door te bouwen op het activiteitenveld en aan een steeg, naar analogie aan het historisch bebouwingsbeeld op de wierde in Winsum. In deze variant is de ruimte voor parkeren beperkt en zal het noodzakelijk zijn een toegesneden parkeerregime in te stellen.



B3-2 Wonen aan een steeg



Voorbeeld van een steeg naar het Winsumerdiep



## 5. REGIE AANWIJZINGEN

### 5.1. ONTWIKKELING EN REALISATIE

Het “Goede begin” draait om het stimuleren en tot ontwikkeling brengen van activiteiten. De fysieke maatregelen staan ten dienste hiervan. De verbeteringen en aanpassingen in de infrastructuur en de openbare ruimte zijn maatregelen die de gemeente geheel zelf in de hand heeft voor wat betreft ontwerp, uitvoering en timing. Ook voor het realiseren van een “Dak op poten” heeft de gemeente de regie en neemt daadwerkelijk een actieve ontwikkelingsrol op zich. Voor de realisatie en beheer zou onderzocht kunnen worden of de stichting Promotie Winsum hierin een rol kan vervullen.

Met het inrichten van het Boogveld en de realisatie van het “dak op poten” neemt de gemeente de regie en worden allerlei activiteiten gefaciliteerd en gestimuleerd en zo wordt de markt als het ware verleid om te investeren in het gebied. Desgewenst kan in een later stadium het “dak op poten” transformeren in een eenvoudige winkel, afhankelijk van de ontwikkelingen die zich voordoen. Het onderbrengen van een commerciële functie in het gemeentehuis en een eventuele uitbreiding naar het Boogplein is afhankelijk van investeringen uit de markt.

Het model met een woonhof en het model met een woonsteeg vergen een strakke regie op vormgeving en realisatie (bouwplaats). Om dit goed te borgen is een collectieve vorm van ontwikkeling gewenst. Mogelijk is er een bijzondere doelgroep die deze ontwikkeling wil realiseren of kan de woningbouwvereniging hierin een rol vervullen. Een model met een woon-werk invulling langs de Ripperdastraat en het model met meer individuele woonbebouwing lenen zich uitstekend voor bouwen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Staat bij de varianten A het gemeentelijk initiatief centraal, waarbij de gemeente zelf de regie in handen heeft en niet afhankelijk is van de planontwikkeling en investeringen van derden, bij de benadering B met het invullen van de pleinwand, ligt dit anders. Daar ligt een traditionele meer faciliterende rol voor de gemeente meer in de rede. Aandachtspunt hierbij vormt dat de gemeente afhankelijk is van een investeerder/gebruiker.

De flexibele benadering vraagt om een paradigma wisseling. Inhoudelijk wordt het wachten op een grootschalige commerciële (winkel)functie omgeruild voor het accommoderen van activiteiten en het benutten van kansen om in te spelen op (kleinschalige) initiatieven. Het benutten van de eigen kracht en niet langer afhankelijk zijn van een grote onbekende vraagt ook een nieuwe gemeentelijke rolinvulling waarbij niet van te voren alles vastgelegd is. Dat betekent dat de voor de beoogde vastgoed realisatie in het gebied de gemeente niet solitair en vooraf de gepresenteerde modellen uitwerkt in een eindplan. Doel is om juist samen met de lokale initiatieven te komen tot stappen.

Daarbij is het wel noodzakelijk de kaders, die als kwaliteitstoets moeten dienen, verder uit te werken zodat partijen weten waaraan hun initiatieven getoetst worden en hoe het vervolgproces eruit komt te zien. Hierbij kunnen ook nieuwe instrumenten ontwikkeld worden; zoals bijvoorbeeld een “omgevingscontract” geïnspireerd op de insteek van de nieuwe Omgevingswet. Waarbij niet de gemeente vooraf de kaders in het bestemmingsplan vastlegt, maar het aan de initiatiefnemer overlaat om met zijn omgeving tot overeenstemming te komen, wat wordt bekrachtigd in een omgevingscontract.

