

Vergadering: 27 september 2016  
Agendanummer: 5  
Status: Opiniërend  
Portefeuillehouder: H. Blok  
Behandelend ambtenaar A. Lont, 0595-447714  
E-mail: [gemeente@winsum.nl](mailto:gemeente@winsum.nl) (t.a.v. A. Lont)

**Aan de gemeenteraad,**

**Onderwerp**

Ontwikkeling Centrum Winsum

**Voorgestelde besluit**

1 kennis te nemen van de visie van de Ondernemersvereniging Winsum;  
2 de plannen van de ondernemers te ondersteunen en te faciliteren met inachtneming van onze publiekrechtelijke rol.

**Samenvatting**

Op 24 mei heeft uw raad besloten om de initiatiefnemers Sennema/Wierenga tot september 2016 de tijd te geven om te komen tot een definitief plan voor de invulling van het Boogplein op basis waarvan een go/no-go besluit door uw raad genomen kan worden. Bovendien heeft u raad destijds besloten om kennis te nemen van de visie voor een kleinschalige ontwikkeling en deze financieel verder uit te werken.

De ondernemersvereniging van Winsum voelde zich uitgedaagd en heeft de handschoen opgepakt voor de ontwikkeling van het centrum van Winsum. Ook de Ondernemersvereniging Winsum ziet de noodzaak van de ontwikkeling van het centrum en heeft een actieve rol op zich genomen in de planontwikkeling. De ondernemers kiezen voor een integrale benadering van de versterking van de zuidelijke pool van het haltermodel van het centrum, met relocatie van lokale ondernemers. De ondernemers beperken zich nadrukkelijk niet tot het Boogplein omdat de problematiek breder is en een integrale aanpak vereist. Het college onderschrijft de ambities voor de versterking van het centrum en ziet de betrokkenheid van de lokale ondernemers als zeer belangrijk en als voorwaarde voor de versterking van het centrum en het welslagen van de ontwikkeling van het Boogplein. De visie vormt het vertrekpunt voor een verdere ontwikkeling van het centrum die aansluit bij onze detailhandelsvisie. Dit betekent een

koerswijziging ten opzichte van de voorgaande periode omdat de aanpak breder is dan alleen Boogplein. Aan de uitwerking van een kleinschalige ontwikkeling van Boogplein zal daarom vooralsnog niet verder worden gewerkt.

Voor de uitvoering van de visie is circa € 3.300.000 aan externe middelen noodzakelijk. Het resultaat van de visie is daarmee in hoge mate afhankelijk van het al dan niet beschikbaar komen van subsidies. Wij zullen uw raad informeren over de resultaten van de werving van subsidies. Mochten de externe middelen in onvoldoende mate kunnen worden aangeboord dan zal ons college uw raad adviseren over het vervolg.

### **Inleiding**

Koopcentrum Winsum (KCW) en Ondernemersvereniging Winsum (OVW) hebben de afgelopen maanden samen met de initiatiefnemers voor de invulling van het Boogplein, Wierenga en Sennema, plannen uitgewerkt voor het centrum van Winsum. Zij zijn tot de conclusie gekomen dat de plannen voor het Boogplein niet los gezien kunnen worden van de ontwikkeling van het totale centrum van Winsum. De ondernemers hebben hun visie verwoord in de 'Visie invulling Haltermodel Centrum Winsum'. In de visie vormt de relocatie van bestaande Winsumer ondernemers de laatste mogelijkheid om invulling te geven aan het haltermodel van ons detailhandelsbeleid.

### **Terugblik**

Nadat de laatste ontwikkelaar de mogelijkheid voor de ontwikkeling van het vastgoed heeft teruggegeven, heeft de gemeenteraad op 31 maart 2015 besloten tot een brede inventarisatie van ideeën voor de gewenste invulling voor zowel het vastgoed als de openbare ruimte van het Boogplein.

