

Vergadering: 10 mei 2016
Agendanummer: 6
Status: Opiniërend
Portefeuillehouder: H. Blok
Behandelend ambtenaar A. Lont, 0595-447709
E-mail: gemeente@winsum.nl (t.a.v. A. Lont)

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp:

Ontwikkeling Boogplein

Voorgesteld besluit:

Het college stelt voor:

1. de initiatiefnemers Sennema/Wierenga tot 1 september 2016 de tijd te geven om te komen tot een definitief plan op basis waarvan een go/no-go besluit door de raad wordt genomen;
2. kennis te nemen van de visie voor een kleinschalige ontwikkeling en deze financieel verder uit te werken

Samenvatting

De raad heeft op 15 oktober 2015 besloten om voor een periode van circa zes maanden de haalbaarheid van een grootschalige publiekstrekker te toetsen en gelijktijdig de herformulering van het kader voor te bereiden en voor een kleinschaliger invulling van het Boogplein. De raad heeft besloten zodra het niet lukt om een grootschalige publiekstrekker te vinden voor het Boogplein, over te gaan naar een kleinschalige invulling. Inmiddels is gebleken dat ondanks alle inspanningen het niet is gelukt om een grootschalige publiekstrekker aan het Boogplein te binden. Het is aan de raad om voor het vervolg richting te geven en kaders vast te stellen. De initiatiefnemers zijn momenteel in gesprek met kansrijke kandidaten. Ons college stelt voor dat de initiatiefnemers tot 1 september 2016 de tijd krijgen om met een definitief plan te komen. Mocht deze ontwikkeling niet haalbaar blijken dan zullen wij u een voorstel doen toekomen aan de hand van de visie voor een kleinschalige ontwikkeling. Deze visie bieden wij u hierbij vast ter kennisgeving aan en zullen wij financieel verder uitwerken.

Inleiding

De raad heeft op 15 oktober 2015 besloten om voor een periode van circa zes maanden de haalbaarheid van een grootschalige publiekstrekker te toetsen en gelijktijdig de herformulering van het kader voor te bereiden en hierbij uit te gaan van een kleinschaliger invulling van het Boogplein. De raad heeft besloten zodra het niet lukt om een grootschalige publiekstrekker te vinden voor het Boogplein over te gaan naar een kleinschalige invulling.

Stand van zaken grootschalige invulling

In december 2015 hebben de initiatiefnemers voor een grootschalige invulling van het Boogplein, mevrouw S. Wierenga en de heer D. Sennema, de raad en het college geïnformeerd dat het niet lukte om aan de wensen van de Lidl te voldoen op de locatie Boogplein. Wel waren er nog een aantal andere grootschalige trekkers in beeld die de initiatiefnemers wilden benaderen.

Op 5 februari 2016 hebben de initiatiefnemers de raad en het college geïnformeerd over de laatste stand van zaken. De conclusie is dat het niet lukt om één grootschalige publiekstrekker enthousiast te krijgen om naar het Boogplein te komen. De initiatiefnemers hebben vervolgens aangegeven in gesprek te zijn met een aantal partijen voor een mogelijk kleinere invulling. Echter, om dat concreet te kunnen maken hebben zij de raad verzocht om hen 4 tot 6 weken de tijd te geven om die gesprekken af te ronden. De initiatiefnemers hebben destijds deze tijd gekregen.

Tijdens een informerende raadsbijeenkomst op 23 februari 2016 heeft HKB de eerste schetsen getoond van een mogelijk kleinschalige invulling van het Boogplein en tevens is het plan van mevrouw Wierenga en de heer Sennema aan de raad gepresenteerd.

Op 22 maart 2016 hebben de initiatiefnemers van de ontwikkeling van een grootschalige publiekstrekker het college nader geïnformeerd over de stand van zaken. Hieruit is gebleken dat de initiatiefnemers nog steeds in gesprek zijn met partijen van buiten de gemeente als partijen van binnen de gemeente in het kader van relocatie.

De periode van zes maanden is inmiddels verstreken en de balans kan worden opgemaakt. Wij concluderen dat het ondanks alle inspanningen niet is gelukt om een grootschalige publiekstrekker naar het Boogplein te halen. Ook verwachten wij niet dat de ontwikkeling van een grootschalige publiekstrekker op een redelijke termijn wel zal lukken.