### 5.2. RUIMTELIJK

De ruimtelijke modellen laten de mogelijkheden en kansen voor de ontwikkeling van het gebied zien. Uit deze brede variatie zijn een aantal regieaanwijzingen gedestilleerd die voor de verdere ontwikkeling van belang zijn. Deze regieaanwijzingen kunnen gebruikt worden zowel bij de opdrachtformulering voor het nieuw op te stellen omgevingsplan als bij het omgevingscontract. Hiermee wordt invulling gegeven aan het doel om de ruimtelijke kwaliteit te borgen en tegelijkertijd de wens om flexibel om te kunnen gaan met nieuwe initiatieven.

De ruimtelijke regieaanwijzingen zijn hieronder weergegeven:

#### *Hoogteverschil wierde*

- Bij de planvorming rondom het Boogplein de hoogteverschillen beleefbaar maken in het gebied.
- Het op 1 niveau brengen van het plangebied en opvangen van het hoogteverschil met 1 keermuur is ongewenst.

#### *Relatie Winsumerdiep*

- Behouden en versterken van het jaagpad als groene, openbare route en verblijfsplek aan het water.
- Zorgvuldig ontwerpen van de overgang van de groene naar de stenige oever bij De Boog
- Voelbaar maken van de reeks Winsumerdiep-Boogplein-Hoofdstraat

#### *Bebouwing Boogplein*

- Bij bebouwen Boogplein doorontwikkelen van het kleinschalige weefsel van openbare ruimten met smalle straten en stegen met korte rechtstanden
- Situeren van nieuwe panden dicht naast elkaar in een rooilijnzone direct, of met een compacte stoepenzone, grenzend aan de openbare ruimte.
- Hoeken van straten worden ruimtelijk gemarkeerd met bebouwing met een overhoekse uitstraling
- Het bebouwingsbeeld in het plangebied is kleinschalig (tot 250 vierkante meter) en gevarieerd 1-2 bouwlagen met verschillende steile kappen
- Afstemmen van de uitstraling en detaillering van de bestaande historische bebouwing op de wierde van Winsum

#### *Scharnierpunt Hoofdstraat-Boogplein*

- Zorgvuldig relateren van het Boogplein aan de Hoofdstraat zodat de Hoofdstraat als de bovengeschiedte, historische verbinding tussen Winsum-Obergum wordt versterkt
- Nieuwe bebouwing op het scharnierpunt heeft een zelfstandig karakter en wordt geplaatst in of nabij de rooilijn van het voormalige Sennemapand

#### *Overgang Ripperdastraat*

- De rand van het plangebied met de Ripperdastraat krijgt ‘voorkant’ kwaliteit
- De bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met een steile kap



## 6. VERVOLG

Geadviseerd wordt om de ontwikkeling van het Boogplein op de volgende wijze aan te pakken:

- Te starten met de uitvoering van de maatregelen van het “Goed begin”
- Verder te onderzoeken hoe de place making van het goede begin uitgebouwd kan worden door de toevoeging van “het dak op poten”. Aandachtspunten hierbij zijn:
  - Functioneel; welke gebruik is te voorzien
  - Ruimtelijk; welke vorm, omvang en plek (in de dorpswand?)
  - Investering; wat zijn de kosten en hoe worden deze gefinancierd?
  - Beheer; welke afspraken kunnen met Winsum promotie gemaakt worden
- Openlucht activiteiten stimuleren
- Belevingswaarde en gebruikswaarde van de oever van het Winsumerdiep vergroten
- De ruimtelijke regieaanwijzingen te gebruiken als uitgangspunt bij de opdrachtformulering voor de noodzakelijke bestemmingsplanherziening
- Bij de uitwerking nader invulling te geven aan de vorm en werkmethode met een ‘omgevingscontract’
- Afhankelijk van de commerciële invulling (aan het dorpsplein) het afmaken van het bouwblok met wonen aan de Ripperdastraat e.o. vorm te geven