### ***Ideeënmarkt***

Op 23 april 2015 is de ideeënmarkt 'mijn Boogplein' op locatie gehouden. Deze ideeënmarkt vormde de nieuwe publieke start van de ontwikkeling van het Boogplein. De raad heeft het college opgedragen de ingediende ideeën te betrekken bij het raadsvoorstel om te komen tot verdere ontwikkeling. En hierbij ten behoeve van de afweging ook de publiekrechtelijke en economische elementen te betrekken. Dit betreft onder meer de financiële, ruimtelijke en inhoudelijke haalbaarheid en het betrekken van kaders zoals vastgelegd in bestaand beleid in de structuurvisie, het bestemmingsplan, de grondexploitatie en het detailhandelsbeleid (inclusief de actualisatie).

Op 24 augustus 2015 is een inloopbijeenkomst georganiseerd waarbij inbrengers van de ideeën en belangstellenden kennis hebben kunnen nemen van de opbrengst van de inventarisatie. Tevens konden zij in gesprek over de verwerking

van de ideeën in een drietal scenario's. Daarnaast staan de scenario's op de website en konden belangstellenden hierop reageren. In een openbare informatieve raadsbijeenkomst op 26 augustus 2015 zijn de ideeën en resultaten besproken door onze stedenbouwkundige van Libau. Bovendien zijn die avond de resultaten gepresenteerd van de actualisatie van de detailhandelsvisie. De resultaten van de ideeënmarkt zijn verwerkt in de rapportage Ideeënmarkt "Mijn Boogplein" Analyse en vervolg.

#### *Haalbaarheidsanalyse grootschalige publiekstrekker*

In deze periode diende zich ook de kans van een grootschalige publiekstrekker in de vorm van een Lidl supermarkt aan. Op 15 oktober 2015 heeft uw raad 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. Hierbij was een kleinschaliger invulling van het Boogplein uitgangspunt. De raad heeft besloten, zodra het niet lukt om een grootschalige publiekstrekker te vinden voor het Boogplein, over te gaan naar een kleinschalige 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.

In februari 2016 hebben de initiatiefnemers de gemeente meegedeeld 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. Om dat concreet te kunnen maken hebben zij van de raad extra tijd te gekregen om die gesprekken af te ronden.

Tijdens een informerende raadsbijeenkomst op 23 februari 2016 zijn globaal de kaders besproken van een kleinschaliger invulling van het Boogplein en tevens is het plan van mevrouw Wierenga en de heer Sennema aan de raad gepresenteerd.

In maart 2016 hebben de initiatiefnemers van de ontwikkeling van een grootschalige publiekstrekker het college nader geïnformeerd over de stand van zaken. De balans opmakend werd geconcludeerd dat het ondanks alle inspanningen niet was gelukt om een grootschalige publiekstrekker naar het Boogplein te halen. Wel waren de initiatiefnemers nog steeds in gesprek met zowel partijen van buiten de gemeente als partijen van binnen de gemeente in het kader van relocatie. Op 24 mei 2016 heeft uw raad besloten om de initiatiefnemers

Sennema/Wierenga tot september 2016 de tijd te geven om te komen tot een definitief plan voor de invulling van het Boogplein op basis waarvan een go/no-go besluit door uw raad genomen kan worden. Bovendien heeft u raad destijds besloten om kennis te nemen van de visie voor een kleinschalige ontwikkeling en deze financieel verder uit te werken.

### **Stand van zaken**

Het is ons duidelijk geworden dat het niet gaat lukken een grootschalige trekker van buiten naar het Boogplein te krijgen. Ook pogingen om het Boogplein in te vullen met andere kleinere ondernemers van buiten, verloopt dermate moeizaam dat er andere oplossingen gezocht moeten worden. Tot nu toe hebben wij en ook u op het standpunt gestaan dat, zodra het niet lukt om een grootschalige trekker te bewegen om naar het Boogplein te komen, overgegaan zou moeten worden naar een kleinschalige invulling. Bij een kleinschalige invulling op het Boogplein, mits met voldoende trekkracht, kunnen de doelen uit de detailhandelsvisie ook worden gehaald.