Wij trekken de conclusie dat het grootschalige spoor, zoals dat met het raadsbesluit van 15 oktober 2015 was ingezet, niet realistisch is gebleken.

Hoe nu verder?

Uw raad heeft aangegeven dat zodra invulling door een grootschalige publiekstrekker niet lukt, overgegaan dient te worden tot een kleinschaliger invulling. Daar is de afgelopen maanden hard aan gewerkt. Toch menen wij dat nog gewacht moet worden met een kleinschalige invulling. De reden daarvoor is dat de beide initiatiefnemers voor de grootschalige invulling nog in gesprek zijn met een aantal kleinere publiekstrekkers. Het concept van de invulling door middel van een gebouw met een deels economische functie en een woonfunctie, blijft overeind. Wel is de grootte van het gebouw aangepast waardoor het naar onze opvatting ook beter past op het Boogplein. Hieronder geven wij weer waarom wij vinden dat de initiatieven van Sennema/Wierenga verder ontwikkeld zouden moeten worden.

Boogplein als onderdeel van centrum

We kunnen de ontwikkeling van het Boogplein niet los zien van de ontwikkeling van het centrum van Winsum als geheel. Wij verwijzen hierbij naar de evaluatie van het Economisch Beleid. Het centrum van Winsum als boodschappencentrum plus staat onder druk. En dan vooral de 'plus'. Er was en is nog altijd weinig leegstand, maar we merken dat onze ondernemers het moeilijk hebben en wij moeten samen met de ondernemers op tijd anticiperen op de toekomstige ontwikkelingen. Ook de ondernemers zelf zien hierin de absolute noodzaak. Men is, onder aanvoering van het Ondernemersplatform, bereid hierin zelf ook een actieve rol te nemen.

In onze visie vinden wij dat vastgehouden moet worden aan het zogenaamde 'haltermodel'. Twee sterke winkelconcentraties (rondom Boog- en dorpsplein en Obergum) verbonden door de Hoofdstraat O als voornamelijk winkelstraat. Dit gaat niet vanzelf, maar zal een forse inspanning vragen van zowel de ondernemers als de gemeente.

Vanuit deze visie achten wij het nog steeds wenselijk dat de ontwikkeling van het Boogplein een belangrijke bijdrage moet leveren aan het haltermodel. Dus een ontwikkeling met ruimte voor detailhandel. Het liefst (deels) ingevuld met partij(en) van buiten die de 'plus' van het boodschappencentrum kunnen uitbouwen. Als dat niet lukt is zogenaamde 'relocatie' van bestaande

detailhandel (aan de rand van of buiten het 'halter')wenselijk. Hier is draagvlak voor bij ondernemers. Voor het pand Hoofdstraat W 4 heeft zich overigens een zeer concrete koper gemeld. De gepresenteerde ideeën voor de invulling passen in de visie om het centrum te versterken. Ons college is in onderhandeling met deze kandidaat over de verkoop van het pand.

Initiatief Sennema/Wierenga

In het initiatief van Sennema/Wierenga voor het Boogplein is ruimte voor circa 1200 – 1700 m² detailhandel. De initiatiefnemers zijn reeds zover gevorderd in hun gesprekken met potentiële partijen, zowel externe als interne partijen, dat wij van mening zijn dat Sennema/Wierenga de tijd gegund moeten worden om hun initiatief verder te ontwikkelen.

Nadat de economische haalbaarheid van de ontwikkeling is vastgesteld, zal het initiatief worden getoetst aan het ruimtelijke kader. De gemeente wacht af tot de initiatiefnemers voldoende afnemers hebben gevonden en de ontwikkeling voldoende haalbaar achten. Uit de gesprekken met de initiatiefnemers blijkt dat het daarbij eerder om weken dan om maanden gaat voordat duidelijkheid komt of met name de externe partijen bereid zijn om naar Winsum te komen. Die bereidheid zal vervolgens gestalte moeten krijgen door middel van een intentieovereenkomst. Daarnaast worden de ruimtelijke kaders voor de toetsing van het bouwplan nader geformuleerd en dienen de plannen financieel doorgerekend te worden. Als deze stappen met goed gevolg gezet zijn, kan met de initiatiefnemers verder gesproken over de ruimtelijke invulling van het Boogplein en de inrichting van de naaste omgeving.