### **Visie invulling Haltermodel**

Koopcentrum Winsum (KCW) en Ondernemersvereniging Winsum (OVW) hebben de afgelopen maanden samen met de initiatiefnemers voor de invulling van het Boogplein, mevrouw Wierenga en de heer Sennema, plannen uitgewerkt voor het gehele centrum van Winsum en vormt daarmee een koerswijziging ten opzichte van het gevolgde aanpak tot nu toe. Willen we tot een daadwerkelijke invulling van het Boogplein komen, dan moet er vanuit een breder perspectief gedacht worden. Wij zijn blij dat de ondernemers de handen ineen hebben geslagen en een concrete visie hebben ontwikkeld waarbij invulling gegeven wordt aan het haltermodel.

Het college constateert dat de 'Visie invulling Haltermodel Centrum Winsum' in lijn is met het gemeentelijk beleid. Wij staan op het standpunt dat het voor de ontwikkeling van Winsum goed zou zijn om de visie verder uit te werken. Daarbij vraagt onze positie aandacht. Wij willen de plannen van de ondernemers ondersteunen en faciliteren, maar verliezen daarbij onze publiekrechtelijke rol niet uit het oog.

Als de plannen niet tot succes leiden, lijken in onze ogen de mogelijkheden uitgeput om invulling te geven aan onze detailhandelsvisie. Het alternatief is een ontwikkeling met meer andere (economische) functies zoals horeca en wonen. Maar dat vraagt dan ook een andere visie. Wij zien deze ontwikkeling, die nadrukkelijk van onderop tot stand is gekomen, als een soort van laatste kans en die willen we grijpen en ondersteunen.

## **Aanpak**

De visie betreft een programma dat de volgende hoofdonderdelen kent:

- een proces gericht op relocatie van detailhandel, herstel winkelfronten en inbreiding winkels door transformeren woningen naar winkels;
- het verbeteren van de inrichting en uitstraling van de openbare ruimte in het zuidelijke deel van de halter door het nemen van fysieke maatregelen;
- een proces gericht op de permanente invulling van de ontwikkellocatie aan het Boogplein;

### *Proces relocatie*

De visie beschrijft hoe voor de relocatie een proces nodig is dat onder leiding van een stuurgroep en een centrummanager tot stand kan komen. Een proces gericht op relocatie van detailhandel; van buiten naar binnen het zuidelijk deel van de halter en Hoofdstraat O. In feite betekent dit een concentratie van het winkelbestand in de Hoofdstraat O. door verplaatsing van winkels uit de Hoofdstraat W en mogelijk daar buiten. De ondernemers stellen voor om in Hoofdstraat O. woningen in overleg met de bewoners te transformeren naar winkelruimte. Daarnaast stellen de ondernemers voor om de uitstraling van de gevels van winkelpanden te verbeteren.

Eerste stap voor het relocatieproces is het aantrekken van een centrummanager die ook als kwartiermaker gaat optreden. Als kwartiermaker zal hij/zij zowel de organisatiestructuur opzetten als het centrummanagementoverleg faciliteren. Om daarna vanuit de rol als centrummanager het proces van relocatie aan te sturen. Een belangrijk deel van de opdracht betreft het zoeken van middelen voor het instellen van een relocatiefonds. De verplaatsing van ondernemers en de transformatie van woningen naar winkels in Hoofdstraat O. levert een financieel tekort op. Extern zullen middelen worden gezocht voor het compacter maken van het centrum. Specifiek aandachtspunt vormt hierbij het transformeren en herontwikkelen van het vrijkomend onroerend goed dat ontstaat door relocatie.

### *Kwaliteitsimpuls openbare ruimte*

Onderdeel van de integrale aanpak van het zuidelijk centrumgebied vormt de voorbereiding van een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte. Met betrokken winkeliers en bewoners zijn reeds in een eerder stadium inrichtingsvoorstellen gemaakt. Zodra de relocatieplannen concreter zijn geworden kunnen deze voorstellen na actualisatie verder richting uitvoering worden gebracht. Het college gaat samen met de ondernemers hiertoe ook extern op zoek naar fondsen.

### *Ontwikkellocatie Boogplein*

De visie concludeert dat de door de initiatiefnemers nagestreefde nieuwbouw op het Boogplein enkel in combinatie met actieve relocatie van bestaande detailhandel van buiten de halter te realiseren is. Er moet een beweging op gang komen waardoor meer ondernemers bereid zijn hun huidige locatie in te ruilen voor een plaats binnen het haltermodel. Daarbij is concreet de verplaatsing van de Spar en de Discus naar het Boogplein aan de orde. De initiatiefnemers verwachten dat op korte termijn meer duidelijkheid komt of de lokale partijen bereid zijn om naar het Boogplein te komen en onder welke voorwaarden. Die bereidheid zal vervolgens gestalte moeten krijgen door middel van een intentieovereenkomst.

Duidelijk is dat een dergelijke actieve relocatie een forse inspanning vergt die de ondernemers en de gemeente niet zelfstandig kunnen dragen. Bovendien is het welslagen afhankelijk van de medewerking van derden. Hierbij moet worden gedacht aan de bereidheid van ondernemers om te verplaatsen en de beschikbaarheid van voldoende subsidies, zoals van de provincie, om dit mogelijk te maken.

In de visie van de ondernemersvereniging wordt voorgesteld de verplaatsingen tot uitvoering te brengen onder regie van een centrummanager. Daarbij dienen fondsen beschikbaar te komen om relocatie voor betreffende retailers financieel haalbaar te maken. Het college spant zich in om samen met de ondernemers de benodigde middelen via subsidies te verwerven.

De ondernemers hebben een voorkeur uitgesproken voor de ontwikkeling van een pand zoals deze aan uw raad is gepresenteerd door de initiatiefnemers mevrouw Wierenga en de heer Sennema. De initiatiefnemers hebben de footprint van het gebouw teruggebracht van circa 2050 m<sup>2</sup> (ontwerp Lidl) naar circa 1630 m<sup>2</sup>. Deze schets vormt daarmee een kleinschaliger ontwikkeling dan eerder beoogd. Het gebouw kan in deze vorm ruimte bieden aan meerdere kleinschalige winkelformules.

Verder werken aan de uitwerking van de plannen houdt dan ook in dat de haalbaarheid van dit schetsplan nader in beeld zal worden gebracht, inclusief de sloop van de achterzijde van rijksmonument Hoofdstraat W. 4 (voormalige gemeentehuis en VVV). Om het zicht op het nieuwe pand te vergroten vanaf de Regnerus Praediniusstraat en een betere inrichting van de openbare ruimte, achten zij het noodzakelijk de achterzijde van het rijksmonument te slopen. 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.

### **Koerswijziging**

De visie vormt een koerswijziging en die is tweeledig. Allereerst is de omvang van het gebied waarin actief in vastgoed wordt ingegrepen aanzienlijk vergroot omdat de aandacht nu wordt verlegd van alleen de Boogpleinlocatie naar het gehele centrum van Winsum. Ten tweede is zal de aanpak van het proces zich met name richten op verplaatsing van de huidige ondernemers. De aanpak die de ondernemers voorstaan is als het ware omgekeerd aan de werkwijze tot nu toe. Stond hiervoor een bouwplan van een externe partij centraal, in de aanpak die nu gekozen wordt staan de huidige ondernemers in het centrum centraal. Bouwplannen zijn uitkomst van dit proces en niet langer leidend. Het aanstellen van een centrummanager en het in te stellen centrummanagementoverleg die de regie over de centrumontwikkeling voeren zijn hierbij de eerste stap. De aan te stellen centrummanager zal als kwartiermaker optreden en samen met de onafhankelijke voorzitter het hart van de projectorganisatie vormen die de aanpak van het centrum aansturen.

### **Stuurgroep**

Ondernemersvereniging Winsum en het college hebben een stuurgroep gevormd van ondernemers en gemeentelijke bestuurders. De stuurgroep onder leiding van een nog aan te trekken onafhankelijke voorzitter, ziet toe op het proces van versterking van het zuidelijke gedeelte van de halter.