Alternatief: Inzetten op een gefaseerde en flexibele ontwikkeling

In het geval ook de ontwikkeling Sennema/Wierenga niet haalbaar blijkt te zijn dan zet het college conform uw eerdere besluit in op een gefaseerde en flexibele ontwikkeling. Ter kennisname bieden wij u de visie als concept kader voor een kleinschalige ontwikkeling aan. In dit scenario neemt de gemeente weer zelf de regie in handen. Dan zal aan de hand van door uw raad vast te stellen kaders de gefaseerde en flexibele ontwikkeling van het Boogplein worden opgestart. De visie voor een gefaseerde en flexibele ontwikkeling zet in op een centrumontwikkeling met centrumfuncties, wonen en een multifunctionele openbare ruimte die goed passen bij de maat en schaal van het historische centrum. Plannen van initiatiefnemers kunnen dan getoetst worden aan het kader dat de raad heeft vastgesteld. Op basis van het kader en een concreet initiatief kan vervolgens verder worden gewerkt aan het bestemmingsplan. We zullen vast de financiële gevolgen van dit scenario globaal in beeld brengen.

Overwegingen en advies

Het college is van mening dat met name de kansen voor de economische ontwikkeling van Winsum met het initiatief van Sennema/Wierenga het grootst zijn. Wij realiseren ons dat wij de afgelopen jaren diverse projectontwikkelaars telkens weer de tijd en ruimte hebben gegeven om hun plannen te ontwikkelen. Ook Sennema/Wierenga hebben meer tijd van ons gekregen dan oorspronkelijk de bedoeling was. Het dilemma is dan ook; wanneer stoppen we met de initiatieven van externe partijen en pakken wijzelf volledig de regie en gaan over tot een gefaseerde kleinschalige invulling? In onze opvatting komt dat moment steeds dichterbij. Echter, uit het vorenstaande blijkt dat wij vanwege het belang van de economische ontwikkeling van Winsum, Sennema/Wierenga de gelegenheid willen geven om hun initiatief gestalte te geven. Nu stoppen betekent dat het proces om detailhandel op het Boogplein te krijgen opnieuw zal moeten starten. Het is daarbij dan zeer de vraag of het ons wel zal gaan lukken. Het college stelt daarom voor dat de initiatiefnemers tot 1 september 2016 de tijd krijgen om te komen tot een definitief plan op basis waarvan wij u een go/no-go besluit zullen voorleggen. Voor dat besluit moet er moet duidelijkheid worden gegeven over onder meer de partijen die zich vestigen op Boogplein. Ook de financiële consequenties voor de gemeente worden in kaart gebracht aan de hand van een taxatie van de grondwaarde en een globale raming van kosten voor de openbare ruimte. Indien uw raad vervolgens kan instemmen met het dan voorliggende plan, zal vervolgens worden overgegaan tot het opstellen van een intentieovereenkomst.

Mocht het initiatief niet haalbaar blijken dan leggen wij u een voorstel voor om aan de hand van de visie voor een gefaseerde kleinschalige ontwikkeling verder te werken. Deze ontwikkeling zullen we vast nader financieel uitwerken.

Financiële consequenties

Op 15 oktober 2015 heeft de raad € 76.000 beschikbaar gesteld voor de inzet op de beide sporen. Hiervan is circa € 15.000 besteed aan de haalbaarheidstoets van de grootschalige ontwikkeling en in de kleinschalige ontwikkeling is € 31.000 geïnvesteerd. Het resterende bedrag van € 30.000 kan worden ingezet voor het vervolg.

Communicatie:

Na besluitvorming door uw raad zullen we opnieuw een nieuwbrief doen uitgaan met de stand van zaken.

Bijlagen:

- De visie voor een gefaseerde en flexibele ontwikkeling van Boogplein

Burgemeester en wethouders van Winsum,

M.A.P. Michels, burgemeester

drs. R.J. Bolt, secretaris

Agendnummer:

Vergadering:

De raad van de gemeente Winsum;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op het bepaalde in de gemeentewet:

b e s l u i t :

1. de initiatiefnemers Sennema/Wierenga tot 1 september 2016 de tijd te geven om te komen tot een definitief plan op basis waarvan een go/no-go besluit door de raad wordt genomen;
2. kennis te nemen van de visie voor een kleinschalige ontwikkeling en deze financieel verder uit te werken

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Winsum in zijn openbare vergadering van

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,