### **Publiek rechtelijke rol**

De gemeente vervult voor het Boogpleinproject en de centrumontwikkeling diverse rollen. De gemeente streeft met de ontwikkeling van het centrum de invulling na van haar economische beleid zoals dat is verwoord in de detailhandelsvisie van Winsum. Met de verkoop van bouw kavels vervult de gemeente bovendien een privaatrechtelijke rol. De Gemeente houdt echter ook haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. De publiekrechtelijke verantwoordelijkheid van de gemeente houdt in dat het mogelijk is dat als gevolg van inspraak, of enige andere invloed zoals door de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening of andere relevante wetgeving, het vereist kan zijn dat de Gemeente rechtshandelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard en de strekking van de geschetste visie of de voortgang van de ontwikkeling die de initiatiefnemers voorstaan. Naast wetgeving zijn ook externe partijen van invloed op de gemeentelijke publiekrechtelijke rol en dat betreffen onder meer rijksdiensten, provincie, waterschap en welstand.

## **Financiële consequenties**

### *Kostenraming*

In de visie van de ondernemers is de volgende kostenraming opgenomen:

Investerings door ondernemers in relocatie	€ 1.500.000
Investerings door ondernemers in onroerend goed Boogplein	€ 4.100.000
Relocatie fonds	€ 1.200.000
Herstelwinkelfronten en inbreiding winkels door transformeren woningen Hoofdstraat O. naar winkels	€ 2.100.000
Investering gemeente openbare ruimte	€ 1.370.000
Centrummanager	<u>€ 130.000</u>
Totale kosten	€ 10.400.000

### *Investerings ondernemers*

Zoals besproken in de visie wordt uitgegaan van een investeringen in de relocatie van circa € 1.500.000 door detailhandelsondernemers. De initiatiefnemers van het Boogplein verwachten circa € 4.100.000 te investeringen in onroerend goed op locatie Boogplein.

### *Dekking gemeentelijke bijdrage*

Op 14 juli 2016 heeft uw raad besloten voor de verbetering van de infrastructuur van het centrum van Winsum een investeringsbedrag van € 1 miljoen op te nemen in het investeringsprogramma voor het jaar 2018.

Voor een aan te stellen centrummanager heeft uw raad in de jaarschijven 2017 en 2018 beide een budget opgenomen van € 50.000 voor de dekking van de kosten. Daarnaast zal € 30.000 worden gedekt uit het actieplan economische zaken.

In het investeringsprogramma zoals dat is opgenomen in onze begroting 2016 is verder nog rekening gehouden met een investeringsbedrag van € 339.250 ten behoeve van investeringen op het Boogplein.

Op 15 oktober 2015 heeft de raad middelen beschikbaar gesteld voor de voorbereiding van de ontwikkeling van het Boogplein. Het hiervan resterende bedrag van € 30.000 kan worden ingezet voor de voorbereidingskosten van het vervolg.



### *Bijdrage subsidies*

Externe subsidies, ad € 3.300.000, zijn noodzakelijk voor een relocatie fonds, herstelwinkelfronten en inbreiding winkels door transformeren woningen naar winkels zijn aanvullende middelen.

Het resultaat van de visie is daarmee in hoge mate afhankelijk van het al dan niet beschikbaar komen van subsidies. Wij zullen uw raad informeren over de resultaten van de werving van subsidies. Mochten de externe middelen in onvoldoende mate kunnen worden aangeboord dan zal ons college uw raad adviseren over het vervolg.

### **Communicatie**

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

### **Relatie met**

Actualisatie detailhandelsvisie centrum Winsum

### **Bijlagen**

‘Visie invulling Haltermodel Centrum Winsum. Samen kansen pakken en aan de slag!’

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 d.d.;

b e s l u i t :

- 1 kennis te nemen van de visie van de Ondernemersvereniging Winsum;
- 2 de plannen van de ondernemers te ondersteunen en te faciliteren met inachtneming van onze publiekrechtelijke rol.

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

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,